राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1173/2010/अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक–मसूदा
जिला अजमेर .....प्रार्थी

बनाम

1. मैसर्स माहेश्वरी फिलिंग स्टेशन, खरवा
2. मैसर्स इण्डियन ऑयल कारपोरेशन लि. वैशालीनगर,अजमेर

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा, उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से

श्री शंकर लाल,अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

श्री एस के सेठी,अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 22./04/2015

निर्णय

यह निगरानी राज्य सरकार द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है। निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 291/2009 निर्णय दिनांक 29.12.2009 में पारित किया है, के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया है।

उप राजकीय अभिभाषक श्री आर के अजमेरा एवं वकील अप्रार्थी संख्या एक श्री शंकर लाल व वकील अप्रार्थी संख्या दो श्री एस के सेटी उपस्थित। जिन्हे सुना गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

उप राजकीय अभिभाषक श्री आर के अजमेरा का कथन है कि अप्रार्थी संख्या दो ने एक लीजडीड का पंजीयन अप्रार्थी संख्या एक के हक में राशि रूपये 07,500/– में करते हुये दस्तावेज उप पंजीयक मसूदा के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने दस्तावेज का नियमानुसार पंजीयन कर दस्तावेज सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया। श्री अजमेरा का कहना है कि महालेखाकार राजस्थान के जांच दल द्वारा दस्तावेज की कुल मालियत 38,41992/– मानी गयी उस पर शेष मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने बाबत विपक्षीगण को नोटिस जारी किया गया परन्तु विपक्षीगण द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक मसूदा ने रेफरेन्स तैयार कर कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर को प्रेषित कर दिया। श्री अजमेरा का कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर ने दोनों पक्षों

की बहस सुनने के बाद विवादित सम्पति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात् विवादित दस्तावेज कीउ प्रकृति लीज व्यवसायिक उद्देश्य हेतु माना गया। उक्त लीज 07,500/- रू. प्रति माह की दर से 15 वर्ष के लिये दी गयी है जो लीज की श्रेणी में आने से उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स खारिज करते हुये निर्णय पारित किया है। जिससे प्रार्थी राज्य सरकार व्यथित होकर प्रस्तुत निगरानी पेश की है। उनका कहना है कि कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर का निर्णय दिनांक 29.12.2009 न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत है और निरस्त किये जाने योग्य है। उनका कहना है कि कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर ने दिनांक 29.12.2009 को विवादित सम्पति के मौका रिपोर्ट एवं दस्तावेज साक्ष्य में विरोधाभाष है एवं कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.12.2009 दस्तावेज साक्ष्य को नजर अन्दाज कर जारी किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। उनका कहना है कि महालेखाकार राजस्थान के जांच दल ने आक्षेप किया कि लीज की अवधि स्वतः ही वृद्धि होने के प्रावधान है इस कारण लीज 20 वर्ष से अधिक होने पर कनवेन्स माना जावेगा। अतः महालेखाकार राजस्थान के जांच दल का आक्षेप सही है और इस आधार पर उप पंजीयक द्वारा भेजा गया रेफरेन्स सही है और इस रेफरेन्स को अस्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर ने त्रुटि की है अतः इसे अपास्त किया जाय।

वकील अप्रार्थी संख्या एक श्री शंकर लाल का कथन है कि वह कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर के समक्ष उपस्थित हुये और अप्रार्थी का जवाब प्रस्तुत किया। अपने जवाब में उन्होने इस तर्क पर जोर दिया कि वह एक हेण्डीकेप्ट व्यक्ति है और जो लीज मैसर्स इण्डिय ऑयल कारपोरेशन के नाम से की गयी है वह कलक्टर, अजमेर की पूर्व आज्ञा से की गयी है। उनका यह भी कहना है कि लीजडीड में लीज की मयाद मात्र 15 वर्ष की है जो दिनांक 11.03.2002 से पन्द्रह वर्षो के लिये प्रभावी है और इसके बाद में इस बाबत ओर निर्णय लिया जावेगा कि इस लीजडीड को आगे नवीनीकृत किया जाय अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में जबकि लीज अवधि दिनांक 10.03.2017 को समाप्त होगी उप पंजीयक द्वारा बीच में ही रेफरेन्स करने का कोई औचित्य नहीं है। अतः उप महानिरीक्षक द्वारा रेफरेन्स निरस्त किया उचित है। उनका यह भी कहना है कि अपने निगरानी प्रार्थना पत्र में सरकार ने कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर के निर्णय दिनांक 29.12.2009 में क्या त्रुटि है इस बात का कोई उल्लेख नहीं किया है। उनका यह भी कहना है कि निगरानी प्रार्थना पत्र मयाद बाहर प्रस्तुत किया

गया है और चलने योग्य नहीं है। अपने पक्ष में उन्होने आर आर टी 2006(2) 852 का हवाला देते हुये आग्रह किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र को खारिज किया जाय।

वकील अप्रार्थी संख्या दो श्री एस के सेठी ने कहा कि लीजडीड के पृष्ठ संख्या दो की लाईन पांच में स्पष्ट लिखा है कि यह लीज मात्र पन्द्रह वर्षो के लिये प्रभावी है जो वर्ष 2017 में समाप्त होगी। अतः राज्य सरकार द्वारा निगरानी प्रार्थना पत्र वर्ष 2017 से पूर्व प्रस्तुत किया जाना अनुचित है जैसाकि 1959 एस सी पृष्ठ 24 में विनिर्णित हुआ है। अतः राज्य सरकार के प्रार्थना पत्र को निरस्त किया जाय।

अपने रिज्योइण्डर आरग्यूमेन्ट में उप राजकीय अभिभाषक श्री आर के अजमेरा का कथन है कि यदि लीज मात्र पन्द्रह वर्ष के लिये है तो इसी लीज में दस वर्ष की लीज ओर बढाने की क्या आवश्यकता पड गयी। उनका कहना है कि इससे स्पष्ट है कि दोनों पक्षकारों के मध्य बीस वर्ष से अधिक अवधि की लीज निष्पादित हुयी है अतः यह कनवेन्स की श्रेणी में आता है। इस प्रकार उप पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स उचित है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ 55 में महालेखाकार राजस्थान के जांच दल की रिपोर्ट उपलब्ध है। इसको देखने से यह स्पष्ट होता है कि पट्टाकर्ता एवं पट्टाग्राहयता के बीच निश्चित हुई शर्त संख्या 1 जे के अनुसार यह सुनिश्चित किया गया है कि लीजडीड की अवधि की समाप्ति के बाद आगामी दस सालों तक पूर्व की शर्तो पर ही स्वतः लीज नवीनीकरण की जावेगी। महालेखाकार राजस्थान के जांच दल ने यह माना है कि लीजडीड में स्वतः नवीनीकण का क्लॉज है इसको अमल में लाने के लिये दोनों पक्षकारों के मध्य किसी ओर कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार राजस्थान के जांच दल ने इसे कनवेन्स की श्रेणी में माना है और लीज की अवधि पन्द्रह वर्ष की नहीं हो कर बीस वर्ष से अधिक होना तय किया है।

हमने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 29.12.2009 का अध्ययन किया। अधिनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन आदेश में डी बी सिविल स्पेशल अपील संख्या 548/1998 निर्णित दिनांक 27.11.2000 का हवाला दिया। इस प्रकरण में मूल लेसी आर एस डब्ल्यू एम ने लगभग सताईस वर्ष बाद लीज की भूमि को अपने ही सबसीडरी कम्पनी को हस्तान्तरित करने का निर्णय लिया था। राज्य सरकार ने एक पूरक लीजडीड के माध्यम से शेष बचे 72 वर्षो के

लिये बी एस एल के पक्ष में निष्पादित किया। इस प्रकरण में न्यायालय ने इस बिन्दू पर निर्णय दिया कि यह पूरक लीजडीड कनवेन्स की श्रेणी में आयेगी अथवा नहीं। उल्लेखनीय है कि मौजूदा प्रकरण इस बिन्दू से पूर्णतया भिन्न है क्योंकि इसमें मैसर्स इण्डियन ऑयल कारपोरेशन की सबसीडरी कम्पनी के साथ अप्रार्थी संख्या एक के बीच में अथवा राज्य सरकार के बीच किसी प्रकार की कोई पूरक लीजडीड निष्पादित नहीं हुआ है अतः यह निर्णय इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है।

इसी प्रकार जय अम्बे गंगा केमीकल्स प्रा. लि. बनाम राजस्थान राज्य के प्रकरण निगरानी संख्या 468 निर्णित दिनांक 07.02.2000 भी इस प्रकरण में पूर्णतया लागू नहीं होता है क्योंकि इस प्रकरण में भी मूल लीज 99 वर्षो की थी एवं 27 साल व्यतीत होने के पश्चात् मूल लेसी की सबसीडरी कम्पनी को शेष रहे 72 वर्ष के लिये लीजडीड दिये जाने का प्रश्न था।

अधिनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि लीजडीड की समयावधि पन्द्रह वर्ष पश्चात् आगामी दस वर्षो के लिये लीजडीड के नवीनीकरण की अंकित शर्त में किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय का मानना है कि इसका यह तात्पर्य नहीं है कि उक्त पन्द्रह वर्ष की अवधि के पश्चात् उक्त लीज स्वतः अस्तीत्व में आ जावेगी। लीज नवीनीकरण हेतु राज्य सरकार सक्षम है। जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश द्वारा राजस्थान भू राजस्व (पैट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु कृषि भूमि का परिवर्तन) नियम, 1978 के अन्तर्गत प्रदत् शक्तियों के अन्तर्गत पट्टादाता प्रश्नगत सम्पति इण्डिय ऑयल कारपोरेशन अजमेर को पन्द्रह वर्ष के लिये सबलेट पर देने की स्वीकृति प्रदान की है। अधिनस्थ न्यायालय का यह मानना है कि पन्द्रह वर्ष की अवधि के पश्चात् राज्य सरकार उक्त लीजडीड की अवधि की स्वीकृति दे अथवा न दे यह भविष्य में तय हो पायेगा।

अधिनस्थ न्यायालय के उपरोक्त तर्क से हम सहमत नहीं है। लीजडीड में स्पष्ट है कि पन्द्रह वर्ष के पश्चात् लीजडीड का आगामी दस वर्षो तक स्वतः ही नवीनीकरण हो जावेगा। लीजडीड के पठन से भी यह स्पष्ट होता है कि जब तक कोई ऐसी शर्त सामने न आये जैसाकि लीजडीड के पन्द्रह वर्ष पश्चात् नवीनीकरण नहीं किया जाय जब तक लीजडीड का स्वतः ही नवीनीकरण सम्भव है। ऐसी स्थिति में इस लीजडीड को बीस वर्ष से अधिक मानने के प्रर्याप्त कारण है।

विद्वान अधिनस्थ न्यायालय ने यह भी माना है कि न्याय के सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी दस्तावेज के विभिन्न अनुच्छेदों को समग्रता से देखा जाना

चाहिये। इससे यह तात्पर्य है कि यदि किसी दस्तावेज का प्रथम भाग एवं द्वितीय भाग में विरोधाभाष हो तो उस पर सहृदयता पूर्ण तर्क से विचारण करना चाहिये परन्तु प्रस्तुत लीजडीड में यह तथ्य स्पष्ट रूप से उजागर हो रहा है कि लीजडीड में बीस वर्षो से अधिक अवधि को जानबूझ कर दो हिस्सों में इस तर्क से विभक्त किया गया है जिससे कि कनवेन्स की श्रेणी से बचा जा सके। ऐसा करके अप्रार्थी संख्या एक ने मुद्रांक कर बचाने की कोशिश की है और साथ ही उच्च अधिकारियों को गुमराह करने की कोशिश की है। इस मामले में महालेखाकार राजस्थान के जांच दल का आक्षेप सही प्रतीत होता है और इस दस्तावेज को बीस वर्ष से अधिक अवधि का होने का अन्देशा स्पष्ट जाहिर होता है।

अतः प्रार्थना पत्र वास्ते निगरानी स्वीकार किया जाता है एवं कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर के प्रकरण संख्यया 291/2009 में दिये गये निर्णय दिनांक 29.12.2009 को अपास्त किया जाता है तथा उप पंजीयक मसूदा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स में जो मांग राशि कायम की गयी है उसकी पुष्ठि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(राकेश श्रीवास्तव)

अध्यक्ष