राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1541/2011/जयपुर.

मैसर्स एस्सार ऑयल लिमिटेड, रजिस्टर्ड ऑफिस कमबालिया, पोस्ट बॉक्स 24, जिला जामनगर, गुजरात जरिये पीयूष महर्षि, डीविजनल मैनेजर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. राज. सरकार जरिये उप–पंजीयक, शाहपुरा, जयपुर
2. श्री सुभाष पारीक पुत्र श्रीमोहन पारीक एवं श्री संयम पारीक पुत्र श्री सुभाष पारीक, निवासी म.नं. 303, चांदपोल बाजार, एसबीबीजे बैंक के सामने, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य
श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

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

निर्णय दिनांक : 18/05/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत–जयपुर–द्वितीय के प्रकरण संख्या 1145/2007 में पारित किये गये आदेश दिनांक 16.01.2009 सपठित आदेश दिनांक 18.07.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व का वाणिज्यिक रूपान्तरित भूखण्ड खसरा नं0 516/1 घासीपुरा तालुका शाहपुरा जिला जयपुर क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर (3025 वर्गगज) को पेट्रोल पम्प के संचालन हेतु प्रार्थी कम्पनी को रूपये 5000/– प्रतिमाह की दर से 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिये लीज पर दिया गया, जिसका पंजीयन दिनांक 04.06.2005 को कार्यालय उप–पंजीयक, शाहपुरा में करवाया गया। महालेखाकार जांचदल के अंकेक्षण में उक्त दस्तावेज के पैरा संख्या 3(b) में वर्णित "The LESSOR agrees that at the expiration of the said term of 19 years 11 months (Nineteen years and Eleven months) years this lease will automatically and without any further act of the parties hereto shall stand renewed for a further similar period." के अनुसार लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह के पश्चात् बिना किसी कार्यवाही के स्वतः 19 वर्ष 11 माह की अतिरिक्त अवधि के लिये बढ़ जाने के करार के फलस्वरूप कुल अवधि 39 वर्ष 10 माह हो जाने से उक्त दस्तावेज को कन्वेंस की श्रेणी में मानते हुए तदनुसार प्रश्नगत

18/5/2017

लगातार.....2

सम्पत्ति की मालियत रूपये 60,50,000/– पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 53(2) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 16.01.2009 के जरिये रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 5,06,000/– की मांग सम्बन्ध आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश के सन्दर्भ में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रिव्यू प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया, जो कि कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 18.07.2011 से अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. वक्त बहस प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का विरोध करते हुए कथन किया कि प्रार्थी द्वारा 19 वर्ष 11 माह की अवधि के लिये पेट्रोल पम्प के संचालन हेतु सम्पत्ति लीज पर ली गयी है। प्रश्नगत दस्तावेज में 19 वर्ष 11 माह की अवधि के पश्चात् स्वतः अवधि बढ़ाये जाने के अंकन के आधार पर यह नहीं माना जा सकता कि लीज की कुल अवधि 39 वर्ष 10 माह हो जायेगी। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पक्षकार किसी भी समय लीज अवधि अथवा शर्तों में संशोधन करने हेतु स्वतंत्र हैं। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा लीज अवधि 39 वर्ष 10 माह अवधारित करते हुए तद्नुसार कन्वेंस की दर से मालियत का निर्धारण किया जाकर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली सम्बन्धी आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि पक्षकारों द्वारा निष्पादित लीज दस्तावेज में स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि 19 वर्ष 11 माह की अवधि के पश्चात् बिना किसी कार्यवाही के 19 वर्ष 11 माह के लिये अवधि और बढ़ जायेगी। ऐसी स्थिति में कुल लीज अवधि 39 वर्ष 10 माह हो जाती है। अतः महालेखाकार जांचदल द्वारा तद्नुसार आक्षेप किये जाने में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

लगातार.....3

6. हस्तगत प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी एवं प्रश्नगत सम्पत्ति के स्वामी द्वारा निष्पादित लीज एग्रीमेंट दिनांक 04.06.2005 में लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह उल्लेखित की गयी है। इसी के साथ उक्त दस्तावेज के पैरा संख्या 3(b) में अंकित किया गया है कि –

> "The LESSOR agrees that at the expiration of the said term of 19 years 11 months (Nineteen years and Eleven months) years this lease will automatically and without any further act of the parties hereto shall stand renewed for a further similar period."

7. उक्त अंकन से स्पष्ट है कि पट्टागृहिती (Lessee) एवं पट्टाकर्ता (Lessor) के मध्य निष्पादित दस्तावेज में 19 वर्ष 11 माह की अवधि के पश्चात् बिना किसी कार्यवाही के लीज अवधि 19 वर्ष 11 माह के लिये और बढ़ जायेगी। इस प्रकार प्रश्नगत लीज एग्रीमेंट दस्तावेज की कुल अवधि 39 वर्ष 10 माह हो जाती है, जो स्पष्ट रूप से कन्वेंस की श्रेणी में आती है एवं इस पर कन्वेंस के अनुरूप ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता प्रभारित होती है। ऐसी स्थिति में लीज डीड 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिये हो जाने से मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 33(क)(iii) के प्रावधानों के अनुसार मुद्रांक शुल्क कन्वेन्स (conveyance) दर से प्रभार्य होगा।

8. ऐसी स्थिति में प्रार्थी निगरानीकर्ता एवं अप्रार्थी संख्या 2 के मध्य भूखण्ड की निष्पादित लीजडीड जिसका पंजीयन दिनांक 04.06.2005 को हुआ, की अवधि 20 वर्ष से अधिक होने से इस दस्तावेज को कन्वेंस डीड मानते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति की देयता का आदेश पारित किये जाने में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कोई विधिक त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है अतः निगरानी अधीन आदेश में किसी प्रकार का हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है।

9. फलतः प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.01.2009 सपठित आदेश दिनांक 18.07.2011 की पुष्टि की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया ।

18/5/2017

(के. एल. जैन)
सदस्य

(मदन लाल)
सदस्य