राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 502/2013/जयपुर.

1. श्री सांई शिक्षा संस्थान, सिविल लाईन्स, जयपुर.
2. श्रीमती रिया थारियामल पत्नी स्व. श्री कन्हैयालाल,
3. श्रीमती मीरा भाटिया पत्नी श्री लक्ष्मण ए. भाटिया,
4. श्री लक्ष्मण ए. भाटिया पुत्र स्व. श्री अलीमचन्द,
5. श्री मनीष भाटिया पुत्र श्री लक्ष्मण ए. भाटिया
   निवासीगण–4–बी, सिविल लाईन्स, जयपुर. .....प्रार्थीगण.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर. .....अप्रार्थी.

खण्डपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य
श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्रीमती रिया थार्यामल एवं
श्री दीपचन्द सोनी .....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 24/03/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 231/10 में पारित किये गये आदेश दिनांक 29.6.2011 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, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार किया है।

2. प्रकरणं के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमती रीया थार्यामल (प्रार्थीया संख्या–2) (भू स्वामी–LESSOR) ने जरिये पंजीकृत मुख्तयारनामाआम प्रार्थी संख्या–3, 4 व 5 एवं प्रार्थी सांई शिक्षण संस्थान, जयपुर (LESSEE) ने उपस्थित होकर दिनांक 19.03.2007 को उप पंजीयक, जयपुर के समक्ष एक लीज एग्रीमेंट वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्रार्थिया भू–स्वामी ने जयपुर स्थित अपने स्वामित्व के भूखण्ड संख्या 117, 118, 119, 120 एवं 121 कुल क्षेत्रफल 7002.97 वर्गगज, को शैक्षणिक संस्था संचालन हेतु सांई शिक्षा संस्थान को 19 वर्ष 11 माह के लिये रूपये 11/– प्रतिमाह की दर से लीज पर दिया है, जिसे पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। उक्त दस्तावेज में यह भी अंकित किया गया था कि लेसी वर्ष 2002 से उक्त सम्पत्ति में संस्कार स्कूल का संचालन कर रहे हैं। आन्तरिक लेखा परीक्षण दल ने जांच के

लगातार.....2

दौरान वर्ष 2002 से दस्तावेज निष्पादन की दिनांक 19.07.2007 की पांच वर्ष की अवधि को भी लीज अवधि में सम्मिलित करते हुए कुल अवधि 24 वर्ष 11 माह मानते हुए अधिनियम की अनुसूची 21 के तहत कन्वेंस माना। उक्त ऑडिट आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक, जयपुर ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक, जयपुर को प्रेषित किया, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) ने यथावत स्वीकार करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर से आंकलित करते हुए कुल मालियत रूपये 3,61,32,641/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 23,48,522/–, पंजीयन शुल्क रूपये 24,970/– एवं शास्ति रूपये 6,508/– वसूल करने के आदेश जारी किये। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान स्वयं प्रार्थिया श्रीमती रिया थार्यामल ने उपस्थित होकर कथन किया कि उनके द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति को शिक्षा के प्रयोजनार्थ मात्र 11/– रूपये प्रतिमाह किराये पर दी है, जिसमें उनका कोई आय का उद्देश्य निहित नहीं है। उनके द्वारा लीज एग्रीमेंट मात्र एक औपचारिकता के लिये टंकित करवाया गया है, जिसमें उन्होंने नीतिपत्र लेखक को 19 वर्ष 11 माह की अवधि बाबत निर्देशित किया गया था साथ ही यह भी बताया था कि उक्त सम्पत्ति वर्ष 2002 से स्कूल संचालन के उपयोग में ली जा रही है। नीतिपत्र लेखक ने त्रुटिवश 19.07.2007 से 19 वर्ष 11 माह की अवधि का अंकन कर दिया। आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा उक्त दोनों अवधियों को सम्मिलित करते हुए कुल अवधि 24 वर्ष 11 माह मानते हुए आक्षेप किया गया है, जो प्रथम दृष्टया ही त्रुटिपूर्ण है। श्रीमती थार्यामल ने कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी प्रकरण के तथ्यों एवं न्यायिक स्थिति को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस यथावत स्वीकार किया जाकर प्रार्थिया के विरूद्ध भारी मांग कायम की है, जबकि पूर्ण अवधि के किराये को संगणित कर लिया जावे तब भी सृजित मांग की पूर्ति नहीं की जा सकती। श्रीमती थार्यामल ने अग्रिम कथन किया कि उनके द्वारा संशोधित लीज एग्रीमेंट (शुद्धि–पत्र) भी निष्पादित किया जाकर पंजीबद्ध करवा लिया गया है, जिसमें प्रश्नगत सम्पत्ति दिनांक 15.03.2007 से 14 वर्ष 11 माह एवं पूर्व की 5 वर्ष की अलिखित अवधि को सम्मिलित करते हुए कुल 19 वर्ष 11 माह की लीज अवधि संशोधित की जा चुकी है। प्रार्थिया द्वारा संशोधित लीज एग्रीमेंट की प्रति दिनांक 24.01.2017 भी अपने कथन के समर्थन में प्रस्तुत की गयी। उक्त कथन के साथ प्रार्थिया ने निगरानी स्वीकार किये जाने एवं कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

लगातार.....3

4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि लीज एग्रीमेंट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति वर्ष 2002 से स्कूल संचालन के उपयोग में ली जा रही है। इसके अतिरिक्त 15.03.2007 से 19 वर्ष 11 माह के लिये लीज पर दिये जाने का अंकन किया गया है, जिससे लीज की कुल अवधि 24 वर्ष 11 माह हो जाती है, जो कि कन्वेंस की श्रेणी में आने के कारण तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. प्रस्तुत प्रकरण में श्रीमती रीया थार्यामल, लेसर ने अपने स्वामित्व की जयपुर स्थित सम्पत्ति क्षेत्रफल 7002.97 वर्गगज स्कूल संचालन हेतु प्रार्थी संख्या 1, 3, 4 व 5 को रूपये 11/– प्रतिमाह की दर से किराये पर दी गयी है। उक्त एकमात्र तथ्य से स्पष्ट है कि प्रकरण में प्रार्थी द्वारा केवलमात्र शिक्षा के प्रयोजनार्थ/उद्देश्यार्थ अपनी सम्पत्ति लीज पर दी गयी है, जिसमें किसी प्रकार की आय का उद्देश्य निहित नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रार्थिया द्वारा दौराने बहस किये गये कथन कि उनके द्वारा नीतिपत्र लेखक को कुल 19 वर्ष 11 माह की अवधि के अंकन के निर्देश दिये गये थे, किन्तु नीतिपत्र लेखक ने त्रुटिवश पूर्व की 5 वर्ष की अवधि को पृथक से टंकित करते हुए शेष 19 वर्ष 11 माह की अवधि का अंकन कर दिया गया, जो स्पष्टतया टंकण/मानवीय भूल की श्रेणी में आती है। प्रार्थीगण को अपनी त्रुटि की जानकारी होने पर उनके द्वारा संशोधित लीज एग्रीमेंट निष्पादित किया जाकर उप–पंजीयक कार्यालय से पंजीबद्ध करवाया गया है जिसमें पूर्व की अर्थात् वर्ष 2002 से 2007 की 5 वर्ष की अवधि को सम्मिलित करते हुए कुल 19 वर्ष 11 माह की अवधि की लीज का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्ठि संख्या 24 अनुसार इस पर रूपये 500/– की देयता बनती है जो प्रार्थीगण द्वारा अदा की जा चुकी है। मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्ठि संख्या 24 निम्न प्रकार है :–

24.	**Supplementary instrument to correct clerical errors or to make amendments, not amounting to transfer of interest in any property, in any instrument chargeable with duty and in respect of which proper duty has been paid.**	**Five hundred rupees.**

लगातार.....4

7. अधिनियम के अनुच्छेद 24 में स्पष्ट अंकित है कि **"ऐसी लिखित, जो शुल्क से प्रभार्य हो और जिसके संबंध में समुचित शुल्क संदत्त कर दिया गया हो, में लिपिकीय भूलों को सुधारने के लिए या ऐसे संशोधन, जो किसी भी सम्पत्ति में हित के अंतरण की कोटि में नहीं आते है, करने के लिए, अनुपूरक लिखत"** एवं इस पर रूपये 500/– मुद्रांक शुल्क वसूल किये जाने के प्रावधान है। अनुपूरक लिखित 24.01.2017 पंजीबद्ध होने के पश्चात दोनों पक्षों के लिये लीज अवधि दिनांक 01.04.2002 से 14.02.2022 बाध्यकारी है, जो कि 20 वर्षों से कम है एवं अधिनियम के अनुच्छेद 21 को आकर्षित नहीं करती है।

8. प्रकरण से सम्बन्धित हमारे समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजों की तथ्यात्मक जांच पर यह स्थिति पायी गयी है कि प्रथम बार लीज दस्तावेज जो दिनांक 19.03.2007 को पंजीबद्ध हुए थे उसकी ड्राफ्टिंग अनुसार लीज एग्रीमेंट अवधि 24 वर्ष 11 माह हो जाती है हालांकि उप–पंजीयक ने 19 वर्ष 11 माह मानकर पंजीयन किया था। बाद में लेखा परीक्षा अंकेक्षण पर इसे 24 वर्ष 11 माह मानने से रेफरेंस कर दिया गया एवं दिनांक 29.06.2011 को रेफरेंस स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आर्टिकल 21 अनुसार कन्वेन्स दर से मुद्रांक आरोपित किया गया परन्तु हमारे समक्ष सुनवाई के समय मूल लीज दस्तावेज दिनांक 19.03.2007 को त्रुटिपूर्ण मानकर उसमें भूल सुधार कर शुद्धिपत्र दिनांक 24.01.2017 के जरिये एग्रीमेंट दिनांक 15.03.2007 को 01.04.2002 से 14.03.2007 एवं पंजीबद्ध लीज एग्रीमेंट की अवधि दिनांक 15.03.2007 से आगामी 14 वर्ष 11 माह को सम्मिलित करते हुए कुल अवधि 19 वर्ष 11 माह मानकर उप–पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर दिया गया है ऐसी स्थिति में मूल दस्तावेज को ही त्रुटिपूर्ण होना मानकर स्वयं रेफरेंसकर्ता अधिकारी द्वारा ही 20 वर्ष से कम की अवधि का दस्तावेज होने को वैधानिकता प्रदान कर दी गई है ऐसी स्थिति में हमारे समक्ष प्रस्तुत आदेश स्वतः निष्प्रभावी हो चुका है।

9. उक्त विवेचन से स्पष्ट है कि प्रार्थीगण द्वारा निष्पादित लीज एग्रीमेंट व शुद्धिपत्र द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति 19 वर्ष 11 माह के लिये लीज पर दी गयी है, जो कि लीज एग्रीमेंट की श्रेणी में आता है एवं इस पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क प्रार्थीगण द्वारा वक्त पंजीयन अदा की जा चुकी है, अतः शेष किसी प्रकार की देयता नहीं रहती है। फलतः निगरानी अधीन आदेश अपास्तनीय हो जाने से इसे अपास्त किया जाता है।

लगातार.....5

10. परिणामतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर का आदेश दिनांक 29.06.2011 अपास्त किया जाता है। प्रार्थीगण को निगरानी प्रस्तुत करने हेतु अधिनियम की धारा 65 के तहत बाध्यकारी रूप से जमा कराई गई राशि बाद सत्यापन लौटाये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

24.3.2017

(के. एल. जैन)
सदस्य

(मदन लाल)
सदस्य