राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2227/2008/करौली

शाखा प्रबंधक स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर
शाखा करौली जिला सवाईमाधोपुर। ... प्रार्थी निगरानीकार/लेसी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक करौली।
2. कलक्टर (मुद्रांक) वृत भरतपुर।
3. कृष्णचन्द्रपाल पुत्र श्री सुरेन्द्र पाल जाति राजपूत निवासी भंमर विलास करौली (लेसर) ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री एस.के.भार्गव एवं शेखर सेन
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी स. 1 व 2 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थी संख्या 3

निर्णय दिनांक : 16.02.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 04.09.2008 प्रकरण संख्या 45/07 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक करौली द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने दिनांक 24.02.04 का बुक नं. 1 के दस्तावेज सं. 142 उपपंजीयक करौली के समक्ष लैसर कृष्णचन्द्रपाल के द्वारा शाखा प्रबंधक एस.बी.बी.जे. लैसी के पक्ष में महाराज कुमार की कोठी सं. 323 में 4219.90 वर्गफीट भूमि जिसमे निर्मित क्षेत्रफल 4690.71 वर्गफीट सम्पत्ति की लीज डीड पांच–पांच वर्ष के दो विकल्प के साथ 12,000/– रूपये प्रतिमाह की दर से पांच वर्ष बाद 15 प्रतिशत वृद्धि के विकल्प के साथ लीज डीड निष्पादित की गई थी।

लगातार.....2

महालेखाकार (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखा परीक्षा) राजस्थान जयपुर द्वारा उपपंजीयक करौली के निरीक्षण अवधि 1/2004 से 12/2006 के अन्तर्गत यह आक्षेप लिया कि उक्त बैंक इस भवन में वर्ष 1986 से पहले से लगातार संचालित है जिससे पूर्व की अवधि शामिल करने से लीज अवधि 20 वर्ष से अधिक हो जाती है। अतः दस्तावेज पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय है। ऑडिट रिपोर्ट के उपरोक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक करौली ने अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया व दस्तावेज का मूल्यांकन 86,80,561/– रू. करते हुए देय मुद्रांक कर 9,54,862/– रू., पंजीयन शुल्क 31,680/– रू. बताया तथा पूर्व में जमा मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क कम करने पर कुल वसूल योग्य राशि 9,23,182/– रू. बताई। अधीनस्थ न्यायालय ने उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये कमी मुद्रांक कर, कमी पंजीयन शुल्क एवं शास्ति सहित कुल 9,45,450/– रू. वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थी लेजी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व प्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक आर के अजमेरा उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 3 बावजूद तामील अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि दिनांक 20.12.77 को तत्कालीन महाराज सुरेन्द्रपाल से कोठी लीज पर ली गई थी उसके बाद वर्तमान में लीज डीड का विवरण अलग है और कृष्णचन्द्रपाल के द्वारा जो सम्पत्ति प्रार्थी के पास लीज पर थी उसमे से एक भाग मनोज कुमार पुत्र प्रकाश नारायण, कुसुमलता पत्नी लक्ष्मीनारायण व अक्षय कुमार पुत्र लक्ष्मीनारायण को क्रमशः 11.08.99 व 24.12.88 को बेच दी है। पूर्व में जो किरायेदारी परिसर थी उससे कम परिसर अब प्रार्थी के पास है। और उसके द्वारा अप्रार्थी सं. 3 से लीज पर जो परिसर ली गई है उस पर नई तामीरात ए.टी.एम. व सीढिंया आदि बना कर दी है उसमें काफी अन्तर है। महालेखाकार राजस्थान जयपुर व प्रार्थी के बीच पत्राचार चल रहा है। और निर्णय नहीं किया है। लेसर भिन्न–भिन्न व्यक्ति है। और वर्तमान में परिसर पूर्व वाले परिसरों से भिन्न है इसलिए पूर्व वाली लीज को शामिल नहीं किया जा सकता है। उसके बावजूद भी

लगातार.....3

कलक्टर मुद्रांक वृत जयपुर में गैर कानूनी व अवैध रूप से कानूनों के विपरीत जाकर राशि निर्धारित की है। अधीनस्थ न्यायालय को ऑडिट के आधार पर इस प्रकरण को चलाने का आधार नहीं था क्योंकि ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण नही चल सकता और ना ही मांग की जा सकती है। अधीनस्थ न्यायालय ने जो डी.एल.सी. दर के हिसाब से मूल्यांकन कर राशि की मांग की है वह मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है और इतनी राशि प्रार्थी से नही मांगी जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसी कोई साक्ष्य नहीं थी कि अप्रार्थी सं. 3 कृष्णचन्द्रपाल ने प्रार्थी सं 1 को 20 वर्ष से अधिक की अवधि पर लीज पर दे रखी हो जबकि ऐसी कोई भी साक्ष्य उपपंजीयक करौली के द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई थी। अधीनस्थ न्यायालय को यह मानना चाहिए था कि अप्रार्थी सं. 3 ने प्रथम बार 24.02.04 को किरायेदारी परिसर पर प्रार्थी सं. 1 को लीज पर दी है इसलिए लीज की दर पर ही जो राशि वसूली की गई है वह नियमानुसार थी और उससे अधिक राशि वसूल नहीं की जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय के पास ऐसी कोई साक्ष्य नही थी कि प्रार्थी क पास यह परिसर कृष्णचन्द्र पाल के द्वारा 20 वर्ष से दे रखी हो जबकि प्रार्थी सं. 1 ने चार मकानमालिकों से अलग लीज पर ली है ओर वे सब किरायेदार अभी नये है और दावे के बाद राजीनामा होने के बाद लीज डीड लिखी गई थी। अधीनस्थ न्यायालय को यह मानना चाहिए था कि जब पुरानी वाली लीज प्रभाव में नहीं है और नये मकानमालिकों के द्वारा नई लीज डीड निष्पादित की गई है तो पुरानी लीज का निरन्तर भाग नहीं माना जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जावे। इन्होने ने अपने समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 162–163/2007 में पारित निर्णय दिनांक 31.10. 2011 का न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किया है।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

6. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. निगरानी में प्रथम आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने लेसर अप्रार्थी सं. 3 को सुनवाई को कोई मौका नहीं दिया गया है जो कि विधिसम्मत नहीं है।

लगातार.....4

विचाराधीन प्रकरण में निगरानी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई है, अप्रार्थी सं. 3 द्वारा न तो निगरानीधीन निर्णय के विरूद्व कोई विधिक कार्यवाही की गई है व न ही इस न्यायालय में उपस्थित आकर इस संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत की है। इस प्रकार जब अप्रार्थी सं. 3 को कोई आपत्ति नहीं है तो इस आधार पर निगरानीधीन निर्णय अपास्त नहीं किया जा सकता।

8. निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि पूर्व की लीज डीड दिनांक 20.12.77 को तत्कालीन महाराज सुरेन्द्रपाल से की गई थी जबकि यह लीज डीड कृष्णचन्द्रपाल के द्वारा निष्पादित की गई है। इस प्रकार लेजी अलग–अलग है जिससे पूर्व की लीज डीड की अवधि इस लीज डीड में शामिल नहीं की जा सकती।

पूर्व की लीज डीड महाराज सुरेन्द्रपाल से की गई है तथा प्रश्नगत दस्तावेज लीज डीड पंजीयन दिनांक 24.02.04 लेसर श्री कृष्णचन्द्रपाल पुत्र स्व0 श्री सुरेन्द्रपाल द्वारा प्रार्थी लेजी के पक्ष में निष्पादित की गई है। यह लीज डीड पॉच वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित की गई है। पूर्व की लीज डीड दिनांक 20.12.77 को निष्पादित की गई थी। माननीय न्यायालय सिविल न्यायाधीश (क.ख) में श्री कृष्णचन्द्रपाल द्वारा प्रस्तुत दावे की प्रति जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 76 से 80 पर अवलोकनीय है में यह उल्लेख है कि बैंक महाराज कुमार की कोठी म. नं. 323, वाके चौधरी पाडा, करौली 1977 से संचालित हो रहा है। लीज डीड 01.04.76 से दिनांक 31.03.81 तक पॉच वर्षो के लिये थी जो पॉच–पॉच वर्षो के लिये आगे दिनांक 31.03.91 तक बढ़ायी गई। स्पष्ट है कि पूर्व की लीज डीड श्री सुरेन्द्रपाल द्वारा निष्पादित की गई थी तथा विचाराधीन लीज डीड स्व0 श्री सुरेन्द्रपाल के पुत्र श्री कृष्णचन्द्रपाल द्वारा निष्पादित हुई है। पूर्व की लीज डीड पिता द्वारा निष्पादित थी व यह लीज डीड पुत्र द्वारा निष्पादित है। इस प्रकार यह लीज डीड श्री सुरेन्द्रपाल की मृत्यु के पश्चात् उनके वारिसान श्री कृष्णचन्द्रपाल द्वारा निष्पादित होने के कारण निरन्तरता की श्रेणी में मानी जायेगी क्योकि सम्पत्ति विरासतन प्राप्त हुई है तथा लीज डीड जिस अवधि के लिए निष्पादित की जाती है उसमें लेसर के वारिसान भी शामिल माने जाते है। इस संबंध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि लेसर श्री कृष्णचन्द्रपाल द्वारा यह सम्पत्ति क्रय की गई थी, प्रमाणित नहीं है क्योकि इस संबंध में विक्रय पत्र आदि कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह साबित होता हो कि श्री कृष्णचन्द्रपाल ने अपने पिता या अन्य से यह सम्पत्ति क्रय की है। उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार सम्पत्ति विरासतन प्राप्त होने के कारण पूर्ववर्ती लीज डीड व विचाराधीन लीज डीड के लेसर पिता पुत्र होने के कारण लेसर समान माने जायेगे।

लगातार.....5

9. निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि पूर्ववर्ती लीज डीड व विचाराधीन लीज डीड से संबंधित सम्पत्ति अलग–अलग है जिससे राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(a)(iii) के स्पष्टीकरण के प्रावधान इस पर लागू नहीं होते।

विचाराधीन दस्तावेज लीज डीड पंजीयन दिनांक 24.02.04 के प्रथम पृष्ठ पर सम्पत्ति " MAHARAJ KUMAR KOTHI Situated at Chodharipada Karoli bearing Municipal No. 323 ..... " लीज पर दिया जाना अंकित किया है। पूर्व लीज डीड भी महाराज कुमार कोठी के संबंध में ही थी। इस कोठी का कुछ भाग श्री कृष्णचन्द्रपाल द्वारा विक्रय किया गया है। कोठी का कुछ भाग विक्रय किये जाने के बावजूद भी बैंक मुख्य भवन में ही संचालित होता रहा है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण के समय यह पाया है कि लीज पर दिया जाने वाला मुख्य भवन एक ही है। प्रथम लीज की दी गई सम्पत्ति में से जिन हिस्सों का बेचान प्रस्तुत विक्रय पत्रों में दर्शाया गया है नवीन लीज डीड में उनके स्थान पर लेसर द्वारा नया एटीएम, ऊपर जाने की सीढीयां एवं ऊपर कमरों का निर्माण कराया है। लीज पर दिया जाने वाले मुख्य भवन एक ही है जिसमें वर्ष 1986 से पहले से बैंक निरन्तर संचालित है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि लीज डीड से संबंधित सम्पत्ति भी मुख्य रूप से समान है। प्रार्थी का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि पूर्व लीज डीड व विचाराधीन लीज डीड से संबंधित सम्पत्ति अलग–अलग है।

10. इस संबंध में प्रस्तुत प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत निगरानी सं. 162–163/2007 निर्णय दिनांक 31.10.11 पर भी विचार किया जाता है। इस न्यायिक दृष्टांत में मुख्य विवाद यह था कि लीज डीड प्रत्येक पांच वर्ष बाद 15 प्रतिशत किराया बढाया जाकर नवीनीकरण के प्रावधान है तथा यह समय सीमा कब समाप्त होगी जिससे इस लीज डीड को 20 वर्ष से अधिक का माना जाना चाहिए या नहीं। इस न्यायिक दृष्टांत में यह निर्णय पारित किया है कि चूंकि लीज डीड की शब्दावली में यह स्पष्ट है कि लीज डीड पांच वर्ष की अवधि के लिये की गई थी तथा 15 प्रतिशत किराये में वृद्वि के साथ नवीनीकरण का भी प्रावधान है परन्तु लीज डीड में यह भी स्पष्ट है कि उपरोक्त अवधि की समाप्ति के पश्चात् नई लीज डीड निष्पादित की जायेगी जिससे इस लीज डीड को 20 वर्ष से अधिक की अवधि का नहीं माना जा सकता। विचाराधीन प्रकरण में तथ्य इस प्रकरण से भिन्न है क्योंकि इस प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि क्या पिता एवं पुत्र द्वारा निष्पादित अलग–अलग लीज डीड एक ही

लगातार.....6

लेसी द्वारा निष्पादित की हुई मानी जायेगी या लेसी अलग–अलग माने जायेगे व साथ ही लीज डीड से संबंधित सम्पत्ति समान है या नहीं। इस प्रकार यह न्यायिक दृष्टांत इस प्रकरण में लागू नहीं होता है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 04.09.2008 यथावत रखा जाता हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य