

राजस्थान सरकार जरिये उप—पंजीयक, जालौर।

...प्रार्थी

बनाम

- श्री एस्सार ऑयल लिंग रजिस्टर्ड ऑफिस कामबलिया पोस्ट पी.ओ. बोक्स नं० 24, जिला जामनगर गुजरात।
- श्री नैनसिंह पुत्र श्री हीर सिंह नैन सिंह काजी ट्रेवल्स, बगोदा रोड, नरसाना तहसील जालौर।

एकलपीठ

श्री नवथूराम, सदस्य

उपस्थित ::

- श्री जमील जईप्रार्थी की ओर से
 उप—राजकीय अभिभाषक
 श्री ईश्वर देवड़ाअप्रार्थी सं. 1 की ओर से
 अभिभाषक
 श्री सुनील पारीकअप्रार्थी सं. 2 की ओर से
 अभिभाषक

निर्णय दिनांक : 15.12.2017

निर्णय

- यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप—पंजीयक जालौर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), पाली (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.03.2010 प्रकरण संख्या 47/2009 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 जालौर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया गया है।
- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या एक श्री नैनसिंह राजपूत ने अपनी आराजी ग्राम विशनगढ़ के खसरा नं० 882 क्षेत्रफल 1404 वर्गमीटर यानि की 15107 वर्गफुट स्थित लीज डीड निष्पादित कर अप्रार्थी संख्या 2 एस्सार ऑयल लिमिटेड, मुंबई के पक्ष में पंजीयन हेतु उप—पंजीयक, जालौर के समक्ष दिनांक 14.09.2006 को प्रस्तुत किया। उप—पंजीयक, जालौर द्वारा दस्तावेज की जांच कर 20 साल से कम की अवधि का लीज डीड मानते हुए नियमानुसार एक वर्ष के औसत किराया पर मुद्रांक व पंजीयन शुल्क जमा कर, पंजीयन की कार्यवाही कर, दस्तावेज को दिनांक 14.09.2006 को पंजीबद्ध कर संबंधित पक्ष को लौटा दिया गया। आंतरिक लेखा जांच दल पंजीयन एवं मुद्रांक अजमेर द्वारा अपनी ऑडिट रिपोर्ट में प्रश्नगत दस्तावेज के साथ संलग्न चैक लिस्ट पर उप—पंजीयक द्वारा लगाये गये नोट के साथ एस्सार लिमिटेड के पत्रांक EOL/SAL/14/LDA/RJ-5/0046 Dt- 09.09.05 को आधार पर 20 वर्ष से अधिक अवधि का लीज मानते हुए कन्वेंस के अनुसार

२५८

लगातार.....2

मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की प्रचलित वाणिज्यिक दरों अनुसार संम्पत्ति की मालियत 90,64,200/- रूपये निर्धारित कर अप्रार्थी पक्ष से मुद्रांक कर रूपये 58,83,74/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 24,600/- अतिरिक्त वसूल करने बाबत अपनी रिपोर्ट में आंकलन कर उप-पंजीयक को राशि वसूल करने बाबत मामला प्रेषित किया गया। उप-पंजीयक द्वारा उक्त राशि की वसूली बाबत सम्बन्धित पक्षकारान को मुद्रांक अधिनियम की धारा 54(1) के अनुसार नोटिस जारी किये गये। परन्तु अप्रार्थी पक्ष की ओर से निश्चित अवधि में अन्तर राशि जमा नहीं कराने के कारण उप-पंजीयक द्वारा नियमानुसार मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के अनुसार रेफरेन्स तैयार कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विवादास्पद प्रकरण को नियमानुसार दर्ज रजिस्टर किया गया तथा अप्रार्थी पक्ष को अपना पक्ष प्रस्तुत करने बाबत पुनः न्यायालय हाजा द्वारा नोटिस जारी किये गये। नोटिस के प्रत्युत्तर में अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से जवाब पेश किया। अप्रार्थी संख्या-1 श्री नैनसिंह ने प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित एक संशोधन पत्र पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार किया है जिसके विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गई।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक कथन किया कि लीजडीड के पंजीयन दस्तावेज एवं चैक लिस्ट पर उप-पंजीयक के नोट तथा एस्सार लिमिटेड के पत्रांक EOL/SAL/14/LDA/RJ-5/0046 Dt- 09.09.05 के अनुसार लीज 30 वर्ष के लिए दी गई है। अतः 20 वर्ष से अधिक की लीज पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय है एवं लीज डीड के क्रम संख्या 4 के बिन्दु संख्या g में भी 30 वर्ष तक की अवधि का लीज डीड में वर्णन लिखा हुआ है। इस प्रकार पंजीयन लीज डीड की अवधि 20 वर्ष से अधिक होना मानते हुए कन्वेंस की दर अनुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अन्तर राशि वसूलनीय है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

5. अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि ऑडिट प्रार्थी द्वारा पंजीबद्ध लीज डीड की व्याख्या गलत तरीके से की गई है जबकि दस्तावेज में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि 15 मई 2006 से 19 वर्ष और 11 माह के लिए यानि की 14 अप्रैल 2026 तक की अवधि में भूमि को एस्सार ऑयल लिमिटेड को प्रथम 5 वर्ष में 1667/- रूपये प्रति माह 5 वर्ष बाद 5 प्रतिशत की वृद्धि से किराये की अदायगी 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। अपनी बहस में कहा कि मैं नेनसिंह स्वयं दस्तावेज में निष्पादक हूँ मेरे द्वारा प्रश्नगत वाणिज्यिक भूमि को 19 वर्ष 11 माह के लिए ही किराये पर दी है दस्तावेज की सेट लेंगवेज अनुसार 'Will be

automatically' शब्द का गलती से ही उपयोग किया गया है जो किसी भी स्थिति में सही नहीं है। ऑडिट पार्टी द्वारा मात्र संदेह के आधार पर दस्तावेज का सही अध्ययन किये बिना पैरा बनाया गया है जो उचित नहीं है। लीज अवधि 19 वर्ष 11 माह ही है। जिसको सही माना जावे तथा विचाराधीन पैरा ड्रॉप फरमावें। 19 वर्ष 11 माह की अवधि पश्चात् जो शब्द 30 वर्ष बढ़ाने तक की जानकारी होते ही हम दोनों पक्षों की एक राय होकर एक संशोधन विलेख का निष्पादन कर दस्तावेज में अंकित शब्द 'Will be automatically' को हटा दिया गया जिसमें लैसी और लैसर दोनों ही पूर्णतया सहमत है इस प्रकार यदि बाधित शब्द के अनुसार यदि दस्तावेज की अवधि में वृद्धि होना सम्भावित भी है तो उक्त शब्द दस्तावेज से संशोधन के जरिये हटा दिया है इस प्रकार अब इस दस्तावेज में अवधि का कोई संदेह ही नहीं रहा है। अपनी बहस के अन्त में कहा लिमिटेड एक बुद्धिजीवी संस्थान है, जिसको कानूनों की पूर्ण जानकारी है कानून अनुसार 20 वर्ष से अधिक अवधि के लीज डीड में मार्केट वैल्यू के अनुसार कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर देने का प्रावधान है जबकि लीज-डीड में अनुसार कन्वेंस की दर देने का प्रावधान है। जो लीज अवधि 20 वर्ष से कम होने पर ही औसतन एक वर्ष के किराये पर मुद्रांक कर देय है। इस प्रकार कानूनों में स्पष्ट प्रावधान किया हुआ है कि किसी भी सम्पत्ति को 20 वर्ष से कम अवधि पर ही किराये पर ली जावें। इसी सन्दर्भ में प्रश्नगत दस्तावेज अनुसार बिशनगढ़ की भूमि को 19 वर्ष 11 माह के लिए ही किराये पर ली गई है, जो सही है। उप-पंजीयक, जालौर द्वारा दस्तावेज की गहन जांच कर दस्तावेज की अवधि 19 वर्ष 11 माह मानते हुए औसतन एक वर्ष के किराये पर 2 प्रतिशत मुद्रांक कर की वसूली कर ही दस्तावेज का पंजीयन किया गया था इसके अतिरिक्त दस्तावेज में जिस शब्द की वजह से ऑडिट पार्टी द्वारा 20 वर्ष की अवधि से अधिक माना है, उस शब्द को संशोधन-पत्र दिनांक 12.03.2010 के जरिये हटा दिया गया है। संशोधन-पत्र हो जाने के पश्चात दस्तावेज को किराया अवधि की कोई आपत्ति नहीं रहती है अर्थात् दस्तावेज 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिए ही निष्पादित किया गया है जो सही 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 लिंग बनाम डीआईजी रजिस्ट्रेशन एंड कलक्टर स्टाम्प में पारित निर्णय दिनांक 11.05.2017 के न्यायिक दृष्टांत पेश किये।

6. अप्रार्थी सं. 2 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत हुई तथा बहस के समय भी निगरानी खारिज करने हेतु निवेदन किया। इन्होंने अपने समर्थन में स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टन्डन 2012 (1) आरआरटी 532, रामदयाल बनाम किशोरीलाल 24 (वी 56 सी 6), आदि के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

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

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में लीज की अवधि 20 वर्ष से कम मानकर 1 वर्ष के औसत किराये पर मुद्रांक व पंजीयन शुल्क प्राप्त कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया था। आंतरिक लेखा जांच दल का आक्षेप इस बिन्दु पर आधारित था कि लीज डीड 30 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित की गई है जो दस्तावेज एवं चैक लिस्ट पर एस्सार के नोट तथा एस्सार लि. के पत्र से पत्र दिनांक 09.09.2005 से स्पष्ट है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि मूल लीज डीड पंजीयन दिनांक 14.09.2006 में लीज डीड की अवधि 19 वर्ष 11 माह से 30 वर्ष तक बढ़ाने के संबंध में संबंधित क्लॉज को हटाया गया है तथा लीज अवधि 19 वर्ष 11 माह ही मानी जाकर रेफरेन्स खारिज किया है।

10. लीज डीड पंजीयन दिनांक 14.09.2006 के क्लॉज 4(जी) में लीज अवधि 30 वर्ष तक बढ़ाने का प्रावधान था जो संशोधित लीज डीड दिनांक 12.03.2010 में हटाया गया है तथा इसे टाइपोग्राफिकल गलती होना बताया है व संशोधन किया है तथा अवधि 19 वर्ष 11 माह ही बतायी है। 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 :—

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। 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।

11. 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 लिं. 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।

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

13. निर्णय सुनाया गया।

(नृथूराम)
सदस्य