

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, चित्तौड़गढ़

बनाम

1. श्री एस्सार ऑयल लि0 खाम्बलिया पी.ओ. बॉक्स नम्बर 24, जिला जामनगर। (गुजरात)
2. श्री सुरेश मोटवानी पुत्र श्री श्यामसुन्दर मोटवानी हाल 305, प्रथम मंजिल मिडटाउन कॉम्प्लेक्स, चित्तौड़गढ़।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री ईश्वर देवड़ा

अभिभाषकगण

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 15.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 06.01.2011 प्रकरण संख्या 50/2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को खारिज किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी श्री सुरेश मोटवानी पुत्र श्यामसुन्दर मोटवानी निवासी 305, फ़र्स्ट फ्लोर, तहसील एवं जिला-चित्तौड़गढ़ द्वारा बहक एस्सार ऑयल लिमिटेड खाम्बलिया जिला जामनगर, गुजरात के हक में लीज दस्तावेज दिनांक 18.05.2006 को पंजीयन हेतु पेश किया। उप-पंजीयक चित्तौड़गढ़ ने उक्त लीज की मालियत गणना दो वर्ष के औसत किराये की 2 प्रतिशत राशि रुपये 11,571/- मानी जाकर मुद्रांक कर 240/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 120/- रुपये वसूल करके उक्त दस्तावेज संख्या 1935/06 का पंजीयन करके संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया। महालेखाकार जांच अनुसार उक्त दस्तावेज की कुल मालियत 21,12,069/- रुपये मानी जाने से धारा 54 का नोटिस उप-पंजीयक द्वारा जारी किया गया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर रेफरेंस तैयार करके अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी ने लिखित में जवाब प्रस्तुत करके निवेदन किया कि प्रश्नगत लीज डीड दिनांक 18.05.2006 को 19 वर्ष 11 माह के लिए पक्षकारान के मध्य निष्पादित की गई है।

2m

लगातार.....2

उक्त लीज डीड का किराया 833/- रुपये प्रतिमाह, तीन माह के अनुसार भुगतान किया जाना तय किया जो 11.05.2006 को प्रारम्भ होकर 17.04.2025 तक 19 वर्ष 11 माह के लिए देय होगा। उक्त लीज डीड के निष्पादन के वक्त नियमानुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा करवाया जा चुका है। महालेखाकार के आक्षेप के आधार पर उप-पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा 1,37,285 /- रुपये मुद्रांक कर एवं 21,121/- रुपये पंजीयन शुल्क जमा करवाने बाबत दिया गया नोटिस गैर कानूनी एवं विधि के विपरीत है। लीज डीड के पैरा संख्या 3(b) में यह स्पष्ट प्रावधान रखा गया है कि ऐसी लेजर से 19 वर्ष 11 माह के बाद भी पुनः 19 वर्ष 11 माह के लिए उक्त लीज डीड को रिन्यूवल करवाने का हकदार होगा, किन्तु 19 वर्ष 11 माह की अवधि व्यवतीत होने के पश्चात लेसर को लेसी के पक्ष में पुनः क्रेश लीज डीड निष्पादित करवानी होगी। इससे स्पष्ट है कि 19 वर्ष 11 माह की अवधि समाप्त होने पर लीज अवधि पुनः 19 वर्ष 11 माह के लिए ऑटोमेटिकली (स्वतः) नवीनीकृत नहीं होगी, बल्कि उसके लिए पक्षकारान से फ्रेश लीज डीड निष्पादित करने की कार्यवाही करनी होगी। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार किया है जिसके विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि लीज डीड के पैरा सं. 3(b) में लीज अवधि बढ़ाने के संबंध में Automatically and without any further act of the parties here to shall stand renewd for a further similar period का उल्लेख है जिसे लीज डीड 20 वर्ष से अधिक की होने के कारण इसे कन्वेंस की श्रेणी में माना जाकर तत्कालीन समय में कन्वेंस की दर 6.5 प्रतिशत से मुद्रांक कर देय है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 1 ने कथन किया कि प्रश्नगत पंजीकृत लीज डीड में अवधि व मासिक किराये का स्पष्ट उल्लेख किया हुआ है। लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह के लिए लीज डीड उचित स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीयन शुल्क पर निष्पादित की गई है, जो बाद पंजीबद्ध वापिस पक्षकारान को लौटा दी गई है। इस 19 वर्ष 11 माह की अवधि के दौरान लीज डीड को तीन माह पूर्व में पक्षकारान को नोटिस दिया जाकर समाप्त करने की भी शर्त का समावेश इस लीज डीड में किया गया है तथा लीज डीड की अवधि समाप्त होने पर इसके रिन्यूवल की भी व्यवस्था की गई है, जिसके अनुसार लीज अवधि समाप्त होने पर यदि दोनों पक्ष रिन्यूवल के लिए सहमत हों तो रिन्यूवल के समय दोनों पक्षों के मध्य नये सिर से फ्रेश लीज डीड निष्पादित होगी। अतः उक्त लीज डीड की अवधि 20 वर्ष और उससे अधिक नहीं मानी जा सकती है, जैसा कि माननीय राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर ने निगरानी संख्या 222/2006 निर्णय दिनांक 12.01.2007 में निर्णित किया है। महालेखाकार

दल द्वारा अपनी ऑडिट में प्रश्नगत लीज डीड के पैरा संख्या 3(b) की गलत व्याख्या की है, जबकि उसमें स्पष्ट है कि It being clarified that at the time of such renewal the party shall execute a fresh lease deed. उक्त लीज डीड को कन्वेंस की परिभाषा में मानते हुए जो डिमाण्ड कायम की है वह पूर्णतः गलत है। प्रश्नगत दस्तावेज मात्र लीज डीड है, इसे कन्वेंस की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता है। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत बताते हुये निगरानी खारिज करने हेतु निवेदन किया। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा सिविल रिट नं. 8734 / 2008 दी स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम श्री सुन्दर लाल आदि में पारित निर्णय दिनांक 23.09.2016, एस.बी.सिविल रिट 11420 / 2009 एस्सार ऑयल लि० बनाम डीआईजी रजिस्ट्रेशन एंड कलक्टर स्टाम्प में पारित निर्णय दिनांक 11.05.2017 के न्यायिक दृष्टांत पेश किये।

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

8. विचाराधीन प्रकरण में उप-पंजीयक चित्तौड़गढ़ ने उक्त लीज की मालियत गणना दो वर्ष के औसत किराये की 2 प्रतिशत राशि रुपये 11,571/- मानी जाकर मुद्रांक कर 240/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 120/- रुपये वसूल करके उक्त दस्तावेज संख्या 1935/06 का पंजीयन करके संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया था। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के आधार पर था जो निम्न प्रकार है :-

“प्रश्नगत लीजडीड के पैरा सं. 3(b) के अनुसार - The Lessor agrees that at the expiration of the said term of 19 years 11 months (Ninten years and eleven month) this lease will automatically and without any further act of the parties here to shall stand renewed for a further similar period unless either party shall prior to the expiration for the last mentioned term, have given to the other paty three calendar month's previous notice in writing of its intention not to renew the lease. उक्त शर्त लीज डीड में उल्लेखित होने के कारण लीजडीड की अवधि 20 वर्ष होने के कारण उक्त लीज डीड को कन्वेंस की श्रेणी में माना जाकर कन्वेंस की दर 6.5 प्रतिशत से मालियत की गणना 21,12,069/- रु की जाकर कमी मुद्रांक कर 1,37,285/- रु एवं कमी पंजीयन शुल्क 211 वसूल किया जावे।”

9. इस प्रकार विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि लीज डीड की अवधि 19 वर्ष 11 माह माना जाये या लीज डीड की कन्डीशन सं. 3(b) में Automatically and without any further act of the parties here to shall stand renewd for a further similar period का उल्लेख होने के कारण 20 वर्ष से अधिक की अवधि की मानी जावे। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा सिविल रिट नं. 8734 / 2008 दी स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम श्री सुन्दर लाल आदि में पारित निर्णय दिनांक 23.09.2016 में निम्न प्रकार अवधारित किया है :-

201-

It is true that as per Article 33 (a)(iii) of the Schedule appended to the Act of 1998, the stamp duty on the lease deed executed for a term exceeding 20 years, the stamp duty is payable on the market value of the property, treating the instrument of the lease deed as conveyance. But then for levying the stamp duty treating the lease to be a conveyance, from perusal of the lease deed, it must clearly appear that it is executed for a term in excess of 20 years. In the instant case, a bare look at the lease deed makes it abundantly clear that it was intended for the term 19 years and 11 months only. Of course, there is a condition incorporated for automatic renewal of lease after expiry of term of 19 years and 11 months, but at the same time either of the parties is given liberty to give a three months' previous notice to the other party expressing its intention not to further renew the lease. Thus obviously, the renewal of lease after expiry of the term is at the will of the parties to the lease deed. That apart, it is specifically mentioned in the lease deed that on expiry of period of 19 years and 11 months, a fresh lease deed would be executed between the parties. In this view of the matter, in the considered opinion of this Court, the collector (Stamp) had apparently erred in presuming the term of the lease as 39 years and 10 months by giving extended meaning to the clause 3(b) of the lease deed and ignoring the specific condition incorporated therein giving liberty to the parties to the lease to express their intention not to renew the lease after expiration of the term of the lease by giving a three months' previous notice to other party.

विचाराधीन प्रकरण में भी लीज डीड में अवधि 19 वर्ष 11 माह अंकित है तथा अन्य तथ्य समान है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत इस प्रकरण में लागू होता है जिससे अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. यहां यह भी विनम्रता के साथ स्पष्ट किया जाता है कि इसी पीठ द्वारा पूर्व में ऐसे समान प्रकरण में पारित किये गये निर्णयों से भिन्न यह निर्णय पारित किया जा रहा है क्योंकि इस निर्णय में न्यायिक दृष्टांत माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा सिविल रिट नं. 8734/2008 दी स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम श्री सुन्दर लाल आदि में पारित निर्णय दिनांक 23.09.2016, एस.बी.सिविल रिट 11420/2009 एस्सार ऑयल लि० बनाम डीआईजी रजिस्ट्रेशन एंड कलक्टर स्टाम्प में पारित निर्णय दिनांक 11.05.2017 को आधार माना गया है तथा पूर्व के प्रकरणों में न तो किसी पक्षकार के द्वारा उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत संज्ञान में लाये गये थे व न ही इस पीठ के उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत संज्ञान में थे। इस प्रकरण की बहस के समय विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत ध्यान में लाये गये हैं जिनके आधार पर इस प्रकरण में पूर्व में पारित किये गये निर्णयों से भिन्न विचार लिया गया है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण अस्वीकार की जाती है।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य