

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 629/2012/जोधपुर.

मै0 आईडिया सेल्यूलर लि0

सर्किल कार्यालय 1 व 2 जयजवान कॉलोनी, सांधी फार्म के  
सामने, टॉक रोड जयपुर जरिये अधिकृत प्रतिनिधि

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिए उपपंजीयक (द्वितीय) जोधपुर
2. श्रीमती मीना गहलोत, जोधपुर।

.....अप्रार्थीगाण

खण्डपीठ

श्री बी के मीणा – अध्यक्ष

श्री ईश्वरी लाल वर्मा – सदस्य

**उपस्थित :**

श्री वी के गर्ग,

अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से।

श्री डी पी ओझा,

उपराजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से।

अनुपस्थित

अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 04/08/2015

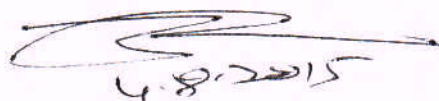
निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर, वृत्त-जोधपुर (जिसे आगे "कलेक्टर" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 116/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 29.12.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि एक लीजडीड जिसमें प्रथम पक्षकार श्रीमती मीना गहलोत (लेजी) तथा द्वितीय पक्षकार मै0 आईडिया सेल्यूलर लि0 (लेजर) के मध्य, भूखण्ड संख्या ए-749, लाला लाजपतराय कॉलोनी अपर 5वीं चौपासनी रोड, जोधपुर में स्थित है, को 19 वर्ष 11 माह की अवधि तक की लीज डीड पक्षकारों द्वारा दिनांक 08.05.2008 को वास्ते पंजीयन उपपंजीयक, जोधपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त लीजडीड दस्तावेज की मालियत रू0 5117448/- निर्धारित की जाकर 2 प्रतिशत की दर से रू0 102350/- मुद्रांक कर व रू0 25000/- पंजीयन शुल्क जमा करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर लिया गया। तत्पश्चात विभागीय ऑडिट आक्षेप दल ने उक्त दस्तोवज को कन्वेन्स मानते हुए कमी मालियत पर पंजीबद्ध होना माना तथा इस दस्तोवज की मालियत तय करते हुए अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने के लिये उपपंजीयक को निर्देश दिये

लगातार.....2

-363

  
4.8.2015

गये। उपपंजीयक द्वारा ऑडिट दल की आक्षेप की पालना में अन्तर शुल्क जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 54 के तहत पक्षकारों को नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में पक्षकारों द्वारा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत कलेक्टर के समक्ष रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर ने अपने निर्णय दिनांक 29.12.2011 से विवादित दस्तावेज को 20 वर्ष की अधिक अवधि का लीजडीड मानते हुए उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार कर 50-50 प्रतिशत फार्मुले के आधार पर शास्ति का अधिकरोपण करते हुए कुल रूप 1460706/- वसूलने का आदेश पारित किया गया। कलेक्टर के इस निर्णय दिनांक 29.12.2011 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा उक्त परिसर 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिये किराये पर लिया गया है जिसपर अधिनियम की अनुसूची के क्रम संख्या 33क(ii) के अनुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क का भुगतान किया जा चुका है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि लीजडीड एग्रीमेन्ट दिनांक 08.05.2008 को निष्पादित किया गया जो कि दिनांक 10.04.2008 से दिनांक 09.03.2028 तक (19 वर्षों 11 माह तक) के लिये निष्पादित किया गया। अतः इस प्रकार अप्रार्थीगण के मध्य जो लीजडीड एग्रीमेन्ट हुआ है उसकी अवधि 20 वर्ष से कम है जबकि अधिनियम के शिड्यूल के बिन्दु संख्या 33क(iii) के अनुसार यदि कोई लीजडीड 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिये निष्पादित की जाती है तो उस स्थिति में हस्तान्तरण विलेख (Conveyance) मानते हुए मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल किये जाने का प्रावधान है। चूंकि अप्रार्थीगण में मध्य निष्पादित लीजडीड 20 वर्ष से कम समयावधि का है अतः इस दस्तावेज पर बाजार मूल्य से मुद्रांक कर देय नहीं है। अपने कथन के समर्थन में विद्वान अभिभाषक द्वारा माननीय कर बोर्ड की खण्डपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 222/2010/जोधपुर निर्णय दिनांक 05.12.2012 कर हवाला पेश किया। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि कलेक्टर द्वारा भविष्य की संभावनाओं के आधार पर उक्त लीज डीड को कन्वेन्स मानते हुए आदेश पारित किया व शास्ति का आरोपण किया है, जो विधिविरुद्ध होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

अप्रार्थी विभाग के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर के आदेश का समर्थन करते हुए तर्क दिया कि पक्षकारों के मध्य लीजडीड 19 वर्ष व 11 माह के लिये निष्पादित की गई। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि इस लीजडीड के पृष्ठ संख्या 13 के अंतिम पंक्ति व पृष्ठ 14 की प्रथम पंक्ति में अंकित किया गया कि पक्षकार आपसी सहमति से इस लीजडीड एग्रीमेन्ट को

  
4.8.2015

लगातार.....3

- 263

आगे की अवधि के लिये और बढ़ा सकेंगे। चूंकि इस लीज को पक्षकारों की सहमती से आगे बढ़ाने का भी अंकन किया गया है लिहाजा, प्रश्नगत लीज डीड 20 वर्ष की अवधि से ज्यादा के लिये निष्पादित की गयी है। चूंकि लीज अवधि 20 वर्ष से ज्यादा है अतः इस पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर की देयता बनती है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि पक्षकारों द्वारा तथ्यों को छूपाकर दस्तावेज निस्तारित किया गया व पक्षकारों द्वारा समय पर अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है इस हेतु कलेक्टर द्वारा शास्त्र का आरोपण किया गया है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कहा कि कलेक्टर द्वारा तथ्यों की सही समीक्षा करते हुए एवं सही विश्लेषण एवं विवेचन करते हुए निर्णय पारित किया है, जो विधिसम्मत होने से यथावत रखे जाने योग्य है। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने इन कथन के साथ प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने का आग्रह किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया और रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया।

हस्तगत प्रकरण में विवादित बिन्दु यह निहित है कि प्रश्नगत लीज डीड कन्वेन्स की श्रेणी में आती है अथवा नहीं ?


इस संबंध में अधिनियम की अनुसूची के बिन्दु संख्या 33 "क" (iii) का अध्ययन करना समीचीन होगा, जो इस प्रकार है:-

(क) पट्टा जिसके अर्न्तगत अवर पट्टे या उपपट्टा तथा पट्टे या उपपट्टे पर देने के लिये करार है,

(i)	
(ii)	
(iii) जहां पट्टा बीस वर्ष से अधिक की अवधि या शाश्वतता के लिये तात्पर्यित है या जहां उसमें अवधि उल्लेखित नहीं है।	वही शुल्क जो हस्तान्तरण पत्र (स.21) पर उस सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर लगता है जो पट्टे की विषयवस्तु है।

स्पष्टीकरण :- (क) पट्टे की अवधि में न केवल दस्तावेज में वर्णित कालावधि सम्मिलित होगी अपितु इससे ठीक पूर्ववर्ती सभी पूर्व कालावधियां सहित जिसमें पट्टेदार और पट्टाकर्ता बिना किसी व्यवधान के वही रहे हों ऐसी वर्णित कालावधि का योग भी समझा जायेगा।

विवादित विलेख पत्र का समग्रता से अवलोकन करने पर यह स्पष्ट है कि यह लीज डीड 19 वर्ष 11 माह अवधि के लिए निष्पादित किया गया है। इस दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 13 के अंतिम पंक्ति व पृष्ठ 14 की प्रथम पंक्ति के अनुसार आपसी सहमती से अनुबन्ध आगे बढ़ाये जाने का कहा गया है परन्तु यह 19 वर्ष 11 माह की अवधि समाप्त होने के पश्चात् एक शर्त के अधीन

  
4.8.2015

लगातार.....4

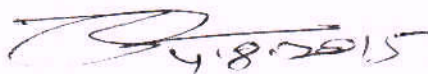
-363

आपसी सहमती से लीज की अवधि बढ़ाने का प्रावधान रखा गया है। इस प्रकार आगे की लीज अवधि शर्त के अधीन होने से लीज अवधि बढ़ाने का निर्णय शर्त की पूर्ति पक्षकारों की सहमति पर आधारित है। अतः 19 वर्ष 11 माह की अवधि समाप्त होने के बाद ही दोनों पक्ष पूर्व में तय की गई शर्तों के अधीन विचार करके आपसी विचार विमर्श से अवधि बढ़ाने अथवा न बढ़ाने के बिन्दु को तय करेंगे। अतः 19 वर्ष 11 माह की लीज अवधि समाप्ति के बाद आगे अवधि बढ़ाने अथवा न बढ़ाने का निर्णय पक्षकारों की सहमति पर निर्भर है। लीज अवधि समाप्त होने पर इसका नवीनीकरण नहीं किया गया तो स्वतः ही लीजडीड अवधि समाप्त हो जाती है। इससे यह स्पष्ट है कि यह लीज डीड 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिये निष्पादित की गई है। 19 वर्ष 11 माह बाद यदि पक्षकार इस लीज का नवीनीकरण करते हैं तो संबंधित लीजडीड उस समय निष्पादित होकर पंजीबद्ध होगा और उस समय के दस्तावेज पर लीज की पिछली और आगे की सम्पूर्ण अवधि को जोड़कर उसे 20 वर्ष से अधिक अवधि की लीज होना मानकर उस पर नियमानुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क देय होगा। परन्तु वर्तमान लीजडीड 19 वर्षों 11 माह की अवधि के लिये है अतः इस लीजडीड को 20 वर्ष से अधिक अवधि का माने जाने का कोई औचित्य नहीं है।

उपर्युक्त तथ्यों के विवेचन के अनुसार तथा माननीय कर बोर्ड की खण्डपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 222/2010/जोधपुर निर्णय दिनांक 05.12.2012 में पारित निर्णय के आलोक में, कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय विधिक दृष्टि से गलत व अविधिक है अतः कलेक्टर के आदेश को अपारत करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

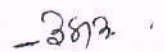
परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।



(ईश्वरी लाल वर्मा)

सदस्य



(बी के मीणा)

अध्यक्ष