राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–3355/2005/बीकानेर
(राजस्व मण्डल निगरानी सं. 44/2003)

ऑरियन्टल बैंक ऑफ कामर्स मुख्य कार्यालय हर्ष भवन ई ब्लॉक, कनाट प्लेस नई दिल्ली शाखा कार्यालय गणपति मेन्शन सुजानगढ जिला चुरू। .... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये उपंपजीयक सुजानगढ जिला चुरू।
2. रणजीत सिंह पुत्र मोहनराज चोरड़िया निवासी सुजानगढ़ जिला चुरू।
3. विजय सिंह पुत्र मोहनराज चोरड़िया निवासी सुजानगढ़ जिला चुरू।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री विजय मेहता
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थी संख्या 2 व 3

निर्णय दिनांक : 29.08.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 12.03.2003 प्रकरण संख्या 158/2002 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 सुजानगढ़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ऑरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स ने सुजानगढ़ में बैंक का कारोबार करने के लिए एक परिसर उतरवादीगण रणजीत सिह एवं विजय सिह से पॉच वर्ष की अवधि के लिए दिनांक 20.02.2001 से मासिक किराया 10,080/– रू. पर किराये पर लिया एंव इस बाबत् दिनांक

लगातार.....2

16.09.2002 को पक्षकारान् ने एक लीज डीड धारा 35 मुद्रांक अधनियम के अनुसार दो वर्ष के किराये राशि पर नियमानुसार तत्कालीन प्रचलित दर 11 प्रतिशत से मुद्राक रू 26,620/– पर निष्पादित कर पंजीयन हेतु उपपंजीयक सुजानगढ के यहॉ प्रस्तुत की एवं पंजीयन शुल्क रू 2,420/– अदा कर दिये। उपपंजीयक सुजानगढ़ ने उक्त वर्णित लीज डीड के सम्बन्ध में कमी राशि जमा नहीं करवाने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 47 डी के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर के यहॉ रेफरेन्स प्रस्तुत किया। न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर के नोटिस धारा 47 ए(2) मुद्रांक अधिनियम सपठित नियम 66 ए राजस्थन मुद्राक नियम के प्राप्त होने पर प्रार्थी ने जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी बैंक एवं अप्रार्थीगण रणजीत सिंह व विजय सिंह द्वारा निष्पादित लीज डीड पर धारा 35 मुद्रांक नियम के अनुसार दो वर्ष के किराये की राशि पर ही प्रचलित दर से मुद्राक देय है। इसलिए प्रार्थी द्वारा मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क देय नहीं होने के कारण उक्त वर्णित नोटिस ड्रोप फरमाया जावे। विद्वान उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर ने रेफरेन्स स्वीकार करते हुये निगरानीकृत आदेश पारित कर मुद्रांक कर राशि रू 2,95,381/– व पंजीयन शुल्क राशि रू 22,580/– शास्ति राशि रू 1,00,000/– कुल राशि रू 4,17,961/– प्रार्थी से वसूली के आदेश दिये जिससे व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 व 3 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये परन्तु बहस के समय कोई उपस्थित नहीं हुआ। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड प्राप्त नहीं हुआ परन्तु प्रकरण काफी पुराना होने व विवादित बिन्दु विधिक होने के कारण उभय पक्ष की सहमति से प्रकरण के निस्तारण हेतु बहस सुनी गयी।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उपस्थित उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि उक्त वर्णित लीज डीड दिनांक 16.09.2002 का पक्षकारान् के मध्य पॉच वर्ष की अवधि के लिए निष्पादित हुई है। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने विभाग के पत्रांक

लगातार.....3

7(35)जन / 7605–8013 दिनांक 27.03.99 को आधार मानकर उक्त वर्णित लीज डीड को बीस वर्ष की समयावधि की गणना कर शुल्क हस्तान्तरण पत्र (कन्वेंस) उस सम्पत्ति की बाजार मूल्य पर देय मानकर निगरानीकृत आदेश पारित करने में भूल की है। प्रथम तो विभाग का पत्रांक का कोई विधिक महत्व नहीं होता है, भारतीय मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के विपरित ऐसा पत्रांक शून्य होता है। द्वितीय उक्त वर्णित पत्रांक भी बिना क्षेत्राधिकार के जारी हुआ है। तृतीय उक्त वर्णित पत्रांक भूतलक्षी प्रभाव (retrospective effect) से लागु नही हो सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वर्णित पत्रांक का भूतलक्षी प्रभाव मानकर उक्त वर्णित लीज 1986 से अस्तित्व में मानने में विधिक त्रुटि की है इसलिए निगरानीकृत आदेश निरस्त योग्य है। विलेख की प्रकृति के आधार पर ही मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क देय होती हे। उकत वर्णित विलेख किरायानामा है। इस विलेख से प्रार्थी बैंक को मालिकाना अधिकार (Ownership rights) प्राप्त नहीं हुए है और ना ही अन्तरण (Transfer) के अधिकार प्राप्त हुए है। इसलिए उक्त वर्णित विलेख को कन्वेंस मानकर निगरानीकृत आदेश विधि सम्मत नहीं होने के कारण निरस्त योग्य है। विद्वान न्यायालय मार्केट रेट की गणना भी स्वेच्छाचारितापूर्ण तरीके से की है। मार्केट रेट का कोई आधार प्रकट ही नहीं किया है। किराया पद्धति से आंकलन नहीं करने का कोई आधार उल्लेखित नहीं किया है जबकि उक्त वर्णित लीज डीड विद्वान अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष थी।

उक्त वर्णित लीज डीड क पैरा संख्या 17 में वर्णित तथ्य का पुरूत्पादन इस प्रकार से है :–

That all expenses of stamps, registration charges etc. fo this deed have been borne by the lessor and the lessee in equal proportions as mutually greed upon.

विद्वान उपमहानिरीक्षक पंजीयन एंव पदेन कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर ने बिना किसी आधार के कुल देय राशि निगरानीकर्ता से वसूली के आदेश दिये है, जो निरस्त योग्य है। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

लगातार..........4

6. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि राजस्थान वित्त विधेयक, 1999 के द्वारा राजस्थान स्टाम्प विधि (अनुकूलन) अधिनियम, 1952 की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 35 में अधिसूचना दिनांक 26.03.99 द्वारा संशोधन किया गया है जिसके अनुसार जहॉ पट्टा 20 वर्ष या उसे अधिक की अवधि के लिये या शाश्वत के लिये तात्पर्यित है या अवधि उल्लेखित नहीं है, उस पर वहीं शुल्क जो हस्तातन्रण/कन्वेंस पत्र पर, उस सम्पत्ति की बाजार मूल्य पर लगता है, ही देय है। इस मामलें में भी परिसर बैंक के पास दिनांक 31.05.1986 से कब्जे में है तथा लीज पर परिसर पुनः दिनांक 20.03.2001 से पांच साल तक एवं अगले पांच–पांच. साल दो बार नवीनीकरण का प्रावधान लीज डीड में अंकित किया गया है। इस प्रकार लीज नवीनीकरण की अवधि गणना करने पर उक्त विभागीय पत्रांक के अनुसार लीज अवधि 20 वर्ष से अधिक अवधि की होती है। बैंक के शाखा प्रबंधक ने भी अपने पत्रांक दिनांक 01.10.02 में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि उक्त सम्पत्ति की किराया लीज सन् 1986 में भी पंजीयन कराई थी। अतः संपत्ति आज दिनांक तक बैंक के किराये पर है तथा लीज डीड दिनांक 16.09.2002 का पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुई है। इस प्रकार सपष्ट है कि नवीनीकरण की अवधि को शामिल किये जाने पर कुल लीज 20 वर्ष से अधिक की अवधि की होती जाती है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 26.03.99 के अनुसार 20 वर्ष से अधिक की लीज दस्तावेज पर लीज की विषय वस्तु वाली सम्पत्ति का मार्केट वेल्यू पर कन्वेंस की दर अर्थात् 11 प्रतिशत से देय होती हैं। अतः प्रश्नगत दस्तावेज में मूल्यांकन बाजार मूल्य के आधार पर किया जाकर अप्रार्थी से कमी मुद्रांक आदि की राशि मय शास्ति वसूली के आदेश दिये है जो विधिसम्मत हैं। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी सं 2 व 3 से सम्पत्ति किराये पर ली है तथा लीज डीड दिनांक 16.09.2002 को 2 वर्ष के वार्षिक किराये पर 11 प्रतिशत की दर से मुद्रांक आदि जमा करवाकर पंजीयन हेतु प्रस्तुत की है। यह सम्पत्ति दिनांक 20.02.2001 से लीज पर दी गई थी। रेफरेन्स इस बिन्दु पर

२०–

लगातार.....5

प्रस्तुत हुआ है कि चूंकि लीज में वर्णित सम्पत्ति बैंक के पास दिनांक 31.05.1986 से कब्जे में है तथा लीज पर यह सम्पत्ति पुनः 20.03.2001 से बैंक को पांच साल के लिये किराये पर दी गयी है तथा अगले पांच–पांच साल दो बार नवीनीकरण का प्रावधान लीज डीड में अंकित किया गया है जिससे लीज अवधि 20 वर्ष से अधिक होती है। जिस पर अधिसूचना दिनांक 26.03.1999 के अनुसरण में मार्केट वेल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर आदि देय बनते हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि सम्पत्ति बैंक के पास 31.05.1986 से लीज पर है जिसकी पुष्टि बैंक के पत्र क्रमांक दिनांक 01.10.2002 से भी होती है जिसमें बैंक ने यह स्वीकार किया है कि उक्त सम्पत्ति की किराया लीज सन् 1986 में भी पंजीयन कराई थी। लीज में पांच–पांच वर्ष दो बार नवीनीकरण का प्रावधान हैं। इस प्रकार पूर्ववर्ती अवधि शामिल करने पर लीज अवधि 20 वर्ष से अधिक हो जाती है जिससे अधिसूचना दिनांक 20.03.1999 के अनुसरण में मार्केट वेल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर आदि देय बनते हैं।

9. विचाराधीन प्रकरण में यह तो स्पष्ट है कि बैंक के पास प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति दिनांक 31.05.1986 से कब्जे में है तथा लीज परिसर पुनः दिनांक 20.03.2001 से पांच साल तक के लिये एवं अगले पांच–पांच साल दो बार नवीनीकरण का प्रावधान लीज डीड में अंकित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह स्पष्ट नहीं किया है कि लीज की पूर्ववर्ती अवधि वर्तमान लीज में शामिल करने के सम्बन्ध में विधिक प्रावधान क्या है तथा नवीनीकरण अवधि को वर्तमान अवधि में शामिल किस आधार पर किया है क्योंकि यदि 31.05.1986 से 20.03.2001 की अवधि व 20.03.2001 से पांच साल की अवधि गिनी जाये तो यह अवधि 20 वर्ष से कम बनती है तथा नवीनीकरण की अवधि तभी शामिल की जा सकती है जब लीज डीड में ऐसा कोई कथन हो जिससे यह निष्कर्ष निकलता हो कि लीज डीड स्वतः ही नवीनीकरण हो जायेगी। अधिसूचना दिनांक 26.03.1999 के द्वारा राजस्थान स्टाम्प विधि (अनुकूलन) अधिनियम, 1952 की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 35 के खण्ड ख व ग में संशोधन किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि यह अधिसूचना इस प्रकरण में किस प्रकार लागू होती है। इस न्यायालय द्वारा भी इस सम्बन्ध में इस

लगातार.....6

स्तर पर निर्णय पारित किये जाने में कठिनाई है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड प्राप्त नहीं है तथा लीज डीड की प्रति भी अवलोकनार्थ उपलब्ध नहीं है जिससे लीज डीड की अवधि के सम्बन्ध में नवीनीकरण के प्रावधानों का विश्लेषण नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर भी विचार नहीं किया है कि लीज डीड की शर्तो के अनुसार मुद्रांक कर आदि के भुगतान का दायित्व लेसर व लेसी का आधा–आधा है जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने मुद्रांक कर आदि की वसूली का दायित्व प्रार्थी का ही माना है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय नॉन स्पीकिंग व नॉन रिजण्ड है। इस दृष्टिकोण से प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय निरस्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय उभय पक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुये उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुये पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित किया जावे। अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 को भी नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर प्रदान किया जावे। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 23.10.2017 को पेश हों।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य