

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2017/2006/चुरु

मै. विजय सिंह पुत्र श्री हुलासचंद (मृतक) जरिये वारिसान

1/1 गिन्नीदेवी पत्नि स्व. श्री विजयसिंह

1/2 विवेक कुमार

1/3 विनोद कुमार विसरान स्व. विजयसिंह

1/4 शोभादेवी

1/5 सरिता पुत्रीयां स्व. विजयसिंह समस्त जाति बाटोडिया निवासी सुजानगढ़ तहसील सुजानगढ़ जिला चुरु।

....प्रार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक सुजानगढ़ जिला चुरु।

2. विनोद कुमार बहैसियत पार्टनर फर्म मैसर्स बोकाडेया प्रापर्टीज पार्टनरशिप, सुजानगढ़ जिला चुरु।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत

अभिभाषक

श्री जमील जई

उप राजकीय अभिभाषक

नाम तर्क किया गया

....प्रार्थीगण की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 30.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण क्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 22.08.2006 प्रकरण संख्या 97/2002 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) अजमेर ने उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी सं. 1 श्री विजयसिंह ने अप्रार्थी सं. 2 श्री विनोद कुमार के पक्ष में एक लीज डीड पंजीयन हेतु उपपंजीयक, सुजानगढ़ के समक्ष दिनांक 06.10.98 को प्रस्तुत की। लीज डीड लेसर (Lessor) श्री विजयसिंह की संपत्ति भवन व खुली जगह वार्ड नं. 17, नया वार्ड नं. 14 सुजानगढ़ बाबत थी। लीज डीड पूर्ववर्ती प्रभाव से दिनांक 1 अक्टूबर 1985 से प्रारम्भ होकर 20 वर्ष की अवधि के लिये थी। उपपंजीयक ने अधीनस्थ न्यायालय में 20 वर्ष से अधिक समय की लीज डीड होने से मूल्यांकन विक्रय पत्र के आधार पर करने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 20.08.2001 द्वारा रेफरेन्स को स्वीकार किया जिसके विरुद्ध माननीय राजस्व मंडल में निगरानी दायर की गई। माननीय राजस्व मंडल ने अपने

२१७

लगातार.....2

निर्णय दिनांक 22.02.2002 द्वारा अप्रार्थी सं. को नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर देकर निर्णय पारित करने हेतु निर्देशित किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त निर्देशों की पालना में सुनवाई का विधिवत अवसर देते हुए निगरानीधीन निर्णय दिनांक 22.08.06 पारित किया है जिसके विरुद्ध प्रार्थी श्री विजयसिंह (Lessor) के विधिक वारिसान द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह ठहराया है कि दस्तावेज में लेसर को संपत्ति में निर्माण करने, सबलेट करने, ट्रांसफर करने, असाईन करने या अन्य तरह से संपत्ति रहन बैय या हस्तांतरण करने के अधिकार दिये गये हैं जो लीज की परिभाषा में नहीं आते। लेसी द्वारा संपत्ति क्रय करने के आग्रह पर संपत्ति लेसी को विक्रय करने के लिए बाध्यकारी शर्त अंकित की गई है। ऐसे अधिकार हस्तान्तरण पत्र के माध्यम से ही दिये जा सकते हैं। साथ ही लीज अवधि 20 वर्ष अंकित की गई है व अगले 20 वर्ष के नवीनीकरण का प्रावधान है। अधीनस्थ न्यायालय ने लीज डीड को हस्तान्तरण की श्रेणी में मानते हुए कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर 4,35,118/- रुपये पंजीयन फीस 25,000/- व शास्ति 19,586/- रुपये आरोपित की। पूर्व में जमा मुद्रांक कर 4,116/- रुपये फीस 588/- रुपये कम करने पर कमी मुद्रांक 4,31,002/- रुपये, पंजीयन शुल्क 24,412/- रुपये व शास्ति 19,586/- रुपये कुल 4,75,000/- रुपये लेसर श्री विजयसिंह के विधिक वारिसान से वसूली हेतु आदेश दिये। प्रश्नगत दस्तावेज के मुद्रांक लेसर के नाम के होने के कारण खर्च का दायित्व लेसर का माना गया।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण के तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 का नाम प्रार्थी के निवेदन पर तर्क किया गया।

4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने कथन किया कि प्रस्तुत दस्तावेज जो लीज एग्रीमेंट था, को कन्वेंस मानने में अधीनस्थ न्यायालय ने भूल की है। लीज एग्रीमेंट वास्तविक रूप से 16 वर्ष के लिए था क्योंकि नई सप्लीमेंट्री लीज डीड पुनः जारी की गई है। प्रार्थी का केस आर्टीकल्स-35 के क्लॉज द्वितीय की श्रेणी में आता है जिससे लीज मनी के किराये की राशि के औसत पर स्टाम्प ड्यूटी देय है। लीज डीड को 20 वर्ष से अधिक नहीं माना जा सकता क्योंकि लीज डीड का नवीनीकरण दोनों पक्षों की सहमति के आधार पर ही हो सकता है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय खारिज किया जावे।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि 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. निगरानी में प्रथम विचारणीय बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज लीज डीड को 20 वर्ष की अवधि की मानी जाये या 20 वर्ष से अधिक अवधि की।

लीज डीड का बिन्दु संख्या 1 व 2 (पृष्ठ सं. 3 व 4) निम्न प्रकार है :-

1. That this lease shall be deemed to have commenced and become effective from 1st day of October, 1985.

2. This lease will be for a period of 20 years at the first instance commencing from 1st October, 1985 with the further option to the lessee to get the same renewed for another 20 years. with the expiry of the 20th year of the lease term the lessee may request for renewal or extension of the lease period to the lessor. Further tenure of the lease period can be extended on such terms as may be mutually agreed upon between the lessor and lessee. That the lessee shall be at liberty to construct additional building, office and/or godown on the vacant land of the premises provided always that such construction costs shall be borne by the lessee. Before, carrying out any construction in the demised premises the lessee shall submit plans to the lessors for their consent and approval. And the lessor shall give their consent and approval on such plans which may be submitted to the lessor by the lessee in accordance with municipal. rules and regulations. And any lawful construction on the demised premises which shall be carried out by the lessee shall meet approval of the lessor.

उपरोक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि लीज डीड 20 वर्ष की अवधि के लिए निष्पादित की गई है तथा 20 वर्ष की अवधि के पश्चात् दोनों पक्षों अर्थात् लेसर व लेजी की सहमति पर ही अवधि बढ़ाई जा सकती है। स्वतः नवीनीकरण का कोई प्रावधान नहीं है। इस दृष्टिकोण से दस्तावेज की अवधि 20 वर्ष से अधिक नहीं मानी जा सकती।

जहां तक प्रार्थीगण का यह कथन है कि सप्लीमेंट्री लीज डीड में अवधि 16 वर्ष है स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि प्रार्थीगण की ओर से सप्लीमेंट्री लीज डीड प्रस्तुत नहीं हुई है। अभी मूल लीज डीड ही पंजीकृत नहीं हुई है तो सप्लीमेंट्री लीज डीड पंजीकृत नहीं मानी जा सकती।

9. निगरानी में द्वितीय विचारणीय बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज को लीज डीड मानकर आर्टिकल-35 के क्लॉज द्वितीय के अनुसार मुद्रांक कर लिया जाना चाहिए या कन्वेंस मानकर तदनुसार मुद्रांक कर आदि वसूल किया जाना चाहिए।

विचाराधीन दस्तावेज के पृष्ठ सं. 11 पर 8(d)(e), 13 पर 8(k) निम्न प्रकार है :-

- (d) The Lessee shall have power and will be entitled to sublet, transfer, assign or otherwise part with possession of the demised premises or any portion thereof on such terms covenants and conditions as the lessee may think fit without any further consent of the Lessor during the tenure of the lease.
- (e) That not with standing anything herein contained the lessee shall be at liberty to mortgage, transfer or create any charge or security on the lease hold interest of the lessee in the demised premises in favour of the life insurance corporatoin of India or any Bank or nay financing corporation or financial Institution or any of their associates or to any company or person or persons and to transfer or assign the demined promises or any rooms or shop room or show-room or godowns existing or that may be constructed on the dimised premises without any provious consent of the Lessor.
- (k) That the Lessor shall not sell mortgage, transfer or assign or encumber in a manner whatsoever his rights in the demised promises without servings a notice to the Lessee and in case the Lessee exercise the option to purchase the same the Lessor shall be bound to convey the said property in favour of the Lessee and/or its nominee or nominees at the market value.

उपरोक्त प्रावधान 8(d) में लेजी को सबलेट को ट्रांसफर करने, असाईन करने या अन्य तरह से कब्जा हस्तान्तरण का अधिकार दिया गया है। 8(e) में उपरोक्त हस्तान्तरण के साथ संपत्ति पर लेसर की सहमति के बिना भी निर्माण करवाकर उपरोक्त अधिकार दिये गये है। 8(k) में लेजी को संपत्ति क्रय करने का आप्शन दिया गया है व लेसर संपत्ति को विक्रय नहीं कर सकता जब तक कि लेजी इस आप्शन का उपयोग करने से इन्कार न कर दें। इस प्रकार विचाराधीन दस्तावेज द्वारा निर्माण करने, सबलेट/ट्रांसफर/असाईन करने या अन्य तरीके से कब्जा हस्तान्तरण व लेजी को विक्रय करने की बाध्यकारी शर्त होने के कारण इस दस्तावेज द्वारा संपत्ति हस्तान्तरित होने की श्रेणी में आती है न कि किराये पर देने की श्रेणी में। किराये पर संपत्ति देने पर लेजी उसके उपयोग व उपभोग तक सीमित रहता है। लेजी किराये की संपत्ति आगे हस्तान्तरित नहीं कर सकता। हस्तान्तरित करने की शक्ति संपत्ति के स्वामी के पास ही रहती है तथा यदि किसी दस्तावेज द्वारा यह शक्ति किसी अन्य को हस्तान्तरित की जाती है तो वह दस्तावेज कन्वेंस की श्रेणी में माना जायेगा। इस प्रकार इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार विचाराधीन दस्तावेज में लेजी को आगे हस्तान्तरण की शक्ति होने, लेजी को विक्रय की बाध्यकारी शर्त होने के कारण यह दस्तावेज कन्वेंस की श्रेणी में आता है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि हालांकि

प्रश्नगत दस्तावेज में लीज अवधि 20 वर्ष से अधिक नहीं बनती है परन्तु दस्तावेज द्वारा लेजी को संपत्ति में निर्माण करने, हस्तांतरण करने एवं विक्रय की बाध्यकारी शर्त होने के कारण विचाराधीन दस्तावेज कन्वेंस की श्रेणी में होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने तदनुसार मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी की निगरानी खारिज की जाती है।
12. निर्णय सुनाया गया।

(सं. ३१११७)  
सदस्य