राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2294/2011/उदयपुर

दी उदयपुर महिला समृद्धि अरबन को–आपरेटिव बैंक लिमिटेड,
91 बापू बाजार उदयपुर–जरिये, मुख्य कार्यकारी विनोद चपलोत,
56–ए, सैक्टर–3,समता नगर, हिरण मगरी, उदयपुर। .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक उदयपुर, प्रथम।
2. श्रीमती संतोष श्रीमाली पत्नी स्व. श्री महेन्द्र कुमार श्रीमाली,
   91, बापू बाजार, उदयपुर। .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवडा व गौरव दवे, अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई
उप राजकीय अभिभाषक .....राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 09.03.2017

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत उदयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.03.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, उदयपुर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि एक लीज दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, उदयपुर प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किया गया। इस पर उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज लीज डीड का पंजीयन किया जाकर प्रार्थी को लौटा दिया गया, उक्त लीज डीड में 19,000/– रूपये मासिक किराया 12 वर्षों के लिये दिनांक 01.04.2007 से प्रभावी मानते हुए पंजीबद्ध किया गया, जिसमें वर्णित था कि प्रथम पक्षकार ने 13 वर्ष पूर्व यह सम्पत्ति लीज पर ली थी एवं भू स्वामी की मौखिक सहमति से यह लीज साल दर साल बढायी जाती रही। दिनांक 31.03.2007 को अवधि समाप्त होने पर दोनों पक्षकारों के मध्य यह सहमति प्रदान की गई की दिनांक 01.04.2007 के प्रभाव से नई शर्ते तय कर आगामी 12 वर्ष की अवधि के लिये नई डीड पंजीबद्ध करवायी जावे। इसके पश्चात महालेखाकार राजस्थान जयपुर द्वारा उप पंजीयक की ऑडिट किये जाने पर उक्त दस्तावेज को कमी राशि का पाया गया। ऑडिट आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को कलक्टर मुद्रांक ने स्वीकारते हुए पूर्व के 13 वर्ष एवं आगामी 12 वर्ष की अवधि को समायोजित करते हुए कुल अवधि 25 वर्ष मानते हुए अधिनियम की अनुसूची 33(अ)(iii) के अनुसार कन्वेंस मानते हुए मुद्रांक कर 10,13,796/–, कमी पंजीयन शुल्क 22,350/– एवं शास्ति 13,854/– कुल राशि 10,50,000/– अप्राथीगण से वसूल करने के आदेश दिये। जिससे व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थी द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

प्रार्थी के अभिभाषक ने तर्क दिया कि लीज डीड में पूर्व के 13 वर्ष मौखिक रूप से अंकित थे एवं केवल मात्र 01.04.2007 से आगामी 12 वर्षो के लिये 19,000/– रूपये प्रतिमाह की दर से प्रार्थी को परिसर लीज पर दिया गया था, जो कन्वेंस की परिभाषा में नहीं आता है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि पूर्व में मौखिक रूप से दिया गया परिसर 13 वर्ष की लीज पर था एवं आगामी 12 वर्ष की लिखित लीज डीड दिनांक 01.04.2007 से पंजीबद्ध करवायी गई है, जो अधिनियम की अनुसूची 21 के तहत आता है एवं इस प्रकरण पर कन्वेंस प्रभार्य है। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात यह पीठ इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि इस प्रकरण में प्रार्थी ने परिसर दिनांक 01.04.2007 से 12 वर्षों की अवधि के लिये 19,000/– रूपये प्रतिमाह की दर से लीज पर लिया है जिसमें पूर्व के 13 वर्षों की लीज अवधि का उल्लेख भी किया है अतः ऐसी स्थिति में कलक्टर मुद्रांक द्वारा कुल अवधि 25 वर्ष माना जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। ऐसी स्थिति में कलक्टर मुद्रांक द्वारा अधिनियम की अनुसूची 33(अ)(iii) के अनुसार लीज डीड जिसमें किराये की व्यवस्था हो एवं प्रीमियम की अदायगी नहीं हुई हो और लीज की अवधि 20 वर्ष से अधिक हो या शाश्वत या अवधि का अंकन नहीं हो तो ऐसी लीज डीड की विषय वस्तु वाली अचल सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा।

परिणामस्वरूप कलक्टर मुद्रांक के आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से उसको यथावत रखा जाता है एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

9.3.2017

(मदन लाल)
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष