राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1.निगरानी संख्या –360/2012/सवाईमाधोपुर

श्री दिनेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भरतलाल शर्मा
निवासी–बाल मन्दिर कॉलोनी,बजरिया, सवाईमाधोपुर — प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार.जरिये उप पंजीयक,सवाईमाधापुर बिलाडा,जोधपुर
2.कलेक्टर (मुद्रांक)वृत–द्वितीय, जयपुर — अप्रार्थीगण

2.निगरानी संख्या –361/2012/सवाईमाधोपुर

श्रीमती मंजू शर्मा पत्नि दिनेश कुमार शर्मा
निवासी–बाल मन्दिर कॉलोनी,बजरिया, सवाईमाधोपुर — प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार.जरिये उप पंजीयक,सवाईमाधापुर बिलाडा,जोधपुर
2.कलेक्टर (मुद्रांक)वृत–द्वितीय, जयपुर — अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य.

उपस्थित ::

श्री वी.के.पारीक व श्री श्याम पारीक
अभिभाषक — ...प्रार्थी की ओर से

श्री आर. के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक — अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 25.01.2017

निर्णय

ये दोनों निगरानी प्रार्थीगण द्वारा राजस्थान राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे भारतीय अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के द्वारा प्रकरण संख्या 405 एवं 406/2011 में पारित पृथक–पृथक निर्णय दिनांक 16.12.2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी हैं। दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने से इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति दोनों पत्रावलियों पर पृथक–पृथक रखी जाये।

निगरानी संख्या 360/2012 के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी श्री दिनेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भरतलाल शर्मा, जाति ब्राह्मण निवासी–माल मन्दिर कॉलोनी, सवाईमाधोपुर के द्वारा सरस्वती विद्या आश्रम समिति,खेरदा,सवाईमाधापुर जरिए श्रीमती वन्दना शर्मा पत्नि श्री दिनेश शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी राजनगर, सवाईमाधापुर के पक्ष में किरायानामा (लीजडीड) निष्पादित की। इस लीज डीड के अनुसार हमीर नगर–सी स्कीम, लवकुश कॉलोनी,खेरदा स्थित इमारत प्लाट नम्बर 37, क्षेत्रफल 233.33 वर्गगज, प्लाट नम्बर 38 क्षेत्रफल 200 वर्गगज तथा प्लाट नम्बर 39 क्षेत्रफल 200 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 633.33 कवर्गगज में इमारत ग्राउण्ड फ्लोर प्रथम मंजिल एवं द्वितीय मंजिल निर्मित मय उपरी छत के व खुली भूमि को सरस्वती विद्या आश्रम समिति,खेरदा, सवाईमाधापुर जरिए श्रीमती वन्दना शर्मा पत्नि श्री दिनेश शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी राजनगर, सवाईमाधापुर को 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिए

10,500/–प्रतिमाह किराये की दर से लीज पर दिया गया । उक्त प्रकार निष्पादित लीज डीड को पंजीयन हेतु उप पंजीयक, सवाईमाधोपुर के समक्ष प्रस्ततु करने पर उन्होंने दिनांक 03.01.2008 को पंजीकृत कर पक्षकारों का लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार, राजस्थान जयपुर के लेखा परीक्षा दल द्वारा उप पंजीयक कार्यालय सवाईमाधोपुर का लेखा परीक्षण अवधि 01/2008 से 03/2010 में उक्त लीज डीड लेसर द्वारा लेजी के पक्ष में 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिए निष्पादित होना मानकर उसे कन्वेश मानते हुए उक्त लीज डीड से सम्बन्धित प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 89,38,050/–मानकर तत्सम प्रचलित डी एल सी दर 6.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर रू.5,80,980/– तथा पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–देय माना तथा पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए अन्तर मुद्रांक कर रू. 5,78,460/– एवं अन्तर पंजीयन शुल्क रू. 23,740/– कुल रू. 6,02,200/–की राजस्व अपवंचना होने का आक्षेप गठित किया। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने पक्षकारों को अन्तर मुद्रांक कर रू. 5,78,460/– एवं अन्तर पंजीयन शुल्क रू. 23,740/– कुल रू. 6,02,200/– जमा कराने हेतु नोटित जारी किया। नोटिस की पालना में उक्त अन्तर मुद्रांक कर रू. 5,78,460/– एवं अन्तर पंजीयन शुल्क रू. 23,740/– कुल रू. 6,02,200/–जमा नही कराने पर उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अन्तर्गत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रेषित किया गया, जिसका निष्पादन दिनांक 16.12.2011 को करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 79,92,450/–निर्धारित कर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर एवं पंजयीन शुल्क को कम करते हुए अन्तर कमी मुद्रांक कर रू. 5,16,990/– तथा अन्तर कमी पंजीयन शुल्क रू. 23,740/– तथा शास्ति रू. 4,270/– कुल रू. 5,45,000/–प्रार्थी से वसूल करने का निगरानीधीन आदेश पारित किया है ।

निगरानी संख्या 361/2012 के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थीया श्रीमती मंजू पत्नि श्री दिनेश कुमार शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी–माल मन्दिर कॉलोनी, सवाईमाधोपुर के द्वारा सरस्वती विद्या आश्रम समिति,खेरदा,सवाईमाधापुर जरिए श्रीमती वन्दना शर्मा पत्नि श्री दिनेश शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी राजनगर, सवाईमाधोपुर के पक्ष में किरायानामा (लीजडीड) निष्पादित की। इस लीज डीड के अनुसार हमीर नगर–सी स्कीम, लवकुश कॉलोनी,खेरदा स्थित इमारत प्लाट नम्बर 34, क्षेत्रफल 200 वर्गगज ग्राउण्ड फ्लोर प्रथम मंजिल एवं द्वितीय मंजिल निर्मित मय उपरी छत तथा इस बिल्डिंग के सामने स्थित भूखण्ड संख्या 51, 51, 53, 56, व 57 प्रत्येक का क्षेत्रफल 200 वर्गगज को सरस्वती विद्या आश्रम समिति,खेरदा,सवाईमाधापुेर जरिए श्रीमती वन्दना शर्मा पत्नि श्री दिनेश शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी राजनगर, सवाईमाधापुर को 19 वर्ष 11माह की अवधि के लिए 6,000/–प्रतिमाह किराये की दर से लीज पर दिया गया ।

उक्त प्रकार निष्पादित लीज डीड को पंजीयन हेतु उप पंजीयक,सवाईमाधोपुर के समक्ष प्रस्ततु करने पर उन्होंने दिनांक 03.01.2008 को पंजीकृत कर पक्षकारों का लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार, राजस्थान जयपुर के लेखा परीक्षा दल द्वारा उप पंजीयक कार्यालय सवाईमाधोपुर का लेखा परीक्षण अवधि 01/2008 से 03/2010 में उक्त लीज डीड लेसर द्वारा लेजी के पक्ष में 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिए निष्पादित होना मानकर उसे कन्वेश मानते हुए उक्त लीज डीड से सम्बन्धित प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 27,99,000/–मानकर तत्सम प्रचलित डी एल सी दर 6.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर रू.1,81,935/– तथा पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–देय माना तथा पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए कमी मुद्रांक कर रू. 1,80,495/– एवं कमी पजीयन शुल्क रू. 24,280/– कुल रू. 2,04,775/–की राजस्व अपवंचना होने का आक्षेप गठित किया। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने प्रक्षकारों को कमी मुद्रांक कर रू. 1,80,495/– एवं कमी पजीयन शुल्क रू. 24,280/– जमा कराने हेतु नोटित जारी किया। नोटिस की पालना में उक्त कमी मुद्रांक कर रू. 1,80,495/– एवं कमी पजीयन शुल्क रू. 24,280/–जमा नही कराने पर उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अन्तर्गत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रेषित किया गया, जिसका निष्पादन दिनांक 16.1.2.2011 को करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 42,66,000/– निर्धारित कर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर एवं पंजयीन शुल्क को कम करते हुए अन्तर कमी मुद्रांक कर रू. 275,850/– तथा अन्तर कमी पंजीयन शुल्क रू. 24,280/– तथा शास्ति रू. 4,870/– कुल रू. 3,05,000/–प्रार्थी से वसूल करने का निगरानीधीन आदेश पारित किया है ।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी के पक्ष में शिक्षक प्रशिक्षण कॉलेज चालने के लिए दिनांक 01.01.2008 से 19 वर्ष 11माह की अवधि के लिए रू. 10,500रु– एवं 6000/–रू. माहवर किराये पर लेना स्वीकार कर लीज डीड निष्पादित की है, जो 20 वर्ष से कम अवधि है तथा मुद्रांक अधिनियम की आर्टिकल्स 23 के अनुसार निष्पादित डीड की समयावधि 20 वर्ष से अधिक होने पर ही उसे कन्वेन्स माना जा सकता है। उनका कथन है कि महालेखाकार के ऑडिट आक्षेप में निष्पादित लीज डीड को 20 वर्ष से अधिक की मानते उसे कन्वेश माना गया है ओर उसी के आधार पर कमी मुद्रांक कर एवं कमी पंजीयन शुल्क का आक्षेप गठित किया गया है, जो अनुचित है। उनका कथन है कि उप पंजीयन द्वारा महालेखाकार के आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया, जिस पर विचार करने के पश्चात उन्होंने कलेक्टर (मुद्रांक) ने महालेखाकार के ऑडित आक्षेप के आधार पर उसे 20 वर्ष की अवधि का मानकर कन्वेन्श मानकर अन्तर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने का निगरानीधीन आदेश पारित किये गये हैं, जो अनुचित है। उनका कथन है कि

कलेक्टर (मुद्रांक) ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 66–ए के अन्तर्गत स्वयं के द्वारा की जाने वाली जांच, स्वयं सन्तुष्ट हुए बिना तथा अपना स्वयं का मस्तिष्क का प्रयोग किये बिना केवल मात्र संभावना के आधार पर दस्तावेज की अवधि 20 वर्ष मानकर अन्तर मुद्रांक कर एवं अन्तर पंजीयन शुल्क वसूल करने का निर्णय पारित किया है,जो पूर्णतः अविधक होने से अपास्त योग्य है। उन्होंने अपने कथन के समर्थन में राजस्थान राज्य बनाम तक्षशिला विद्यापीठ संस्थान, उदयपुर एवं अन्य निगरानी संख्या 1845/2010/उदयपुर में पारित निर्णय दिनांक 18.11.2011 एवं निगरानी संख्या 967/2007/जोधपुर में पारित निर्णय दिनांक 08.09.2016 उद्धृत कर कथन किया कि उक्त न्यायिक दृष्टान्तों में 19 वर्ष 11 माह की लीज डीड का कन्वेन्श नही माना गया है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करकलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 16.12.2011 को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या की ओर से उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय दिनांक 16.12.2011 का समर्थन करते हुए प्रस्तुत दोनों निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण में यह विवादित है कि निष्पादित लीज डीड का विलेख 19 वर्ष 11 माह की लीज के लिए किया गया है या 20 वर्ष की लीज के लिए ?

विवादित विलेख पत्र का समग्रता से अवलोकन करने पर यह स्पष्ट है कि उक्त दोनों लीज डीड 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिए कॉलेज चलाने के लिए निष्पादित की गई है और उक्त अवधि अर्थात् 19 वर्ष माह की अवधि समाप्त होने के उक्त लीज डीड की अवधि बढाने के सम्बन्ध में कोई उल्लेख उक्त विलेख में नहीं किया गया है। इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि यह लीज डीड 19 वर्ष 11 माह के लिए निष्पादित की गई है।

प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आलोक में विवादित लीज डीज की अवधि 20 वर्ष से अधिक मानकर मुद्रांक अधनियम के आर्टिकल्स 23 के अनुसार लीज डीड को कन्वेश मानकर मालियत निर्धारित करना उचित नहीं है। इसलिए प्रार्थी के इस कथन को बल मिलता है "कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 66–ए के अन्तर्गत स्वयं के द्वारा की जाने वाली जांच तथा स्वयं सन्तुष्ट हुए बिना तथा केवल मात्र संभावना के आधार पर दस्तावेज की अवधि 20 वर्ष मानकर अन्तर मुद्रांक कर एवं अन्तर पंजीयन शुल्क वसूल करने का निर्णय पारित किया है,जो पूर्णतः अविधिक होने से अपास्त योग्य है"।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धृत राजस्थान राज्य बनाम तक्षशिला

विद्यापीठ संस्थान, उदयपुर एवं अन्य निगरानी संख्या 1845/2010/उदयपुर में पारित निर्णय दिनांक 18.11.2011 एवं निगरानी संख्या 967/2007/जोधपुर में पारित निर्णय दिनांक 08.09.2016 के तथ्य, हस्तगत प्रकरण के तथ्यों से पूर्णतः आच्छादित होने से प्रकरण पर पूर्णतया लागू होते हैं।

फलस्वरूप उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आलोक में कलेक्टर(मुद्रांक) का विवादाधीन निर्णय दिनांक 16.1.2.2011 को अपास्त करते हुए प्रस्तुत दोनों निगरानी स्वीकार की जाती हैं।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य