राजस्थान उच्च न्यायालय,

जयपुर पीठ

डी.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 9387/2015

मेसर्स माहेश्वरी फिलिंग स्टेशन खरवा दीन दयाल सुपुत्र जय किशन माहेश्वरी, निवासी खरवा, तहसील मसूदा, जिला अजमेर (राज.) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. राजस्थान राज्य, उप-पंजीयक, मसूदा, जिला अजमेर के माध्यम से।

----प्रत्यर्थी

2. मेसर्स इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड, वैशाली नगर, जयपुर (राज.)

----नाममात्र प्रत्यर्थी

याचिकाकर्ता के लिए	:	श्री बुद्धि प्रकाश शर्मा, एडवोकेट
प्रत्यर्थी के लिए	:	श्री अनंत कासलीवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता जिन्हें श्री शशांक कासलीवाल, एडवोकेट, सुश्री चारु पारीक, एडवोकेट, श्री राघव कृष्णत्री, एडवोकेट और सुश्री दिविशा मिश्रा, एडवोकेट द्वारा सहायता प्रदान की गई।
		श्री संदीप तनेजा, एएजी।

माननीय श्री न्यायमूर्ति अवनीश झिंगन

माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रमिल कुमार माथुर

<u>आदेश</u>

आरक्षित किया गया :: :: :: 10/02/2025

घोषित किया गया :: :: :: 25/02/2025

द्वारा:- अवनीश झिंगन, जे

1. यह रिट याचिका राज्य द्वारा दायर पुनरीक्षण को स्वीकार करते हुए राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर (संक्षेप में 'बोर्ड') द्वारा पारित दिनांक 22.04.2015 के आदेश को रद्द करने की मांग करते हुए दायर की गई है।

2. संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि 11.03.2002 को प्रत्यर्थी संख्या 2 मेसर्स इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड ने याचिकाकर्ता के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित किया। पट्टा विलेख को उप-पंजीयक मसूदा, जिला अजमेर द्वारा पंजीकृत किया गया था। लेखा परीक्षा द्वारा एक आपत्ति उठाई गई थी कि संपत्ति का मूल्यांकन ₹38,41,992/- था और आवश्यक स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं किया गया था। राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (संक्षेप में '1998 अधिनियम') की धारा 51 के तहत किए गए संदर्भ को कलेक्टर ने दिनांक 29.12.2009 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया था। कलेक्टर के आदेश के विरुद्ध राज्य द्वारा दायर पुनरीक्षण को बोर्ड ने दिनांक 29.12.2009 के आदेश द्वारा स्वीकार कर लिया था।

3. विवाद पट्टा विलेख में शर्त की व्याख्या के संबंध में है कि क्या पट्टा विलेख केवल ₹7500/- के मासिक किराए के लिए पंद्रह वर्ष की अवधि के लिए निष्पादित किया गया था।

पट्टा विलेख की प्रासंगिक शर्त इस प्रकार उद्धृत है:-

> "बशर्ते हमेशा और यह सहमति और घोषणा की जाती है कि 10 वर्ष की उक्त अवधि की समाप्ति पर यह पट्टा स्वचालित रूप से और इसके पक्षों में से किसी के भी किसी और कार्य के बिना अगली 10 वर्ष की अवधि के लिए नवीनीकृत हो जाएगा,

पिछली उल्लिखित अवधि की समाप्ति से 10 वर्ष पर पट्टेदारों को नवीनीकृत पट्टा न लेने के उनके इरादे की एक कैलेंडर माह की पूर्व सूचना दें। नवीनीकृत पट्टा नवीनीकरण के लिए वर्तमान इकरारनामा सहित समान किराए, इकरारनामों, शर्तों और समझौतों पर होगा।"

4. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील तर्क देते हैं कि पट्टा केवल पंद्रह वर्ष के लिए था और कलेक्टर (स्टाम्प) ने संदर्भ को सही खारिज कर दिया था। सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया गया है: (i) **स्टेट ऑफ यू.पी. और अन्य बनाम लालजी टंडन (मृत) जो [(2004)1 SCC 1]** में रिपोर्ट किया गया है, (ii) **हरदेश ओर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम हेडे एंड कंपनी जो [(2007)5 SCC 614]** में रिपोर्ट किया गया है और (iii) इस न्यायालय के **एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 14406/2017 में मेसर्स एस्सार ऑयल लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य और अन्य** जो 04.09.2017 को निर्णित किया गया था।

5. इसके विपरीत, पट्टे का स्वचालित नवीनीकरण है और आगे नवीनीकरण के लिए पक्षों द्वारा कोई कार्य नहीं किया जाना था।

6. राजस्थान स्टाम्प कानून (अनुकूलन) अधिनियम, 1952 (संक्षेप में '1952 अधिनियम') की दूसरी अनुसूची के अनुच्छेद 23 (i) और 35 (ए), जो प्रासंगिक समय पर लागू थे, पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:-

उपकरण का विवरण	**उचित स्टाम्प शुल्क**
23. धारा 2 (10) द्वारा परिभाषित हस्तांतरण: (i) यदि अचल संपत्ति से संबंधित है। (ii) यदि चल संपत्ति से संबंधित है।	संपत्ति के बाजार मूल्य का ग्यारह प्रतिशत। संपत्ति के बाजार मूल्य का आधा (0.5) प्रतिशत।
35. पट्टा—पट्टा सहित और पट्टे के	ऐसे पट्टे के तहत देय संपूर्ण

उपकरण का विवरण	**उचित स्टाम्प शुल्क**
तहत, या उप पट्टा और किराए पर देने या उप किराए पर देने के लिए कोई समझौता— (a) जहां, इस तरह के पट्टे द्वारा, किराया तय किया गया है और कोई प्रीमियम का भुगतान या वितरण नहीं किया गया है- (i) जहां पट्टा एक वर्ष से कम की अवधि के लिए होने का अभिप्राय रखता है। (ii) जहां पट्टा कम से कम एक वर्ष की अवधि के लिए लेकिन अधिकतम बीस वर्ष से अधिक नहीं होने का अभिप्राय किया गया हो।	राशि के लिए बंध पत्र (सं. 15) के समान शुल्क। दो वर्ष के औसत किराए की राशि या मूल्य के बराबर प्रतिफल के लिए हस्तांतरण (सं. 23) के समान शुल्क।
(iii) जहां पट्टा बीस वर्ष से अधिक की अवधि के लिए या स्थायी रूप से होने का अभिप्राय रखता है या जहां अवधि उल्लिखित नहीं है।	संपत्ति के बाजार मूल्य पर हस्तांतरण (सं. 23) के समान शुल्क जो पट्टे का विषय वस्तु है।

7. अनुसूची निर्धारित करती है कि यदि पट्टा विलेख बीस वर्ष से अधिक के लिए है तो स्टाम्प शुल्क हस्तांतरण के समान होगा और संपत्ति के बाजार मूल्य पर गणना की जाएगी।

8. पट्टा विलेख शुरू में पंद्रह वर्ष के लिए था, जो 11 मार्च, 2002 से शुरू हुआ था और कलेक्टर (स्टाम्प) ने इस पर भरोसा करते हुए संदर्भ को खारिज कर दिया था। इस प्रस्ताव के साथ कोई विवाद नहीं हो सकता है कि दस्तावेज को संपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए और पट्टा विलेख के नवीनीकरण की शर्त को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। ऊपर पुनः प्रस्तुत की गई नवीनीकरण की शर्त में कुछ टंकण त्रुटि प्रतीत होती है, चाहे जो भी हो, इसे एक व्याख्या दी जानी है। नवीनीकरण की शर्त के अनुसार,

अवधि की समाप्ति पर पक्षों के किसी भी आगे के कार्य के बिना विलेख स्वचालित रूप से दस वर्ष के लिए बढ़ाया जाएगा। यह विकल्प केवल पट्टेदार के पास है कि वह पट्टा अवधि की समाप्ति से एक माह पहले पट्टादाता को नोटिस दे कि पट्टेदार पट्टे को नवीनीकृत करने का इरादा नहीं रखता है। नवीनीकरण समान किराए, इकरारनामों, शर्तों और समझौते पर होगा, जिसमें नवीनीकरण की अवधि भी शामिल है जैसा कि शुरुआत में पक्षों के बीच सहमति बनी थी। दूसरे शब्दों में, कोई नया पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया जाना था। नवीनीकरण स्वचालित था जिसके लिए किसी भी पक्ष की ओर से किसी कार्य की आवश्यकता नहीं थी।

9. नवीनीकरण की शर्त वास्तव में पट्टेदार के लिए एक लॉक-इन अवधि है। पट्टादाता के पास पट्टे को नवीनीकृत न करने का कोई अधिकार नहीं है। पट्टेदार के पास प्रत्येक अवधि के अंत में एक अवसर होता है कि वह पट्टे की प्रारंभिक अवधि या विस्तारित अवधि की समाप्ति से एक माह पहले नोटिस दे, कि वह पट्टे को नवीनीकृत करने का इरादा नहीं रखता है।

10. कलेक्टर (स्टाम्प) के निष्कर्ष कि:- (i) पट्टा पंद्रह वर्ष के लिए था; (ii) नवीनीकरण के लिए पट्टादाता की पूर्व अनुमति आवश्यक थी; (iii) पट्टे का नवीनीकरण दोनों पक्षों की सहमति से होगा और वह भी नई शर्तों और नियमों पर, पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों के विरुद्ध हैं। गलत तथ्यात्मक पहलुओं पर यह निष्कर्ष निकाला गया था कि यदि पक्ष पट्टा विलेख को नवीनीकृत करने का निर्णय लेते हैं तो नए पट्टा विलेख पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया जाएगा। नवीनीकरण शर्त की भाषा के अनुसार, पक्षों द्वारा कोई कार्य नहीं किया जाना है, नवीनीकरण स्वचालित है और समान नियमों और शर्तों पर है।

11. भरोसा किए गए निर्णय विधि याचिकाकर्ता के पक्ष को मजबूत नहीं करता है। ***लालजी टंडन (मृत) (उपर्युक्त)*** के मामले में इस मुद्दे पर विचार किया गया था कि क्या समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार नवीनीकरण केवल एक बार ही किया जाना था। यह माना गया कि पट्टा विलेख में नवीनीकरण खंड को शामिल करने के दृष्टिगत, नवीनीकरण से इनकार नहीं किया जा सकता था।

12. ***हरदेश ओर्स प्राइवेट लिमिटेड (उपर्युक्त)*** में न्यायालय इस मुद्दे पर विचार कर रहा था कि क्या निषेधाज्ञा की प्रार्थना की आड़ में, परिसीमा से बचने के लिए विशिष्ट प्रदर्शन की राहत का दावा किया जा सकता है।

13. ***मेसर्स एस्सार ऑयल लिमिटेड (उपर्युक्त)*** में इस न्यायालय के **एस्सार ऑयल लिमिटेड और अन्य बनाम डीआईजी पंजीकरण और कलेक्टर (स्टाम्प) और अन्य** के **एस.बी. सी.डब्ल्यूपी संख्या 11420/2019** में पहले के निर्णय पर भरोसा किया गया था, जिसका निर्णय 11.05.2017 को किया गया था। न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा था कि पट्टा अवधि उन्नीस वर्ष ग्यारह माह की थी और हालांकि स्वचालित नवीनीकरण की शर्त थी, लेकिन किसी भी पक्ष को तीन माह का नोटिस देकर नवीनीकरण से इनकार करने की स्वतंत्रता थी।

14. विचाराधीन मामले में, स्वचालित नवीनीकरण है और वह भी पक्षों के किसी भी कार्य के बिना यानी नए पट्टा विलेख की कोई आवश्यकता नहीं है। नवीनीकरण खंड सहित नियम और शर्तें समान रहनी हैं। पट्टादाता के पास पट्टे को नवीनीकृत न करने का कोई विकल्प नहीं है। पट्टा विलेख को संपूर्ण रूप से पढ़ने पर जो चित्र उभरता है वह यह है कि नवीनीकरण के

लिए कोई कार्य नहीं किया जाना है और पट्टा विलेख बीस वर्ष से अधिक के लिए है।

15. कलेक्टर के संदर्भ को खारिज करने वाले आदेश को रद्द करने वाले बोर्ड के आदेश को बरकरार रखा जाता है। रिट याचिका खारिज की जाती है।

(प्रमिल कुमार माथुर), जे **(अवनीश झिंगन), जे**

हिमांशु सोनी/आरक्षित

रिपोर्ट करने योग्य:- हाँ

अस्वीकरण:- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय केवल वादियों के अपनी भाषा में लाभ के लिए हैं तथा इनका किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग+ नहीं किया जा सकता। निर्णय का अंग्रेजी संस्करण सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए प्रामाणिक होगा और इसे लागू करने में प्राथमिकता दी जाएगी।

एडवोकेट विष्णु जांगिड़