

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1828 / 2013 / बीकानेर.

1. पारसमल दफ्तरी पुत्र श्री रामलाल दफ्तरी,  
निवासी पुरानी लाईन गंगाशहर बीकानेर.
2. एस.बी.आई. लाईफ इंश्योरेंस कम्पनी बीकानेर जरिये  
मैनेजर राजीव रंजन पुत्र श्री अलखदेव शर्मा निवासी  
26, मिथला कॉलोनी, पटेलनगर पटना (बिहार) .....प्रार्थीगण.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, बीकानेर. ....अप्रार्थी.

खण्डपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री बद्री प्रसाद, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 4 / 7 / 2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 65 / 13 में पारित किये गये आदेश दिनांक 26.8.2013 सपठित आदेश दिनांक 24.9.2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस को स्वीकार करते हुए प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज व शास्ति सहित कुल रूपये 6,20,000/- वसूल किये जाने के आदेश दिये गये हैं।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी संख्या 1 श्री पारसमल दफ्तरी पुत्र श्री रामलाल दफ्तरी निवासी बीकानेर (जिसे आगे 'लेसर' कहा जायेगा) ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति पोकर क्वार्टर नं0 8, चौपड़ा कटला, रानी बाजार बीकानेर के प्रथम तल व द्वितीय तल कुल क्षेत्रफल 1778 वर्गफीट को अप्रार्थी संख्या 2 एस.बी.आई.लाईफ इंश्योरेंस कं0 बीकानेर (जिसे आगे 'लेसी' कहा जायेगा) को 3 वर्ष की अवधि दिनांक 01.09.2011 से 31.8.2014 तक के लिये लीज पर दिये जाने सम्बन्धी लीजडीड दिनांक 23.8.2011 को निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप-पंजीयक बीकानेर-प्रथम के समक्ष प्रस्तुत की। उप-पंजीयक ने प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 5.3.2003 अनुसार रूपये 6,73,440/- निर्धारित करते हुए तदनुसार

लगातार.....2

12

12

मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांचदल की अवधि 4/11 से 3/12 में प्रश्नगत दस्तावेज पर 2 वर्ष के औसत किराये पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत रूपये 13,46,880/- प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.8.2013 से प्रश्नगत दस्तावेज की लीज अवधि को 20 वर्ष से अधिक मानते हुए इस पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 33ए(ii) अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता होना मानते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 85,05,518/- निर्धारित करते हुए, प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 4,11,810/-, सरचार्ज रूपये 41,180/-, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 43,260/- एवं शास्ति रूपये 1,23,750/- सहित कुल रूपये 6,20,000/- का आरोपण किया गया। प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरुद्ध धारा 52 के तहत रिव्यू प्रार्थना-पत्र दिनांक 13.9.2013 भी प्रस्तुत किया गया, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 24.9.2013 से अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज 3 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित किया गया है, जिसे दोनों पक्षकारों की सहमति से आगामी 3 वर्षों के लिये और बढ़ाया जा सकता है। इसके पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति लेसी द्वारा लेसर को सुपुर्द किये जाने बाबत स्पष्ट अंकन किया गया है। इस प्रकार प्रश्नगत सम्पत्ति अधिकतम 6 वर्ष के लिये लीज पर दी गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने दस्तावेज का भली-भांति अवलोकन किये बिना प्रश्नगत सम्पत्ति को 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिये लीज पर दिया जाना अवधारित किये जाने में गम्भीर त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 5.3.2003 में लीजडीड, जिसमें केवल किराया राशि देय हो, पर एक वर्ष के औसत किराया राशि पर ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता के निर्देश दिये गये हैं। प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि इसमें लेसी द्वारा केवल किराया राशि ही देय है, किसी प्रकार की अग्रिम राशि अथवा

लगातार.....3

प्रीमियम राशि अथवा सिक्योरिटी राशि सम्मिलित नहीं है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा विधि अनुसार मालियत निर्धारित करते हुए दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। महालेखाकार जांचदल द्वारा भी विधिक प्रावधानों एवं लीजडीड दस्तावेज का उचित प्रकार से अवलोकन किये बिना ही आक्षेप किया गया है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया गया।

अप्रार्थी के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज के बिन्दु संख्या 1 अनुसार लीज अवधि 36 माह होगी तथा इसके पश्चात पक्षकारों की सहमति से आगे बढ़ाई जा सकेगी, जिसकी अवधि उल्लेखित नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में उक्त दस्तावेज आर्टिकल 33(ए)(iii) के अन्तर्गत आने से सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेंस अनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार मालियत निर्धारित करते हुए मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज व शास्ति का आरोपण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि इसके बिन्दु संख्या 1 में लीज अवधि 36 माह निर्धारित की गई है, जिसे पक्षकार आपसी सहमति से आगे बढ़ा सकते हैं। उक्त बिन्दु के आधार पर ही कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा लीज अवधि को अनिश्चितकालीन अवधारित करते हुए निर्णय पारित किया गया है। किन्तु प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज के बिन्दु संख्या 7 में लीज अवधि को स्पष्ट करते हुए, प्रथम 36 माह के लिये निष्पादित करना तथा आपसी सहमति से आगामी 36 माह के लिये बढ़ाये जाने का उल्लेख किया गया है। इसके पश्चात बिन्दु संख्या 8 में यह स्पष्ट किया गया है कि प्रथम 36 माह एवं आगामी 36 माह के पश्चात लेसी द्वारा परिसर खाली कर लेसर के सुपुर्द किया जावेगा। लीज करार के सम्बन्धित अनुच्छेद बिन्दु संख्या 1, 7 व 8 उद्धरित करना समीचीन होगा :-

1. The Lessor doth hereby grant the lease of the said premises, fully furnished, admeasuring 1778 Sq. Ft. (1600 Sq. Ft. carpet) area situated on the 1st and 2nd Floors in the building known as Pokar Quarter No. 8 constructed on Revenue Municipal No. 185 located at Near Chopra Katla, Rani Bazar, Bikaner and more

लगातार.....4

H



particularly described in Schedule written hereunder to SBI Life for a period of 3 years commencing from the date of 01/9/2011 of these presents, on a monthly lease rental of Rs. 52,900/- (Rupees Fifty two thousand nine hundred only) plus Service Tax (subject to deduction of tax at source and additional rent of MPLS Tower of Rs. 3,220/- (Rupees Three year two hundred twenty only) (subject to deduction of tax at source Totaling to **Rs. 56,120/- (Rupees Fifty Six Thousand One Hundred Twenty only)**). However, the rent shall be enhanced by 15% after every three years on the last paid rent.

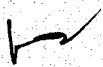
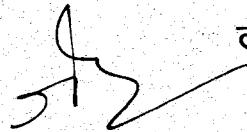
Upon the expiry of the term of three years, the parties herein shall have an option to renew the lease upon mutually agreeable terms.

7. On completion of 36 months period, the lease can be renewed again for a further period of 36 months on mutual agreement/consent by both the parties i.e. Lessor and SBI Life, by way of a fresh agreement. The SBI Life shall convey its intention of renewing this Lease Deed at least 2 months before the expiry of the Lease period.
8. It is specifically agreed by and between the parties hereto that SBI Life will deliver the possession of the said premises after the completion of 36 months or any extension thereof as agreed in clause 7 hereinabove.

उक्त अनुसार यह सही है कि बिन्दु संख्या 1 में लीज अवधि आपसी सहमति से आगे बढ़ाये जाने की सामान्य शर्त है, लेकिन बिन्दु संख्या 7 व 8 में विशिष्ट रूप से अंकित किया गया है कि 36 माह के पश्चात और 36 माह के लिये लीज अवधि आपसी सहमति से बढ़ाई जा सकती है। विधि का यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि सामान्य क्लॉज पर विशिष्ट क्लॉज प्रभावी रहता है।

ऐसी स्थिति में प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज अधिकतम 72 माह अर्थात् 6 वर्ष की अवधि के लिये ही निष्पादित होना माना जा सकता है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

प्रश्नगत लीजडीड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि इसमें 36 माह के लिये किराया राशि रूपये 52,900/- एवं MPLS Tower के लिये किराया राशि रूपये 3,220/- अर्थात् कुल किराया राशि रूपये 56,120/- प्रतिमाह निर्धारित की गई है, जिसमें 36 माह के पश्चात 15 प्रतिशत बढ़ाये जाने का प्रावधान किया गया है। उक्त राशि के अतिरिक्त अन्य किसी प्रकार की राशि यथा अग्रिम राशि अथवा प्रीमियम राशि अथवा सिक्योरिटी राशि का उल्लेख

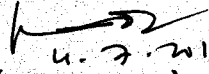
लगातार.....5

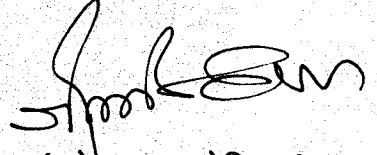
नहीं किया गया है। अतः राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.4(4)वित्त/कर/2003-223 दिनांक 5.3.2003 अनुसार एक वर्ष की औसत किराया राशि पर ही 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है।

उक्त विवेचन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज की अवधि अधिकतम 72 माह अर्थात् 6 वर्ष है, जिस पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 5.3.2003 अनुसार एक वर्ष के औसत किराये पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। उप-पंजीयक द्वारा उक्त राशि वक्त पंजीयन प्रार्थीगण से वसूल की जा चुकी है। अतः महालेखाकार जांचदल द्वारा दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसके साथ ही कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रावधानों एवं प्रश्नगत दस्तावेज का समुचित अवलोकन किये बिना प्रश्नगत सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज व शास्ति का आरोपण किया जाना पूर्णतया त्रुटिपूर्ण एवं अनुचित है।

परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.8.2013 सपठित आदेश दिनांक 24.9.2013 एतद्वारा अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

  
4.7.2014  
( मदन लाल )  
सदस्य

  
( जे. आर. लोहिया )  
सदस्य  
04/07/14