

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1410/2008/भरतपुर

इण्डियन ऑयल कोरपोरेशन लि. राजस्थान स्टेट ऑफिस अशोक चौक, आदर्श नगर, जयपुर जरिये श्री श्याम बोहरा सीनियर डिवीजनल रिटेल सेल्स मैनेजर इण्डियन ऑयल कोरपोरेशन लि. अशोक चौक, आदर्श नगर, जयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, कामां जिला भरतपुर
2. नरेन्द्र मीणा पुत्र श्री प्रहलाद मीणा निवासी इन्द्ररौली तह. कामां जिला भरतपुर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस.के. सेठी  
अभिभाषक

...प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के. अजमेरा  
उप राजकीय अभिभाषक  
अनुपस्थित

...अप्रार्थीगण की ओर से  
.....अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 09.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 26.02.2008 प्रकरण संख्या 255/07 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) वृत्त भरतपुर ने उप-पंजीयक कामां द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि रेस्पोंडेन्ट सं. 2 ने ग्राम इन्द्ररौली तह. कामां जिला भरतपुर में स्थित खसरा नं. 688/01 में पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ हेतु लीज का दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक कामां के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक कामां ने उक्त दस्तावेज को रजिस्टर्ड कर प्रार्थी को लौटा दिया। महालेखाकार राजस्थान जयपुर ने यह आडिट आक्षेप लिया कि उक्त लीज डीड की शर्त संख्या IV(n) एवं VI(a) में स्पष्ट अनुबन्ध है कि 19 वर्ष 11 माह की अवधि के पश्चात (ऑटोमेटिक) अपने आप ही लेसर की बिना स्वीकृति के 10 वर्ष 1 माह के लिए बढ़ जाएगी अर्थात् लीज अवधि स्वतः ही 30

२१

लगातार.....2

वर्ष के लिए हो जाएगी जिससे इस दस्तावेज को परपिच्युअल लीज की श्रेणी में मान कर कन्वेन्स की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए जिसके आधार पर निरीक्षण दल के द्वारा मालियत रूपये 16,27,200/- रूपये मानते हुए मुद्रांक शुल्क 1,28,176/- रूपये व कमी पंजीयन शुल्क रु. 16,072/- एवं शास्ति रूपये 252/- कुल रूपये 1,44,500/- निर्धारित की। उप-पंजीयक द्वारा रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत करने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के तहत राशि जमा कराने हेतु नोटिस दिया गया। प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए दस्तावेज का मूल्यांकन 1,44,500/- रूपये मानते हुए शेष मुद्रांक कर रूपये 1,28,176/- कमी पंजीयन शुल्क 16,072/- एवं शास्ति रूपये 252/- कुल 1,44,500/- रु. वसूल करने के आदेश दिनांक 26.02.2008 को प्रसारित किया जिसके विरुद्ध यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद तामील अनुपस्थित रहे।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं विधि के प्रावधानों के प्रतिकूल है। उप पंजीयक कांमा के द्वारा दस्तावेज को पंजीयन कर लौटाने के पश्चात उप पंजीयक कांमा FUNCTOUS OFFICIO हो जाते हैं जिन्हें पुनः कमी मालियत की कार्यवाही करने का अधिकार नहीं रह जाता है। भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के अन्तर्गत केवल मूल दस्तावेज का रेफरेन्स किया जा सकता है। पंजीयन कर दस्तावेज लौटा देने के बाद नहीं। अधीनस्थ न्यायालय ने इस प्रकार आदेश पारित करने में अपने क्षेत्राधिकार का गलत उपयोग किया। रेस्पोंडेन्ट नं. 2 ने प्रार्थी के पक्ष में लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 26.10.2005 को निष्पादित किया जिसका पंजीयन दिनांक 26.10.2005 को ही किया गया जिसके अनुसार विवादित किराया परिसर सम्पत्ति जो कि प्रार्थी को दिनांक 01.07.2005 से 19 वर्ष 11 माह तक के लिए लीज एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया जिसके अनुसार लीज एग्रीमेन्ट का पंजीयन रेस्पोंडेन्ट सं. 1 के द्वारा किया गया। अधिसूचना क्रमांक प-4(4) दिनांक 05.03.2003 के अनुसार बीस वर्ष

er

लगातार.....3

से कम अवधि पर दी गई किराये परिसर की लीज एग्रीमेण्ट की जिसकी व्यवसायिक मामले में दो प्रतिशत मुद्रांक राशि एवं आवासीय पर एक प्रतिशत जो कि लीज एग्रीमेण्ट में दर्शायी राशि पर लिया जाना दर्शाया गया। इस प्रकार धारा 35-ए-2 के अन्तर्गत लीज एग्रीमेण्ट का निष्पादन अप्रार्थी सं. 1 के द्वारा किया गया जो कि विधि संगत है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित आदेश विधि के प्रावधानों के विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा बिना किसी आधार के लीज एग्रीमेण्ट को धारा 35-ए(3) के अन्तर्गत माना जाकर विवादित आदेश पारित किया जिसके अनुसार लीज एग्रीमेण्ट की अवधि 20 वर्ष से अधिक की मानते हुए विवादित आदेश पारित किया जबकि प्रार्थी के पक्ष में लीज एग्रीमेण्ट जो कि दिनांक 26.10.2005 को प्रस्तुत किया गया जिसमें विवादित सम्पत्ति किराया परिसर का हर पांच साल में 5 प्रतिशत किराया बढ़ाने का प्रावधान उल्लेखित है। इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा बिना किसी आधार के लीज एग्रीमेण्ट की अवधि 20 वर्ष से अधिक की मानते हुए धारा 35-ए-3 के अन्तर्गत सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कनवेन्स मानते हुए आदेश प्रसारित किया गया जो कि विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। यहां पर उल्लेख करना आवश्यक होगा कि महालेखाकार निरीक्षण जयपुर के द्वारा लीज डीड की व्याख्या गलत तरीके से की गई है जबकि दस्तावेज में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि दिनांक 01.07.2005 से 19 वर्ष और 11 माह के लिए भूमि को इण्डियन ऑयल कोरपोरेशन को प्रत्येक 5 साल में निर्धारित किराये में 5 प्रतिशत वृद्धि की जायेगी दस्तावेज का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि दस्तावेज में लीज अवधि का कई जगह खुलासा किया गया है जिसके अनुसार 19 वर्ष 11 माह हेतु ही भूमि किराये पर दी गई है। दस्तावेज की सेट लैंग्वेज अनुसार "Will be automatically" शब्द की गलती से ही उपयोग किया गया है जो किसी भी स्थिति में सही नहीं है। ऑडिट पार्टी के द्वारा मात्र संदेह के आधार पर दस्तावेज का अध्ययन किये बिना ऑडिट पैरा बनाया गया है जो उचित नहीं है। इन्होंने यह भी कथन किया कि इण्डियन ऑयल कारपोरेशन लि० की नीति के अनुसार भी लीज अवधि 19 वर्ष 11 माह की होती है। लीज एग्रीमेण्ट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि लैसी एक माह का लिखित नोटिस लेसर को देकर

दस्तावेज की लीज अवधि में किसी प्रकार का परिवर्तन दोनों की सहमति के आधार पर किया जा सकता है। इन्होंने यह भी कथन किया कि लीज एग्रीमेन्ट दस्तावेज के पैरा सं. 1(1) में स्पष्ट रूप से लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह अंकित की गई है जो 01.07.2005 से प्रारम्भ होगी इस निर्धारित अवधि के साथ ही इसी पैरा में लीज के नवीनीकरण एवं निर्धारण करने बाबत दस्तावेज के आगामी अनुच्छेदों में वर्जन करने का उल्लेख किया है इसी प्रकार लीज के पैरा 4 में स्पष्ट रूप से यह उल्लेख किया गया है कि इस लीज डीड के दस्तावेज में कहीं पर अन्यथा विपरीत प्रावधान होने पर लैसी को कहीं भी लैसर को एक माह का लिखित नोटिस देकर लीज डीड को निर्धारित समय से पूर्व अर्थात् 19 वर्ष 11 माह से पहले निर्धारण करने का अधिकार होना एवं उक्त अनुसार समय से पूर्व निर्धारण करने पर लीज स्वतः ही समाप्त हो जायेगी तथा इस प्रकार लीज का समय से पूर्व निर्धारण होने पर लैसर किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा। नवीनीकरण के प्रावधानों के साथ-साथ एक माह का पूर्व नोटिस देकर लीज का नवीनीकरण नहीं करने का स्पष्ट उल्लेख किया गया है जो लीज के स्वतः ही नवीनीकरण पर रोक लगाता है। इस टर्मिनेशन (Termination) के प्रावधान का अंकेक्षण दल ने अपने आक्षेप में उद्धरित करने के बावजूद इसकी गलत व्याख्या करके दस्तावेज पर पड़ने वाले इसके प्रभाव को नकार दिया जो विधि विरुद्ध है। माननीय उच्च न्यायालय व अन्य न्यायालयों द्वारा अपने न्यायिक दृष्टान्तों तथा मुल्ला ने लीज डीड दस्तावेजों की व्याख्या में यह स्पष्ट कहा है कि प्रथम पैरा व अन्य पैरा के कथनों में विसंगति होने पर प्रथम पैरा ही मान्य होगा। लीज के प्रथम पैरा में यह स्पष्ट किया गया है कि लीज 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिए की गई है। अतः यह 19 वर्ष 11 माह से अधिक की नहीं मानी जा सकती। इन्होंने बहस को आगे बढ़ाते हुए कहा कि नवीनीकृत लीज डीड पक्षकारों के बीच नये सिरे से निष्पादित की जायेगी तथा उस पर जो भी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क होंगे वे पूर्व लीज-डीड की भांति अदा किये जायेंगे। प्रमुख न्यायविद श्री मुल्ला ने ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट पर एक टिप्पणी लिखी है जिसके अनुसार रिवीवल व एक्सटेंशन में मुख्य अन्तर यह है कि रिवीवल में एक नई लीज डीड लिखी जाती है जबकि एक्सटेंशन में वही लीज-डीड आगे बढ़ा दी जाती है। लीज का नवीनीकरण एक नई लीज-डीड

को जन्म देता है व उक्त लीज-डीड कानून के अनुसार पंजीकृत करवाई जाती है व नवीनीकरण का विकल्प चाहे टीनेन्ट का हो या पट्टाकर्ता का। उक्त लीज की अवधि को प्रभावित नहीं करता है क्योंकि जब तक विकल्प नहीं दिया जाता है तब तक अवधि के बारे में कोई हित उत्पन्न नहीं होते हैं। लीज-डीड 19 वर्ष 11 माह के बाद पक्षकारों के मध्य नई शर्तों पर आपसी सहमति अनुसार ही नवीनीकृत की जायेगी अर्थात् यदि सहमति नहीं बनती है तो लीज-डीड नवीनीकृत नहीं होती। नवीनीकृत लीज-डीड निष्पादित की जायेगी तथा इस पर जो भी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क देय होगा वह पक्षकारों द्वारा पूर्व लीज-डीड के अनुसार अदा किया जायेगा। इससे यह भी स्पष्ट है कि उक्त लीज एक शाश्वत लीज नहीं है ऑडिट आक्षेप में केवल ऑटोमेटिकली और विदाउट फर्दर एक्ट ऑफ दी पार्टीज शब्दों को ध्यान में रखकर ही आक्षेप बनाया है जबकि न्याय का सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी दस्तावेज के विभिन्न अनुच्छेदों को समग्रता से देखा जाना चाहिए। यदि पक्षकारों में आगे शर्तों में सहमति नहीं बनती है तथा यदि पट्टेदार 19 वर्ष 11 माह के पहले लीज समाप्त करने का एक माह का नोटिस दे देता है तो फिर इसका आगे नवीनीकरण संभव नहीं है। 19 वर्ष 11 माह बाद जब भी नवीनीकृत लीज-डीड निष्पादित की जायेगी तब इस पर वांछित मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अदा किया जायेगा। यह लीज शाश्वत नहीं मानी जा सकती क्योंकि कुछ शर्तों की पूर्ति के पश्चात ही लीज आगे नवीनीकृत की जा सकेगी। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 967/2007 निर्णय दिनांक 08.09.2016, आर आर टी 2012(2) पेज 1204 एवं आर बी जे(20) 2013 पेज 336 के न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि लीज-डीड में स्वतः ही नवीनीकरण का प्रावधान है जिससे लीज-डीड निरन्तरता में मानी जायेगी। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया

जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. निगरानी में प्रथम आधार यह है कि उप पंजीयक कांमा के द्वारा दस्तावेज का पंजीयन कर लौटाने के पश्चात उप पंजीयक कांमा FUNCTOUS OFFICIO हो जाते हैं जिन्हें पुनः कमी मालियत की कार्यवाही करने का अधिकार नहीं रह जाता है। भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के अन्तर्गत केवल मूल दस्तावेज का रेफरेन्स किया जा सकता है। पंजीयन कर दस्तावेज लौटा देने के बाद नहीं। अधीनस्थ न्यायालय ने इस प्रकार आदेश पारित करने में अपने क्षेत्राधिकार का गलत उपयोग किया।

निगरानीकर्ता का कथन है कि भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के अन्तर्गत केवल मूल दस्तावेज का ही रेफरेन्स किया जा सकता है। प्रकरण में लीज-डीड दिनांक 26.10.2005 को पंजीबद्ध की गई है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 अधिसूचना संख्या एफ.2(3)वित्त/कर/98-11 दिनांक 27.05.2004 द्वारा दिनांक 27.05.2004 से प्रभावी हो गया था। इस प्रकार इस दस्तावेज पर भारतीय मुद्रांक अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण पर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के अन्तर्गत विचार किया है। इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा 51(4), 51(5), 51(6) व 51(7) के प्रावधानों पर विचार किया जाता है जो निम्न प्रकार है:-

#### **51 - Instruments under valued, how to be valued**

(4) Where it appears to a person having by law or consent of parties authority to receive evidence or a person incharge of a public office, during the course of inspection or otherwise, except an officer of a police, that an instrument is undervalued such person shall forthwith make a reference to the Collector in that matter.

(5) The Collector may, suo motu or on a reference made under sub-section' (4) call for and examine any instrument not referred to him under sub-section (1) or (2), from any person referred to in sub-section (4) or the executant or any other person for the purpose of satisfying himself as to correctness of the market value of the property, and if after such examination, he has reason to believe that the market value of such property has not been truly set forth in the instrument, he may determine in accordance with the procedure provided in

sub-section (3) the market value and the amount of stamp duty together with a penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable on it, which shall be payable by the person liable to pay the stamp duty, and penalty.

(6) Where for any reason the original document called for by the Collector under sub-section (5) is not produced or cannot be produced, the Collector may, after recording the reasons for its not production, call for a certified copy of the entries of the document from the registering officer concerned and exercise the powers conferred on him under sub-section (5).

(7) For the purpose of inquiries under this section, the Collector shall have power to summon and enforce the attendance of witnesses, including the parties to the instrument or any of them, and to compel the production of documents by the same means, and so far as may be in the same manner, as is provided in the case of civil court under Code of Civil Procedure, 1908 (Act 5 of 1908).

उपरोक्त विधिक प्रावधान 51(4) के अनुसार महालेखाकार राजस्थान जयपुर के निरीक्षण प्रतिवेदन के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत हुआ है जिसमें 51(6) के अनुसार दस्तावेज की प्रमाणित प्रति 51(5) में कार्यवाही हेतु पर्याप्त है तथा रेफरेन्स के लिए मूल दस्तावेज आवश्यक नहीं था। इस प्रकार रेफरेन्स की कार्यवाही विधिसम्मत है।

10. निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि रेस्पोजेन्ट नं. 2 ने प्रार्थी के पक्ष में लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 26.10.2005 को निष्पादित किया जिसका पंजीयन दिनांक 26.10.2005 को ही किया गया जिसके अनुसार विवादित किराया परिसर सम्पत्ति जो कि प्रार्थी को दिनांक 01.07.2005 से 19 वर्ष 11 माह तक के लिए लीज एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया जिसके अनुसार लीज एग्रीमेन्ट का पंजीयन रेस्पोजेन्ट सं. 1 के द्वारा किया गया। अधिसूचना क्रमांक प-4(4) दिनांक 05.03.2003 के अनुसार बीस वर्ष से कम अवधि पर दी गई किराये परिसर की लीज एग्रीमेन्ट की जिसकी व्यवसायिक मामले में दो प्रतिशत मुद्रांक राशि एवं आवासीय पर एक प्रतिशत जो कि लीज एग्रीमेन्ट में दर्शायी राशि पर लिया जाना दर्शाया गया। इस प्रकार धारा 35-ए-2 के अन्तर्गत लीज एग्रीमेन्ट का निष्पादन अप्रार्थी सं. 1 के द्वारा किया गया जो कि विधि संगत है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित आदेश विधि के प्रावधानों के विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा बिना किसी

आधार के लीज एग्रीमेण्ट को धारा 35-ए(3) के अन्तर्गत माना जाकर विवादित आदेश पारित किया जिसके अनुसार लीज एग्रीमेण्ट की अवधि 20 वर्ष से अधिक की मानते हुए विवादित आदेश पारित किया जबकि प्रार्थी के पक्ष में लीज एग्रीमेण्ट जो कि दिनांक 26.10.2005 को प्रस्तुत किया गया जिसमें विवादित सम्पत्ति किराया परिसर का हर पांच साल में 5 प्रतिशत किराया बढ़ाने का प्रावधान उल्लेखित है। इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा बिना किसी आधार के लीज एग्रीमेण्ट की अवधि 20 वर्ष से अधिक की मानते हुए धारा 35-ए-3 के अन्तर्गत सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कनवेन्स मानते हुए आदेश प्रसारित किया गया जो कि विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। यहां पर उल्लेख करना आवश्यक होगा कि महालेखाकार निरीक्षण जयपुर के द्वारा लीज डीड की व्याख्या गलत तरीके से की गई है जबकि दस्तावेज में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि दिनांक 01.07.2005 से 19 वर्ष और 11 माह के लिए भूमि को इण्डियन ऑयल कोरपोरेशन को प्रत्येक 5 साल में निर्धारित किराये में 5 प्रतिशत वृद्धि की जायेगी दस्तावेज का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि दस्तावेज में लीज अवधि का कई जगह खुलासा किया गया है जिसके अनुसार 19 वर्ष 11 माह हेतु ही भूमि किराये पर दी गई है। दस्तावेज की सेट लैंग्वेज अनुसार "Will be automatically" शब्द की गलती से ही उपयोग किया गया है जो किसी भी स्थिति में सही नहीं है। ऑडिट पार्टी के द्वारा मात्र संदेह के आधार पर दस्तावेज का अध्ययन किये बिना ऑडिट पैरा बनाया गया है जो उचित नहीं है।

निगरानीकर्ता ने प्रकरण में उपरोक्त आधार में धारा 35ए(2) व 35ए(3) का रेफरेन्स दिया है जबकि ये धारायें पुराने अधिनियम अर्थात् भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 के अन्तर्गत राजस्थान स्टाम्प लॉ (Adaptation) अधिनियम 1952 की द्वितीय अनुसूची की क्रम संख्या 35(a)(2) व 35(a)(3) हैं जो इस प्रकरण में लागू नहीं होती क्योंकि दस्तावेज नये अधिनियम राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के लागू होने की दिनांक 27.05.2004 की पश्चातवर्ती दिनांक 26.10.2005 का है फिर भी न्यायिक दृष्टिकोण से 35(a)(2) व 35(a)(3) के संगत प्रावधान नये अधिनियम राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 में अनुसूची की क्रम संख्या 33(a)(ii) व 33(a)(iii) के संदर्भ में विचार किया जाता है। 33(a)(ii) में लीज अवधि



1 वर्ष से अधिक परन्तु 20 वर्ष से अधिक नहीं हो तो 2 वर्ष के औसत किराय पर मुद्रांक कर देय है तथा 33(a)(iii) में 20 वर्ष से अधिक की अवधि या शाश्वत लीज हो तो कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय होता है। लीज-डीड के बिन्दु संख्या I में लीज-डीड की अवधि 19 वर्ष 11 माह दिनांक 1 जुलाई 2005 से प्रारम्भ होकर मानी गई है। लीज-डीड का बिन्दु संख्या IV(n) निम्न प्रकार है :-

(n) PROVIDED ALWAYS AND IT IS AGREED AND DELLERED that at the expiration or term of 19 years 11 months this lease will be **automatically and without any further act of the parties hereto** be renewed for further term of 10 years from the expiration of last mentioned term unless the lessee given to the lessors one calendar month's previous notice of their intention not to take any renewed lease. The renewed lease will be at the commencement of the renewal period and on the same covenants conditions and agreement including the present covenant for renewed.

उपरोक्त प्रावधान से यह स्पष्ट है कि 19 वर्ष 11 माह की अवधि की समाप्ती के पश्चात स्वतः एवं दोनों पक्षों की बिना किसी कार्यवाही के ही लीज-डीड 10 वर्ष की अवधि के लिए बढ़ जायेगी जब तक कि लैसी, लैसर को लीज-डीड नवीनीकरण नहीं लेने बाबत एक माह का नोटिस न देदे। इस प्रावधान के अन्तर्गत 19 वर्ष 11 माह के पश्चात पक्षकार लीज-डीड को नवीनीकरण का पंजीयन हेतु कोई कार्यवाही नहीं करेंगे क्योंकि इस क्लोज से लीज-डीड स्वतः ही नवीनीकृत हो जायेगी। नोटिस का प्रावधान हाँलाकि रखा गया है लेकिन ये तभी है जब लैसर नवीनीकरण नहीं चाहता हो। स्वतः एवं बिना किसी कार्यवाही के लीज डीड अवधि बढ़ाने का प्रावधान स्पष्ट तौर पर लीज-डीड को 20 वर्ष से कम अवधि के प्रावधान के अन्तर्गत लाने हेतु किया गया है। महानिरीक्षक जांच दल एवं अधीनस्थ न्यायालय ने "Will be automatically" शब्द की गलत व्याख्या नहीं की है क्योंकि दस्तावेज के विभिन्न अनुच्छेदों को समग्रता से देखा जाना चाहिए तथा प्रार्थी ने लीज-डीड में अवधि के संबंध में अनुच्छेदों को विभक्त किया है ताकि कन्वेन्स की श्रेणी से बचा जा सके। इस प्रकार निगरानी का यह आधार भी स्वीकार योग्य नहीं है।

11. निगरानी में तृतीय आधार यह है कि लीज एग्रीमेन्ट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि लैसी एक माह का लिखित नोटिस लेसर को देकर दस्तावेज की लीज अवधि में किसी प्रकार का परिवर्तन दोनों की सहमति के आधार पर किया जा सकता है। इन्होंने यह भी कथन किया कि लीज एग्रीमेन्ट दस्तावेज के पैरा सं. 1(1) में स्पष्ट रूप से लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह अंकित की गई है जो 01.07.2005 से प्रारम्भ होगी इस निर्धारित अवधि के साथ ही इसी पैरा में लीज के नवीनीकरण एवं निर्धारण करने बाबत दस्तावेज के आगामी अनुच्छेदों में वर्जन करने का उल्लेख किया है इसी प्रकार लीज के पैरा 4 में स्पष्ट रूप से यह उल्लेख किया गया है कि इस लीज डीड के दस्तावेज में कहीं पर अन्यथा विपरीत प्रावधान होने पर लैसी को कहीं भी लेसर को एक माह का लिखित नोटिस देकर लीज डीड को निर्धारित समय से पूर्व अर्थात् 19 वर्ष 11 माह से पहले निर्धारण करने का अधिकार होना एवं उक्त अनुसार समय से पूर्व निर्धारण करने पर लीज स्वतः ही समाप्त हो जायेगी तथा इस प्रकार लीज का समय से पूर्व निर्धारण होने पर लेसर किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा। नवीनीकरण के प्रावधानों के साथ-साथ एक माह का पूर्व नोटिस देकर लीज का नवीनीकरण नहीं करने का स्पष्ट उल्लेख किया गया है जो लीज के स्वतः ही नवीनीकरण पर रोक लगाता है। इस टर्मिनेशन (Termination) के प्रावधान का अंकेक्षण दल ने अपने आक्षेप में उद्धरित करने के बावजूद इसकी गलत व्याख्या करके दस्तावेज पर पड़ने वाले इसके प्रभाव को नकार दिया जो विधि विरुद्ध है। माननीय उच्च न्यायालय व अन्य न्यायालयों द्वारा अपने न्यायिक दृष्टान्तों तथा मुल्ला ने लीज डीड दस्तावेजों की व्याख्या में यह स्पष्ट कहा है कि प्रथम पैरा व अन्य पैरा के कथनों में विसंगति होने पर प्रथम पैरा ही मान्य होगा। लीज के प्रथम पैरा में यह स्पष्ट किया गया है कि लीज 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिए की गई है। अतः यह 19 वर्ष 11 माह से अधिक की नहीं मानी जा सकती।

जैसा कि पैरा संख्या 10 में विवेचना की जा चुकी है कि लीज-डीड के नवीनीकरण के संबंध में स्वतः एवं दोनों पक्षों की बिना किसी कार्यवाही के ही लीज-डीड 10 वर्ष की अवधि के लिए बढ़ जाने का प्रावधान होने का कारण लीज-डीड निरन्तरता की श्रेणी में मानी जायेगी। जहां तक लैसी को कहीं भी लेसर को एक माह का लिखित नोटिस देकर लीज-डीड को समाप्त करने का

बिन्दु है, इसका स्वतः नवीनीकरण के प्रावधान पर कोई प्रभाव नहीं है। इसी प्रकार नवीनीकरण के समय लैसी के द्वारा एक माह के नोटिस पर नवीनीकरण नहीं लेने के बिन्दु का भी स्वतः नवीनीकरण के क्लोज पर कोई प्रभाव नहीं है।

12. निगरानी में चतुर्थ आधार यह है कि यदि प्रकरण में नवीनीकरण की अवधि बढ़ाई जाती है तो नवीनीकृत लीज डीड पक्षकारों के बीच नये सिरे से निष्पादित की जायेगी तथा उस पर जो भी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क होंगे वे पूर्व लीज-डीड की भांति अदा किये जायेंगे। प्रमुख न्यायविद श्री मुल्ला ने ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट पर एक टिप्पणी लिखी है जिसके अनुसार रिवीवल व एक्सटेंशन में मुख्य अन्तर यह है कि रिवीवल में एक नई लीज डीड लिखी जाती है जबकि एक्सटेंशन में वही लीज-डीड आगे बढ़ा दी जाती है। लीज का नवीनीकरण एक नई लीज-डीड को जन्म देता है व उक्त लीज-डीड कानून के अनुसार पंजीकृत करवाई जाती है व नवीनीकरण का विकल्प चाहे टीनेन्ट का हो या पट्टाकर्ता का। उक्त लीज की अवधि को प्रभावित नहीं करता है क्योंकि जब तक विकल्प नहीं दिया जाता है तब तक अवधि के बारे में कोई हित उत्पन्न नहीं होते हैं। लीज-डीड 19 वर्ष 11 माह के बाद पक्षकारों के मध्य नई शर्तों पर आपसी सहमति अनुसार ही नवीनीकृत की जायेगी अर्थात् यदि सहमति नहीं बनती है तो लीज-डीड नवीनीकृत नहीं होती। नवीनीकृत लीज-डीड निष्पादित की जायेगी तथा इस पर जो भी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क देय होगा वह पक्षकारों द्वारा पूर्व लीज-डीड के अनुसार अदा किया जायेगा। इससे यह भी स्पष्ट है कि उक्त लीज एक शाश्वत लीज नहीं है ऑडिट आक्षेप में केवल ऑटोमेटिकली और विदाउट फदर एक्ट ऑफ दी पार्टीज शब्दों को ध्यान में रखकर ही आक्षेप बनाया है जबकि न्याय का सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी दस्तावेज के विभिन्न अनुच्छेदों को समग्रता से देखा जाना चाहिए। यदि पक्षकारों में आगे शर्तों में सहमति नहीं बनती है तथा यदि पट्टेदार 19 वर्ष 11 माह के पहले लीज समाप्त करने का एक माह का नोटिस दे देता है तो फिर इसका आगे नवीनीकरण संभव नहीं है। 19 वर्ष 11 माह बाद जब भी नवीनीकृत लीज-डीड निष्पादित की जायेगी तब इस पर वांछित मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अदा किया जायेगा। यह लीज शाश्वत नहीं मानी जा सकती क्योंकि कुछ शर्तों की पूर्ति के पश्चात ही लीज आगे नवीनीकृत की जा सकेगी।

लीज-डीड में नवीनीकरण के संबंध बिन्दु संख्या IV(n) में स्पष्ट प्रावधान है कि 19 वर्ष 11 माह की अवधि की समाप्ति के पश्चात स्वतः एवं दोनों पक्षों की बिना किसी कार्यवाही के ही लीज-डीड 10 वर्ष की अवधि के लिए बढ़ जायेगी जब तक कि लैसी, लैसर को लीज-डीड नवीनीकरण नहीं लेने बाबत एक माह का नोटिस न देदे। इस प्रावधान के अन्तर्गत 19 वर्ष 11 माह के पश्चात पक्षकार लीज-डीड को नवीनीकरण का पंजीयन हेतु कोई कार्यवाही नहीं करेंगे क्योंकि इस क्लॉज से लीज-डीड स्वतः ही नवीनीकृत हो जायेगी। नोटिस का प्रावधान हाँलाकि रखा गया है लेकिन ये तभी है जब लैसर नवीनीकरण नहीं चाहता हो। स्वतः एवं बिना किसी कार्यवाही के लीज डीड अवधि बढ़ाने का प्रावधान स्पष्ट तौर पर लीज-डीड को 20 वर्ष से कम अवधि के प्रावधान के अन्तर्गत लाने हेतु किया गया है। इस प्रकार जब लीज-डीड स्वतः ही नवीनीकृत मानी जायेगी तो पक्षकार पंजीयन हेतु प्रस्तुत ही क्यों करेंगे व निगरानीकर्ता का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि नवीनीकृत लीज-डीड का पंजीकरण करते समय मुद्रांक कर तदनुसार देय हो सकेगा। प्रमुख न्यायविद श्री मुल्ला द्वारा उदघृत टिप्पणी का भी इस प्रकरण से कोई संबंध नहीं माना जा सकता क्योंकि जब लीज-डीड में स्वतः एवं बिना किसी कार्यवाही के नवीनीकरण का प्रावधान है तो फिर नयी लीज-डीड का बिन्दु ही नहीं उठता।

13. प्रार्थी का यह भी कथन है कि यदि लीज-डीड के पूर्ववर्ती खण्ड व पश्चातवर्ती खण्ड में विरोधाभाष हो तो रूल ऑफ कन्स्ट्रक्शन के अनुसार पूर्ववर्ती खण्ड ही प्रभावी माना जायेगा न कि पश्चातवर्ती। ऑडिट आक्षेप में जिस पश्चातवर्ती पेज 6 के Automatically and without any further Act के शब्दों को आधार माना गया है उस पर पूर्ववर्ती पेज 2 का 1(1) का प्रावधान जो कि 19 वर्ष 11 माह का है, वह ही प्रभावी माना जायेगा।

प्रार्थी का उपरोक्त कथन भी स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त कथन तो तभी विचारणीय है जब कोई विरोधाभाष की स्थिति हो जबकि इस प्रकरण में पूर्ववर्ती व पश्चातवर्ती कथन निरन्तरता में है तथा 20 वर्ष की अवधि को टालने के लिए लीज-डीड अवधि को दो भागों में विभक्त किया है ताकि मुद्रांक कर से बचा जा सके।

21

14. अब प्रकरण में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों पर विचार किया जाता है। न्यायिक दृष्टान्त निगरानी संख्या 967/2007 निर्णय दिनांक 08.09.2016 में के तथ्य इस प्रकरण में लागू नहीं होते क्योंकि इस न्यायिक दृष्टान्त में लीज-डीड की अवधि समाप्त होने के पश्चात दोनों पक्ष आपस में विचार करके आपसी सहमति से अवधि बढ़ाने या न बढ़ाने के बिन्दु पर तय करने का प्रावधान था जबकि विचाराधीन प्रकरण में स्वतः एवं पक्षकारों द्वारा बिना किसी कार्यवाही के लीज-डीड अवधि बढ़ाने का प्रावधान है। आर आर टी 2012(2) पेज 1204 में भी आपसी सहमति से अवधि बढ़ाई जाने का प्रावधान था जबकि विचाराधीन प्रकरण में स्वतः ही अवधि बढ़ने का प्रावधान है। इसी प्रकार आर बी जे(20) 2013 पेज 336 में भी आपसी सहमति से अवधि बढ़ाई जाने का प्रावधान था जबकि विचाराधीन प्रकरण में स्वतः ही अवधि बढ़ने का प्रावधान है। इस प्रकार प्रार्थी को न्यायिक दृष्टान्तों से भी कोई सहायता नहीं मिलती।

15. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय 26.02.2008 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

निक २२  
( नत्थूराम ) 2017  
सदस्य