राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1877 / 2008 / पाली

इण्डियन ऑयल कोरपोरेशन लि. राजस्थान स्टेट ऑफिस अशोक चौक, आदर्श नगर, जयपुर जरिये श्री संजीव भण्डारी सीनियर डिवीजनल रिटेल सेल्स मैनेजर इण्डियन ऑयल कोरपोरेशन लिमिटेड डिवीजन, जोधपुर ....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. सरकार जरिये उप पंजीयक सुमेरपुर
2. श्री रामकुमार पुत्र राजेराम जी जाट मुख्त्यार आम श्री पूनम चौधरी साकिन ऑटो मार्केट हिसा रोड, रोहतक तहसील रोहतक हरियाणा ....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस.के. सेठी

अभिभाषक। ....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री डी.पी. ओझा

उप–राजकीय अभिभाषक। ....**अप्रार्थी की ओर से.**

अप्रार्थी सं. 2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

दिनांक : **16.04.2018**

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), पाली वृत्त पाली (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा ज़ायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 186 / 2007 में पारित निर्णय दिनांक 13.12.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम नेतरा तहसील सुमेरपुर जिला पाली में स्थित खसरा नम्बर 662 में से रकबा 2450.50 वर्गमीटर भूमि पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ प्रार्थी को लीज पर देने हेतु दस्तावेज लीज डीड पंजीयन हेतु उप पजीयन सुमेरपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक सुमेरपुर द्वारा दस्तावेज पंजीयन कर दस्तावेज पंजीयन कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। महालेखाकार जयपुर द्वारा निरीक्षण में पाया कि उक्त लीज डीड दस्तावेज की शर्त में 19 वर्ष 11 माह की लीज अवधि के पश्चात् स्वतः 19 वर्ष 11 माह के लिये नवीनीकरण का प्रावधान होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 3954300 / – रूपये निर्धारित किया गया। उक्त ऑडिट आक्षेप के आधार पर उप पंजीयकन सुमेरपुर द्वारा रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), पाली को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), पाली के आदेश दिनांक 13.12.2007 द्वारा मुद्रांक दस्तावेज का मूल्यांकन 3954300 / – मानते हुए देय अन्तर मुद्रांक कर रूपये 316084 / – व पंजीयन शुल्क 24870 / – व शास्ति रूपये 546 / – कुल 345100 / – वसूल करने के आदेश को पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.12.2007 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है।
3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

लगातार..........................2.

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.12.2007 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत लीज डीड दिनांक 19.02.2007 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति मासिक किराये पर 19 वर्ष 11 माह के लिए लीज पर ली गयी। उक्त लीज डीड के निष्पादन के समय नियमानुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा करवाया जा चुका है। महालेखाकार के आक्षेप के आधार पर उप–पंजीयक सुमेरपुर द्वारा 316084 / –रूपये मुद्रांक कर एवं 24870 / – रूपये पंजीयन शुल्क जमा करवाने बाबत दिया गया नोटिस गैर कानूनी एवं विधि के विपरीत है। लीज डीड के पैरा संख्या IV(n) और V(b) में यह स्पष्ट प्रावधान रखा गया है कि लेसी, लेसर 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 व्यतीत होने के पश्चात् लेसर को लेसी के पक्ष में पुनः फ्रेश 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 Will be automatically (स्वतः) नवीनीकृत नहीं होगी, बल्कि उसके लिए पक्षकारान से फ्रेश लीज डीड निष्पादित करने की कार्यवाही करनी होगी। प्रश्नगत दस्तावेज लीज डीड की अवधि 19 वर्ष 11 माह ही मानी जायेगी तथा इसपर पूर्ण मुद्रांक शुल्क अदा कर दिया गया है। प्रश्नगत दस्तावेज मात्र लीज डीड है, इसे कन्वेंस की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स को स्वीकार करने मे विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है।

5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपने कथनों के 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 लि0 बनाम डीआईजी रजिस्ट्रेशन एंड कलक्टर स्टाम्प में पारित निर्णय दिनांक 11.05.2017** के न्यायिक दृष्टांत पेश किये। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 13.12.2007 को अपास्त कर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

6. राजस्व के विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), पाली के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि लीज डीड के पैरा सं. IV(n) में लीज अवधि बढाने के संबंध में Automatically and without any further act of any of the parties here to shall stand renewd for a further similar period का उल्लेख है जिसे यह लीज 39 वर्ष 10 माह की हो जाती है। जो कन्वेंस की श्रेणी मे आने से उस पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क देय है। इसी प्रकार लीज डीड की पैरा संख्या V(a) के अनुसार लीज कर्ता लीज अवधि,

लगातार.........................3.

नवीनीकरण अवधि एवं इसके बाद भी तीन माह की अवधि प्रश्नगत सम्पत्ति को विक्रय अन्तरण, मोरगेज नहीं कर सकेगा एवं V(b) के अनुसार मूल लीज अवधि, नवीनीकरण अवधि व बाद में भी तीन माह तक लेसी के प्रश्नगत्त सम्पत्ति खरीद का अधिकार सुरक्षित रखा गया है। इस प्रकार मूल लीज अवधि व उसके तीन माह बाद तक लीज कर्ता प्रश्नगत सम्पत्ति को विक्रय नहीं कर सकता एवं लेसी के प्रश्नगत सम्पत्ति को खरीदने का अधिकार के विकल्प को सुरक्षित रखने की शर्त है। लीज डीड के पैरा संख्या V(a) व V(b) के अनुसार मूल लीज अवधि 19 वर्ष 11 माह में 3 माह और जोडने से भी यह लीज अवधि 20 वर्ष से अधिक हो जाती है। जो कन्वेंस की श्रेणी में आती है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क आरोपित करने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि एवं अनियमिता कारित नहीं की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.12.2007 को विधि सम्मत है। अतः राजस्व / विभाग के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.12.2007 को यथावत रखे जाने तथा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

7. उभय पक्षों की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

8. विचाराधीन प्रकरण में उप–पंजीयक सायला ने उक्त लीज की मालियत गणना दो वर्ष के औसत किराये की 2 प्रतिशत राशि रूपये 316084 / – मानी जाकर मुद्रांक कर 24870 / – रूपये एवं पंजीयन शुल्क 546 / – रूपये वसूल करके उक्त दस्तावेज का पंजीयन करके संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया था। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत किया गया है जिसमें प्रश्नगत लीजडीड को शाश्वत लीज डीड माना गया है। ऑडिट आक्षेप में "प्रश्नगत लीजडीड के पैरा सं. IV(n) को बनाया गया।" प्रश्नगत लीजडीड के पैरा सं. IV(n) निम्न प्रकार है –

The Lesor agrees that at the expiration of the said term of 19 years 11 months (Ninteen 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, unless the lessee give to lessors one calendar month is provirus notice of their intertion 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 renewal.

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 तत्समय कन्वेंस की मालियत की गणना 3954300 / – रू की जाकर कमी मुद्रांक कर 316084 / – रू एवं

लगातार.........................4.

कमी पंजीयन शुल्क 24870 / — के साथ शास्ति 546 / — रूपये सहित कुल राशि 341500 / — वसूल किये जाने का ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

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. IV(n) 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 जाये। 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 cours, 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 month's 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.

इसके पश्चात् न्यायिक दृष्टांत **एस.बी.सिविल रिट 11420 / 2009 एस्सार ऑयल लि. बनाम डी.आई.जी. रजिस्ट्रेशन एंड कलक्टर स्टाम्प में पारित निर्णय दिनांक 11.05.2017 में भी माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा सिविल रिट नं. 8734 / 2008 दी स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम श्री सुन्दर** लाल आदि में पारित निर्णय

लगातार..........................5.

दिनांक 23.09.2016 को आधार मानकर निर्णय पारित किया गया है। विचाराधीन प्रकरण में भी लीज डीड में अवधि 19 वर्ष 11 माह अंकित है तथा उक्त अवधि के पश्चात उक्त समान अवधि के लिये लीज के automatic renewal का प्रावधान लीज डीड के पैरा संख्या IV(n) में है। किन्तु इसमें लेसी द्वारा लीज को Renew नहीं करने के आशय का एक कैलेन्डर माह का पूर्ववर्ती नोटिस लेसर को दिये जाने की शर्त का भी उल्लेख है। इस प्रकार लेसी यदि लीज डीड का Renewal नहीं चाहता है तब उक्त अवधि की समाप्ति से पूर्व एक माह का पूर्ववर्ती नोटिस देगा। ऐसी स्थिति में जब लीज डीड का Renewal लैसी की इच्छा पर आधारित है। प्रश्नगत लीज डीड के पैरा संख्या IV(n) में नवीनीकृत लीज डीड के संबंध में यह अंकित है कि – 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 renewal.

इस प्रकार 19 वर्ष 11 माह की अवधि के पश्चात् नवीनीकृत अवधि के लिये उन्हीं समान शर्तों पर नई लीज डीड निष्पादित होगी। अतः उपरोक्त न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धान्त के आलोक में लीज की अवधि 19 वर्ष 11 माह के पश्चात इतनी ही अवधि के Automatic renewal के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 39 वर्ष 10 माह मानने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है तथा निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), पाली के आदेश दिनांक 13.12.2007 को अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), पाली के निगरानीधीन आदेश के विरूद्ध राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशि को सत्यापन के पश्चात् लौटाया जाये।

11. निर्णय सुनाया गया।

16/04/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य