

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या— 650 / 2015 / सवाई माधोपुर

1. श्री मुकेश सिंह चौधरी पुत्र श्री लालसिंह चौधरी
2. श्री लालसिंह पुत्र श्री गिरवर सिंह चौधरी
निवासीगण सूर्यनगर कॉलोनी बजरिया सवाई माधोपुर
तहसील व जिला सवाई माधोपुर।

.....प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान राज्य जरिये उपपंजीयक, सवाई माधोपुर।

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ योगी

अभिभाषक।

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री रामकिशोर खदाव

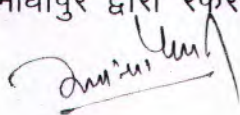
उप—राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 07.09.2018

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त भरतपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 50/2014 में पारित निर्णय दिनांक 13.02.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 18.10.2013 को दस्तावेज संख्या 201300588 को पंजीबद्ध कराने उपपंजीयक कार्यालय सवाई माधोपुर के समक्ष पेश किया गया। जिसमें अराजी खसरा नम्बर 533 रकबा 0.3600 हैक्टेयर किस्म चाही तीन व खसरा नं. 533/780 रकबा 0.0100 हैक्टेयर किस्म गै.मु. चाह कुल कित्ता दो कुल रकबा 0.3700 हैक्टेयर वाके ग्राम ठीगला तहसील व जिला सवाई माधोपुर से 100X100 फुट 1111 वर्गगज का भूभाग गोदाम हेतु 3000/- रुपये प्रतिमाह की दर पर 15 वर्ष के लिये किराये पर लिया गया तथा यह किराया प्रतिमाह 5 प्रतिशत की दर से बढ़ा कर अदा का किये जाने का अनुबन्ध किया गया। उपपंजीयक सवाई माधोपुर द्वारा 1 साल के औसत किराये पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेज पंजीयन कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। उक्त लीज डीड दस्तावेज की शर्त संख्या 4 के अनुसार परिसर दिनांक 18.10.2013 से 18.10.2028 तक 15 वर्ष के लिये किराये पर लिया गया तथा शर्त संख्या 5 के अनुसार लीज अवधि की समाप्ति के पश्चात् द्वितीय पक्ष यदि चाहे तो लीज अवधि 5 वर्ष और बढ़ाई जा सकेगी, जिस बाबत प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। लीज की अवधि 20 वर्ष मानकर आर्टिकल 33(A)(iii) के अनुसार कन्वेस की दर से मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क प्रभार्य होने के आधार पर उपपंजीयक सवाई माधोपुर द्वारा रेफरेंस अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक),

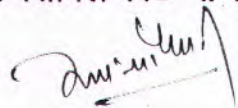


लगातार.....2.

भरतपुर को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के आदेश दिनांक 13.02.2015 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार कर मुद्रांक दस्तावेज का मूल्यांकन 4154199/- मानते हुए देय अन्तर मुद्रांक कर रुपये 206990/- व पंजीयन शुल्क 41182/- एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 44 में दिनांक 14.07.2014 को हुये संशोधन के अनुसार निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी या सरचार्ज की राशि पर निष्पादन की दिनांक से 2 प्रतिशत की दर से या ऐसी कमी राशि का 25 प्रतिशत इनमें से जो भी अधिक हो किन्तु कमी राशि के दोगुने से अधिक नहीं होने के अनुसार शास्ति रुपये 72,860/- एव राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 72 में दिनांक 14.07.2014 को हुये संशोधन के अनुसार 12 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज से निर्णय दिनांक तक का ब्याज 42,622/- रुपये कुल राशि 3,84,345/- की वसूल करने के आदेश को पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.02.2015 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.05.2015 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत लीज डीड दिनांक 18.10.2013 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति मासिक किराये पर 15 वर्ष के लिए लीज पर ली गयी। उक्त लीज डीड के निष्पादन के समय नियमानुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा करवाया जा चुका है। उप-पंजीयक सवाई माधोपुर द्वारा 2,06,990/- रुपये मुद्रांक कर एवं 41,182/- रुपये पंजीयन शुल्क जमा करवाने बावत् दिया गया नोटिस गैर कानूनी एवं विधि के विपरीत है। लीज डीड के पैरा संख्या 5 में यह स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि लेसी, लेसर से दिनांक 18.10.2028 के पश्चात् अर्थात् 15 वर्ष के बाद 5 वर्ष के लिये उक्त लीज की अवधि चाहे तो बढ़वा सकते हैं। इस प्रकार 15 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के पश्चात् लेसर को लेसी के पक्ष में पुनः फ्रेश लीज डीड निष्पादित करवानी होगी। इससे स्पष्ट है कि 15 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर लीज अवधि पुनः 5 वर्ष के लिए स्वतः नवीनीकृत नहीं होगी, बल्कि उसके लिए पक्षकारान से फ्रेश लीज डीड निष्पादित करने की कार्यवाही करनी होगी तथा यदि लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् नहीं बढ़ाई जाती है तो वह स्वतः ही समाप्त हो जायेगी। अतः प्रश्नगत दस्तावेज लीज डीड की अवधि 15 वर्ष ही मानी जायेगी तथा इसपर पूर्ण मुद्रांक शुल्क अदा कर दिया गया है। प्रश्नगत दस्तावेज मात्र लीज डीड है, इसे कन्वेन्स की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स को स्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटिकारित की गयी है।

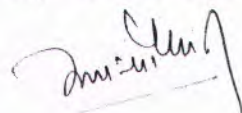
5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपने कथनों के समर्थन में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा सिविल रिट नं. 8734/2008 दी स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम



लगातार.....3.

श्री सुन्दर लाल आदि में पारित निर्णय दिनांक 23.09.2016, एस.बी.सिविल रिट 11420/2009 एस्सार ऑयल लि० बनाम डीआईजी रजिस्ट्रेशन एंड कलेक्टर स्टाम्प में पारित निर्णय दिनांक 11.05.2017 तथा राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 1845/2010/उदयपुर राजस्थान सरकार बनाम् तक्षशिला विद्यापथ संस्थान, उदयपुर व अन्य निर्णय दिनांक 18.11.2011 व निगरानी संख्या 222/2010/जोधपुर राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जोधपुर बनाम् श्री कुलदीप सिंह पुत्र श्री नरपत सिंह निर्णय दिनांक 05.12.2012 के न्यायिक दृष्टांत पेश किये। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 13.02.2015 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), भरतपुर के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि लीज डीड के पैरा सं 4 व 5 में लीज अवधि के संबंध में यह उल्लेख किया गया है कि दिनांक 18.10.2013 से 18.10.2028 तक की लीज अवधि के पश्चात् द्वितीय पक्ष अर्थात् प्रार्थी/लेसी चाहे तो लीज अवधि 5 वर्ष और बढ़ाई जा सकेगी। जिस बाबत् प्रथम पक्ष/लेसर को कोई आपत्ति नहीं होगी। इस प्रकार लीज की अवधि 20 वर्ष 1 दिवस की हो जाती है। इसलिये ऑर्टिकल 33(A)(iii) के अनुसार कन्वेस की दर से मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क देय है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज पर कन्वेस 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 13.02.2015 को विधिसम्मत है। अतः राजस्व/विभाग के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.02.2015 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 हिण्डौन ने उक्त लीज की मालियत गणना दो वर्ष के औसत किराये की 2 प्रतिशत राशि रुपये 36,000/- मानी जाकर मुद्रांक कर 720/- रुपये पंजीयन शुल्क 41,182/- एवं शास्ति 20,691/- रुपये वसूल करके उक्त दस्तावेज का पंजीयन करके संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया था। रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत लीज डीड दस्तावेज की शर्त संख्या 4 के अनुसार परिसर दिनांक 18.10.2013 से 18.10.2028 तक 15 वर्ष के लिये किराये पर लिया गया तथा शर्त संख्या 5 के अनुसार लीज अवधि की समाप्ति के पश्चात् द्वितीय पक्ष यदि चाहे तो लीज अवधि 5 वर्ष और बढ़ाई जा सकेगी, जिस बाबत् प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। अतः लीज डीड की उक्त शर्तों के



लगातार.....4.

आधार पर लीज की अवधि 20 वर्ष मानकर आर्टिकल 33(A)(iii) के अनुसार लीज डीड पर कन्वेस की दर से मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क प्रभार्य होना निर्धारित करते हुए रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया।

9. इस प्रकार विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि लीज डीड की अवधि 15 वर्ष 1दिवस माना जाये, या लीज डीड की शर्त सं. 5 जिसके अनुसार द्वितीय पक्ष चाहे तो लीज की अवधि 5 वर्ष और बढ़ाई जा सकेगी। जिस बाबत प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होने के उल्लेख के कारण 20 वर्ष 1 दिवस की अवधि मानी जायेगी। 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 :-

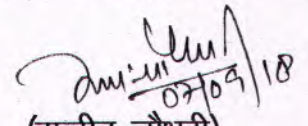
It is true that as per Article 33 (a)(iii) of the Schedule appended to the Act of 1998, the stamp duty on the lease deed executed for a term exceeding 20 years, the stamp duty is payable on the market value of the property, treating the instrument of the lease deed as conveyance. But then for levying 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 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 दिनांक 23.09.2016 को आधार मानकर निर्णय पारित किया गया है। विचाराधीन प्रकरण में भी लीज डीड की अवधि दिनांक 28.10.2013 से 28.10.2028 तक अर्थात् 15 वर्ष 1 दिवस अंकित है तथा उक्त अवधि के पश्चात् द्वितीय पक्ष चाहे तो लीज की अवधि 5 वर्ष और बढ़ाई जा सकेगी। जिस बाबत प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति

लगातार.....5.

नहीं होने का प्रावधान लीज डीड के पैरा संख्या 5 में है। ऐसी स्थिति में जब लीज डीड का Renewal लैसी की इच्छा पर आधारित है। इससे स्पष्ट है कि 15 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर लीज अवधि पुनः 5 वर्ष के लिए स्वतः नवीनीकृत नहीं होगी, बल्कि उसके लिए पक्षकारान से फ्रेश लीज डीड निष्पादित करने की कार्यवाही करनी होगी तथा यदि लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् नहीं बढ़ाई जाती है तो वह स्वतः ही समाप्त हो जायेगी। अतः प्रश्नगत दस्तावेज लीज डीड की अवधि 15 वर्ष 1 दिवस ही मानी जायेगी। अतः उपरोक्त न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धान्त के आलोक में लीज की अवधि 15 वर्ष 1 दिवस के पश्चात् प्रार्थी की इच्छा पर 5 वर्ष बढ़ाई जा सकने की शर्त पर उक्त 5 वर्ष की अवधि को मूल लीज की अवधि में जोड़ कर लीज की कुल अवधि 20 वर्ष मानने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटिकारित 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 प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के आदेश दिनांक 13.02.2015 को अपास्त किया जाता है। प्रार्थीगण द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के निगरानीधीन आदेश के विरुद्ध 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।


(राजीव चौधरी)
सदस्य