

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-50/2013/अलवर

भारतीय स्टेट बैंक जरिये शाखा प्रबन्धक खैरथल, किशनगढ़ बास जिला अलवर।

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार, जरिये उप-पंजीयक, किशनगढ़ बास जिला अलवर।
2. श्री ओमप्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री हरप्रसाद अग्रवाल, जाति महाजन, निवासी मातौर रोड़, खैरथल किशनगढ़ बास, जिला अलवर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री एल.एस. माथुर
अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के. अजमेरा
राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30.11.2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.10.2012 प्रकरण संख्या 388/2011 के विरुद्ध 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 किशनगढ़ बास, जिला अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री ओमप्रकाश एवं प्रार्थी भारतीय स्टेट बैंक जो भारतीय स्टेट बैंक अधिनियम 1955 के तहत गठित है के मध्य अप्रार्थी संख्या 2 श्री ओमप्रकाश का परिसर वाकै वार्ड नम्बर 19 मातौर रोड़ खैरथल जिला अलवर का भू-स्थल 2090 वर्गफुट को दिनांक 01.04.2008 से लीज पर रूपये 22,990/- प्रतिमाह की दर पर लेना तय हुआ, जिसकी एक लीज डीड दिनांक 14.01.2009 को निष्पादित कर श्रीमान् उप-पंजीयक, किशनगढ़ बास जिला अलवर के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 14.01.2009 को कुल पंजीयन शुल्क 3,730/- रूपये एवं धारा 54 के तहत कमी पंजीयन शुल्क 3,510/- रूपये इस प्रकार दस्तावेज 7,020/- रूपये मुद्राओं पर निष्पादित हुआ तथा उप पंजीयक, किशनगढ़ बास जिला अलवर द्वारा प्रस्तुत लीज डीड का पंजीयन कर दिया गया। बाद पंजीयन महालेखाकार जयपुर के निरीक्षण में दस्तावेज पर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनसूची के आर्टिकल 33(a)(ii), 33(a)(iii) के अनुसार मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क वसूल नहीं करने का आक्षेप अंकित कर 1,35,630/- रूपये की राशि वसूली हेतु कायम की। प्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं करने पर प्रकरण न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) अलवर को रेफरेन्स किया गया। न्यायालय कलक्टर ने प्रार्थी

शर

.....लगातार 2

को नोटिस प्रेषित किया गया। प्रार्थी ने कथन किया कि प्रश्नगत लीज डीड 15 वर्ष की अवधि के लिये है तथा अगर भविष्य में लीज की अवधि बढ़ाई जावेगी तो मुद्रांक अधिनियम 33 ए के अनुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अदा किया जायेगा। विद्वान न्यायालय श्रीमान् कलक्टर स्टाम्प्स, अलवर ने प्रार्थी के तर्कों से सहमत न होकर आदेश जेर निगरानी पारित फरमाया है, जिससे असंतुष्ट होकर यह निगरानी प्रार्थी किरायेदार द्वारा प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रेकार्ड व अप्रार्थी गण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये एवं अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया।

4. उभयपक्षों की बहस सुनी गई। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से निगरानी के तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया गया कि समस्त पक्षकारों को नोटिस नहीं दिये गये है। लीज डीड 15 वर्षों के लिये निष्पादित की गई है जिस पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 33 (II) के प्रावधानों के अनुसार मुद्रांक कर व शुल्क अदा किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने लीज डीड के बिंदु संख्या 2(J) में बैंक विकल्प पर ही लीज डीड का नवीनीकरण मानकर भूल की है। लीज डीड के बिंदु संख्या 2(J) में यह प्रावधान है कि बैंक लेसर को अपने नवीनीकरण के विकल्प के जरिये नोटिस सूचित कर आग्रह करेगा और लेसर नई लीज डीड बैंक के लिये निष्पादित करेगा और वह भी 5 वर्ष की अवधि के लिये। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा लीज डीड को 20 वर्ष की अवधि मानकर कन्वेंस की दर से मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

5. अप्रार्थी संख्या 2 ने भी अपने जवाब में अपीलाधीन निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः अपीलाधीन निर्णय यथावत रखा जावे व निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार से है -

8. विचाराधीन प्रकरण में सर्वप्रथम इस बिंदु पर विचार किया जाता है कि लीज डीड 15 वर्ष के लिये मानी जाये या 20 वर्ष से अधिक की अवधि के लिये क्योंकि राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33(a)(ii) के अनुसार यदि लीज डीड 1 वर्ष से अधिक परन्तु 20 वर्ष से अधिक नहीं है तो मुद्रांक कर 2 वर्ष के औसत किराये पर लगता है तथा 20 वर्ष की अधिक अवधि या अवधि उल्लेखित नहीं है, तो मुद्रांक कर बाजार मूल्य पर देय है। इस संबंध में आर्टिकल 33(a) का उल्लेख किया जाना समीचीन है-

am

33. Lease - Including an underlease, or sublease and any agreement to let or sublet-

a) Where by such lease, the rent is fixed and no premium is paid or delivered -

i) Where the lease purports to be for a term for less than one year,	The same Duty as on a Bond (No.14) for the Whole amount payable under such lease.
ii) Where the lease purports to be for a term of not less than one year but not more than twenty years.	The same duty as on a conveyance (No.21) for a consideration equal to the amount or value of the average rent of two years.
iii) Where the lease purports to be for a term in excess of twenty years or in perpetuity or where the term is not mentioned	The same duty as on a conveyance (No. 21) on the market value of the property which is the subject matter of the lease.

Expalantion : The term of a lease shall include not only the period stated in the document but shall be deemed to be the sum of sum statd period along with all previous periods immediately preceeding this without a break for which the lessee and lessor remained the same.

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध लीज डीड के पृष्ठ संख्या 2 पर अवधि के संबंध में निम्न प्रकार उल्लेख है :- "To have and to hold the demised premises unto the Bank for the term of 15 years to be computed from the 1st day of april two thousand Eight with increase in rent by 25% after every five-year period." इस प्रावधान से स्पष्ट है कि यह लीज डीड 15 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित की गई है तथा पैरा संख्या II(j) निम्न प्रकार है :-

That the bank shall have the option of renewing the lease of the demised premises at the expiry of the present term hereby granted for further period of 5 years, the rent will be decided mutually on the same terms and conditions as contained in this lease provided due notice therefore is given to the lessor/lessors or left at his/their last known address and the lessor/ lessors will at the request of the bank, forthwith execute and deliver to the bank a new lease of the demised premises. इस प्रावधान से यह स्पष्ट है कि विचाराधीन लीज डीड की अवधि 5 वर्ष के लिये बढ़ाने हेतु बैंक अपने विकल्प का प्रयोग करते हुये लेसर को नोटिस देगा तथा बैंक के निवेदन पर नई लीज डीड निष्पादित की जायेगी। अब यह प्रश्न उठता है कि इस लीज डीड में उपरोक्त 5 वर्ष की अवधि बढ़ाने के प्रावधान के आधार पर इस लीज डीड को 15 + 5 अर्थात 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिये माना जाये या नहीं। 5 वर्ष की अवधि जोड़ने पर लीज डीड 20 वर्ष की ही होती है तथा यह प्रावधान बैंक के विकल्प होने पर लेसर को नोटिस दिये जाने की शर्त पर है तथा इसमें नई लीज डीड निष्पादित करने का भी उल्लेख है। प्रार्थी एक राजकीय उपक्रम है तथा यदि 15 वर्ष की अवधि के पश्चात् लीज डीड 5 वर्ष बढ़ाई जाती है तो प्रार्थी राजकीय उपक्रम होने के कारण विधि अनुसार लीज डीड निष्पादित नहीं

2/11/

करवायेगें, ऐसा नहीं माना जा सकता। इस प्रकार यदि लीज डीड की अवधि 15 वर्ष के बाद ओर बढ़ाई जाती है तो आर्टिकल 33 के स्पष्टीकरण प्रावधान के अनुसार पूर्ववर्ती कालावधि को जोड़कर मुद्रांक कर की गणना की जायेगी तथा उस समय ऐसी स्थिति उत्पन्न होने पर देय मुद्रांक पर की कमी पूर्ती हो सकेगी। वर्तमान में लीज डीड को 15 वर्ष की अवधि के पश्चात् 5 वर्ष के लिये बढ़ाई ही जायेगी, ऐसी धारणा भविष्य की संभावना पर आधारित है तथा भविष्य में संभावना के आधार पर लीज डीड 20 वर्ष की मानना न्यायोचित नहीं है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड अजमेर की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 967/2007/जोधपुर में पारित निर्णय दिनांक 08.09.2016 में भी यह अवधारित किया है कि संभावना के आधार पर दस्तावेज में वर्णित अवधि 19 वर्ष 11 माह से अधिक अवधि इस आधार पर नहीं मानी जा सकती कि 19 वर्ष 11 माह के पश्चात् लीज डीड में दोनों पक्षों की सहमति व शर्तों के आधार पर बढ़ाये जाने का प्रावधान था। इसी प्रकार माननीय राजस्थान कर बोर्ड अजमेर की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 629/2012/जोधपुर में पारित निर्णय दिनांक 04.08.2016 से भी उक्त धारणा की पुष्टि होती है। उपरोक्त विवेचन से यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि विचाराधीन लीज डीड 15 वर्ष से अधिक नहीं मानी जा सकती। इस प्रकरण में तो यह मान भी लिया जाये कि लीज डीड का नवीनीकरण 15 वर्ष के पश्चात् कराया जाता है तो भी इस लीज डीड के पैरा संख्या II(j) के अनुसार 5 वर्ष की अवधि बढ़ाने पर भी 20 वर्ष से अधिक की अवधि नहीं होती है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय में यह माना है कि दस्तावेज में नवीनीकरण की समय सीमा नहीं है जबकि लीज डीड के पैरा संख्या II(j) के अनुसार नवीनीकरण की समय सीमा 5 वर्ष है।

9. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध रेफरेंस के अनुसार रेफरेंस महालेखाकार जांच दल के अक्षेप के आधार पर प्रस्तुत किया गया है। अक्षेप में आर्टिकल 33(a)(iii) के बिंदु के अलावा 33(a)(ii) का भी बिंदु है। आर्टिकल 33(a)(iii) के बिंदु उपरोक्त पैरा संख्या 8 में से निर्णित किया जा चुका है। अब आर्टिकल 33(a)(ii) के बिंदु पर विचार किया जाता है जिसके अनुसार 1 वर्ष से अधिक किंतु 20 वर्ष से कम अवधि की लीज डीड पर मुद्रांक कर 2 वर्ष के औसत किराये पर देय है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय में इस बिंदु पर कोई विचार नहीं किया है। जैसा कि उपरोक्त पैरा संख्या में 8 यह अवधारित किया जा चुका है कि लीज डीड 20 वर्ष से अधिक अवधि की नहीं मानी जा सकती व यह लीज डीड 15 वर्ष की मानी जायेगी जिससे आर्टिकल 33(a)(ii) के अनुसार दो वर्ष के औसत किराये के आधार पर मुद्रांक कर देय है। लीज डीड के अनुसार प्रतिमाह किराया 22,990/- रुपये है जिस पर प्रति 5 वर्ष की अवधि के पश्चात् 25 प्रतिशत वृद्धि का प्रावधान है। प्रकरण में 2 वर्ष के औसत किराये के आधार पर मुद्रांक कर की गणना की जानी चाहिये, जबकि इस दस्तावेज को पंजीयन

am

करते समय रुपये 3,50,604/- पर मुद्रांक कर दिया गया है, जो दो वर्ष के औसत किराये से कम राशि है। इस दृष्टिकोण से प्रकरण में देय मुद्रांक कर कम दिया गया है तथा प्रकरण इस बिंदु के आधार पर मुद्रांक की गणना एवं वसूली हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.10.2012 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उपरोक्त पैरा संख्या 9 में की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुये उभयपक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष 26.12.2016 को उपस्थित हो।

निर्णय सुनाया गया।

(नित्यू राम)
सदस्य