2010:सीजीएचसी:971

प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय : बिलासपुर

रिट याचिका क्रमांक : 1673 / 2004

याचिककर्ता : राजेश वैष्णव व अन्य

बनाम

उत्तरवादी : छत्तीसगढ़ राज्य व अन्य

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आदेश उद्घोषित किए जाने हेतु दिनांक 16 अगस्त 2010 को सूचिबद्ध करें।

सही/-

सतीश के. अग्निहोत्री

न्यायाधीश

2010:सीजीएचसी:971

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय : बिलासपुर

रिट याचिका क्रमांक : 1673 / 2004

याचिककर्ता : राजेश वैष्णव व अन्य

बनाम

उत्तरवादी : छत्तीसगढ़ राज्य व अन्य

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत रिट याचिका

एकलपीठ: माननीय न्यायमूर्ति, श्री सतीश के. अग्निहोत्री

उपस्थित: श्री अवध त्रिपाठी , याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता।

श्री शशांक ठाकुर , राज्य की ओर से पैनल अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 16.08.2010 को परिदत्त)

1. इस याचिका के माध्यम से, याचिकाकर्ता ने दिनांक 14.07.2003 (अनुलग्नक पी/6) के आदेश, और दिनांक 26.11.2002 तथा 20.02.2003 (अनुलग्नक

पी/5) के आदेशों को अभिखंडित करने की मांग किया। इसके अतिरिक्त, उत्तरवादियों को विधि के प्रावधानों के अनुसार याचिकाकर्ताओं के **अनुबंध** को 30 वर्ष की अतिरिक्त अवधि के लिए नवीनीकृत करने हेतु निर्देश दिए जाने की भी मांग किया है। याचिकाकर्ता ने उत्तरवादियों को किराए के तौर पर रु. 250/- के स्थान पर नाममात्र शुल्क लेने के लिए एक निर्देश देने की भी मांग किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत किए गए अविवादित तथ्य, संक्षेप में, यह हैं कि नगर पंचायत, छुईखदान ने वर्ष 2000 में छुईखदान साप्ताहिक बाजार में 21 प्रस्तावित निर्मित दुकानों की नीलामी के लिए आवेदन आमंत्रित करते हुए एक विज्ञापन जारी किया था, जो तीन वर्ष की अवधि के लिए थी। प्रस्तावित शासकीय दर दुकान के आकार के आधार पर रु.75000/- या उससे अधिक थी। सफल बोलीदाता को दुकान के 50 % राशि को तीन दिनों के भीतर जमा करना आवश्यक था, और शेष 25% राशि उसके उपरांत तथा अंतिम 25% राशि की किश्त दुकान की सुपुर्दगी से पहले जमा करनी थी। निविदा प्रपत्र में यह शर्त थी कि दुकान की सुपुर्दगी के बाद

नीलामी क्रेता के साथ पट्टा अनुबंध किया जाएगा ।(अनुलग्नक पी/3 संलग्न)।

3. याचिकाकर्ताओं के अनुसार, वे नीलामी प्रक्रिया में उच्चतम बोलीदाता थे और तदनुसार, उन्होंने अपेक्षित राशि जमा की तथा उत्तरवादी प्राधिकारियों के साथ अनुबंध निष्पादित किया, जैसा कि अनुलग्नक पी/2 से स्पष्ट है। तत्पश्चात, याचिकाकर्ता बिना किसी चूक के किराया अदा करते रहे हैं। कुछ लेखा-परीक्षा (ऑडिट) आपत्ति के कारण, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स, राजनांदगांव ने याचिकाकर्ताओं को एक नोटिस जारी किया, जिसमें उन्हें 4% के स्थान पर पट्टा विलेख के मूल्य पर 7.5% की दर से स्टाम्प शुल्क जमा करने का निर्देश दिया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. उक्त सूचना के जवाब में, याचिकाकर्ताओं ने अपना जवाब प्रस्तुत करते हुए यह कहा कि पट्टा अवधि तीन वर्ष की थी और भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे इसके पश्चात 'अधिनियम, 1899' के रूप में संदर्भित किया गया है) के प्रावधानों के अनुसार, उन्हें विलेख के मूल्य का 4 % की दर से स्टाम्प शुल्क चुकाना अपेक्षित था। जवाब प्राप्त होने के

पश्चात्, कलेक्टर ने अपने विवेक का सही परिप्रेक्ष्य में उपयोग किए बिना दिनांक 20.02.2003 का आदेश (अनुलग्नक पी/5) पारित किया, जिसमें याचिकाकर्ताओं को 7.5 % की दर से स्टाम्प शुल्क जमा करने का निर्देश दिया गया, और यह नीलामी राशि को प्रीमीयम मानते हुए अनुबंध को अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1 -ए के अनुच्छेद 35 के खंड (ग) के दायरे में लाया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. उक्त आदेश से व्यथित होकर, याचिकाकर्ताओं ने राजस्व मंडल के समक्ष याचिका प्रस्तुत की, जिसे दिनांक 14.07.2003 के आदेश (अनुलग्नक पी/6) द्वारा खारिज कर दिया गया। अतः, यह याचिका प्रस्तुत की गई है।

6. श्री त्रिपाठी, याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि उत्तरवादी अधिकारियों द्वारा पारित आदेश अवैध, मनमाना और अधिनियम, 1899 के प्रावधानों के विपरीत हैं। आक्षेपित आदेशों को पारित करने से पहले, कलेक्टर के साथ-साथ राजस्व मण्डल ने भी अपनें विवेक का उपयोग न्यायसंगत ढंग से नहीं किया तथा अविवेचित और कारणरहित आदेश पारित किया है। कलेक्टर को तथ्यों का समुचित रूप से

मूल्यांकन करना चाहिए था कि पट्टा की अवधि केवल तीन वर्ष के लिए थी और इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ताओं को 7.5% के बजाय केवल 4% स्टाम्प शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है। 7.5% का स्टाम्प शुल्क केवल ऐसे मामले में जमा कराना आवश्यक था जहाँ पट्टे की अवधि पाँच वर्ष से अधिक थी। याचिकाकर्ताओं ने दुकानों के आवंटन पर प्रीमीयम का भुगतान नहीं किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7. इसके विपरीत, राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता, श्री ठाकुर, ने यह तर्क किया कि यह स्वीकार्य है कि याचिकाकर्ताओं ने उत्तरवादी संख्या 3 से एक खुली सार्वजनिक नीलामी में, नीलामी के नियमों और शर्तों के अनुसार, कीमत/प्रीमीयम का भुगतान करके दुकानें प्राप्त की हैं। इसके पश्चात्, याचिकाकर्ताओं और उत्तरवादी संख्या 3 के बीच अनुबंध पर हस्ताक्षर किए गए। उत्तरवादी क्रमांक 03 ने प्रीमीयम के भुगतान के साथ-साथ तीन वर्षों के लिए मासिक किराए पर नीलामी के माध्यम से याचिकाकर्ताओं को दुकानें पट्टे पर दीं। अतः, देय स्टाम्प शुल्क अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए के अनुच्छेद 35 के खंड (ग) में विनिर्दिष्ट प्रपत्र पर था। अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए के अनुच्छेद 35 का खंड (ग) स्पष्ट रूप से यह

उल्लेख करता है कि प्रीमीयम/अग्रिम की राशि पर 7.5% की दर से स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होगा। 7.5% के अतिरिक्त, याचिकाकर्ता अनुच्छेद 35 के खंड (क) के उप-खंड (ii) के तहत 4% की दर से शुल्क का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी थे। अतः, स्टाम्प कलेक्टर द्वारा पारित और तत्पश्चात् राजस्व मण्डल द्वारा पुष्टि किए गए आदेश में कोई अनियमितता या अवैधता नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर विचार करने के पश्चात्, तथा अभिवचनों और उनके साथ संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन करने पर, यह स्पष्ट है कि नीलामी की शर्तों (संलग्नक पी/1) में, नीलामी में भाग लेने के लिए अर्हता प्राप्त करने हेतु न्यूनतम प्रतिभूति राशि 15,000/- रुपये निर्धारित की गई थी। इसके पश्चात्, नीलामी की राशि का भुगतान उत्तरवादी संख्या 3 के प्रस्ताव की स्वीकृति से तीन दिनों के भीतर 50%, 5 दिनों की अवधि के भीतर 25% और शेष 25% दुकानों को सौंपे जाने के समय करना था। यह आगे कहा गया था कि यदि राशि का नियमित रूप से भुगतान नहीं किया गया, तो 10% का अधिभार लगेगा। इसके अतिरिक्त, यदि लगातार तीन महीनों की अवधि के लिए किराया नहीं दिया जाता है, तो चौथे महीने में 15%

की दर से अधिभार लगाया जा सकता है। अनुबंध की अवधि तीन वर्ष के लिए थी। दुकानों के आबंटी और उत्तरवादी क्रमांक 03 के बीच निष्पादित प्रत्येक अनुबंध में नीलामी के नियमों और शर्तों पर दुकान की कीमत और किराए के भुगतान का स्पष्ट रूप से उल्लेख है। यह स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट किया गया था कि इसे अधिनियम, 1899 के प्रावधानों के तहत शुल्क के भुगतान पर निष्पादित किया जाना है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. तत्पश्चात्, किराए पर दुकानों के आवंटन के लिए कई पट्टा विलेख निष्पादित किए गए, जिनमें विशेष रूप से उल्लेख किया गया था कि पट्टा अनुबंध तीन वर्ष की अवधि के लिए था। विचाराधीन मामले में, याचिकाकर्ताओं को नीलामी की राशि अर्थात् दुकानों का मूल्य और उस पर किराया मासिक आधार पर भुगतान करना आवश्यक था और अनुबंध तीन वर्ष की अवधि के लिए था।

10. शब्द 'प्रीमीयम' को पी. रामनाथ अय्यर के एडवांस्ड लॉ लेक्सिकॉन, तृतीय संस्करण, 2005 (पृष्ठ 3686) में, इस प्रकार परिभाषित किया गया है:

"प्रीमीयम" की परिभाषाएँ

"प्रीमीयम अधिनियम 4, 1882 की धारा 105 के तहत में परिभाषित किए गए के अनुसार अचल संपत्ति के पट्टे के प्रतिफल में भुगतान किया गया या देने का वादा किया गया मूल्य प्रीमीयम कहलाता है [टी.पी. अधिनियम (1882 का 4), धारा 105] ।

"प्रीमीयम में कोई भी राशि शामिल है, चाहे वह मध्यवर्ती या किसी उच्चतर जमींदार को देय हो; और कोई भी राशि (किराए के अतिरिक्त) जो किसी किरायेदारी को प्रदान करने के संबंध में या उस पर भुगतान की गई हो, जब तक कि भुगतान के लिए अन्य पर्याप्त प्रतिफल न दिया गया हो, उसे प्रीमीयम के रूप में भुगतान किया गया माना जाता है। (हॉल्सबरी, चतुर्थ संस्करण, खंड 5, पैरा 169, पृष्ठ 85) ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

'प्रीमीयम' का अर्थ है पट्टा अनुदान के प्रतिफल के रूप में भुगतान की गई धनराशि। यह वास्तव में पूंजीकृत किराया का प्रतिनिधित्व करता है जो वास्तविक किराए और पट्टेदार द्वारा प्राप्त किए जा सकने वाले किराए के बीच का अंतर है। गोविंद राम बनाम राजफूल सिंह, ए.आई.आर. 1973 पी एंड एच 94, 99.

[संपत्ति अंतरण अधिनियम 94 **of** 1882), धारा 60 और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 7(1)] ।

"स्टॉक ब्रोकिंग में, प्रीमीयम मूल लागत या मूल्य के ऊपर का मूल्य होता है, जैसा कि शेयरों या स्टॉक के मामले में, 'बट्टा' के विपरीत, जो कि मूल लागत से नीचे का मूल्य होता है।"

11. आगे, लॉ लेक्सिकॉन, संस्करण: 2005, खंड 2, (पृष्ठ 2056) में 'प्रीमीयम और किराया' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"प्रीमीयम और किराया" - "प्रीमीयम और किराए के बीच का अंतर, संदर्भ के अनुसार, इस तथ्य में निहित है कि प्रीमीयम पट्टे में निहित हस्तांतरण के प्रतिफल में भुगतान की गई एक राशि है और इसे एकमुश्त में मापा जाता है, चाहे वह तुरंत या किस्तों में एक निश्चित समय पर चुकाने के लिए किया जाए। किन्तु, किराया, जबकि वह भी पट्टे के प्रतिफल में होता है, उपभोग के बदले में होता है जो पट्टेदार को प्राप्त होता है, और विशेष रूप से उसके लिए प्रतिफल के रूप में होता है। किराए की एक अन्य विशेषता यह है कि यह जैसे ही उपार्जित होता है, वैसे ही देय होता है, यह प्रीमीयम के विपरीत है,

जिसका दायित्व उस समय उत्पन्न होता है जब अनुबंध किया जाता है, जैसा कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 और स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 16 में उल्लेखित है।

12. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में 'टी.पी. अधिनियम') की धारा 105 में, 'प्रीमीयम' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:

105. पट्टा की परिभाषा- अचल संपत्ति का पट्टा उस संपत्ति का उपभोग करने के अधिकार का अंतरण है, जो किसी निश्चित समय के लिए, अभिव्यक्त या निहित या शाश्वतता के लिए, किसी दी गई या वादा की गई कीमत के प्रतिफल में, अथवा धन, फसलों के हिस्से, सेवा या मूल्य की किसी अन्य चीज़ के प्रतिफल में किया जाता है, जो अंतरणकर्ता को अंतरिती द्वारा, जो उन शर्तों पर अंतरण स्वीकार करता है, आवधिक रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर प्रदान किया जाना है।

पट्टाकर्ता, पट्टेदार, प्रीमीयम और किराए की परिभाषा- अंतरणकर्ता को पट्टाकर्ता कहा जाता है, अंतरिती को पट्टेदार कहा जाता है, कीमत

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

को प्रीमीयम कहा जाता है, और धन, हिस्सा, सेवा या अन्य चीज़ जिसे प्रदान किया जाना है, उसे किराया कहा जाता है।

13. सर्वोच्च न्यायालय ने, कमिश्नर ऑफ इनकम टैक्स, असम, त्रिपुरा एंड मणिपुर बनाम पनबारी टी कंपनी लिमिटेड मामले में, अधिनियम, 1882 की धारा 105 के प्रावधानों के तहत 'प्रीमीयम' शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया:

"5. संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 105 के तहत, अचल संपत्ति का एक पट्टा उस संपत्ति का उपभोग करने के अधिकार का अंतरण है, जो किसी दिए गए मूल्य, अभिव्यक्त या निहित समय के लिए, या शाश्वतता में, एक दी गई या वादा की गई कीमत के प्रतिफल में, अथवा धन, फसलों के हिस्से, सेवा या मूल्य की किसी अन्य चीज़ के प्रतिफल में, प्रदान किए जाने के लिए आवधिक रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर अंतरणकर्ता को अंतरिती द्वारा प्रदान किए जाने के लिए, जो उन शर्तों पर अंतरण स्वीकार करता है। अंतरणकर्ता को पट्टाकर्ता कहा जाता है, अंतरिती को पट्टेदार कहा जाता है, कीमत को प्रीमीयम कहा जाता है, और धन, हिस्सा, सेवा या अन्य[1] वस्तु जिसे प्रदान

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

[1]AIR . 1965 SC 1871

किया जाना है, उसे किराया कहा जाता है। इसलिए, यह धारा संपत्ति का उपभोग करने के अधिकार के अंतरण के लिए भुगतान की गई कीमत और किराए, जिसका पट्टाकर्ता को आवधिक रूप से भुगतान किया जाना है, के बीच के अंतर को उजागर करती है। जब पट्टाकर्ता का हित किसी कीमत के लिए अलग किया जाता है, तो भुगतान की गई कीमत प्रीमीयम या सलामी होती है।किन्तु, पट्टे के तहत लाभों के निरंतर उपभोग के लिए किए गए आवधिक भुगतान किराए की प्रकृति के होते हैं। पहला (प्रीमीयम) एक पूंजी आय है और बाद वाला (किराया) एक राजस्व प्राप्ति है। ऐसी परिस्थितियाँ हो सकती हैं जहाँ पक्षकार चतुर शब्दावली का उपयोग करके लेन-देन की वास्तविक प्रकृति को छिपाने का प्रयास कर सकते हैं। कुछ मामलों में, तथाकथित प्रीमीयम वास्तव में अग्रिम किराया (होता है और अन्य मामलों में स्थगित कीमत होता है। यह लेन-देन का स्वरूप नहीं, बल्कि सार है, जो मायने रखता है। उपयोग की गई शब्दावली निर्णायक या अंतिम नहीं हो सकती है, लेकिन यह न्यायालय को, अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, पक्षकारों के इरादे को सुनिश्चित करने में सहायता करती है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय की एक पूर्ण पीठ ने, विनय कंस्ट्रक्शन एंड डेवलपमेंट कंपनी, हैदराबाद बनाम इंस्पेक्टर जनरल ऑफ रजिस्ट्रेशन एंड स्टाम्प्स, ए.पी., हैदराबाद एवं अन्य[2] के मामले में, 'प्रीमीयम' शब्द पर इस प्रकार विचार किया है:

> "13. जैसा कि इन निर्णयों से, विशेष रूप से मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठों के निर्णयों से देखा जा सकता है, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 105 में जिस 'कीमत' को 'प्रीमीयम' कहा जाता है, वह केवल धन है और कोई अन्य मूल्यवान प्रतिफल नहीं है। पट्टे के प्रतिफल के रूप में निर्माण में निवेश करने के लिए सहमत राशि, इसलिए, स्टाम्प अधिनियम के अनुच्छेद 31(ग) के अर्थ के भीतर प्रीमीयम नहीं है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

15. उपरोक्त परिभाषाओं और संपत्ति अंतरण अधिनियम, के प्रावधानों पर विचार करने के बाद, दुकानों का मूल्य जो नीलामी में निर्धारित किया गया था और उक्त राशि के भुगतान पर, याचिकाकर्ताओं को मासिक आधार पर किराए के भुगतान के अधीन, पट्टे पर दुकानें आवंटित की गईं। नीलामी में सफल बोलीदाता द्वारा देय दुकान की कीमत 'प्रीमीयम' की परिभाषा के

[2] AIR 1967 AP 90

अंतर्गत आती है। इस प्रकार, याचिकाकर्ताओं का यह तर्क कि उन्होंने कोई प्रीमीयम नहीं दिया था और दुकानें तीन साल की अवधि के लिए किराए पर आवंटित की गई थीं, सही नहीं है। अतः, स्टाम्प शुल्क का भुगतान अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए के अनुच्छेद 35(ग) के तहत आता है।

16. अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए का अनुच्छेद 35, जैसा कि राज्य संशोधन द्वारा है, इस प्रकार उद्धृत है:-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"35. पट्टा, जिसके अन्तर्गत अवर-पट्टा या उप-पट्टा तथा पट्टे पर या उप-पट्टे पर देने के लिए कोई करार है—

(क)जहाँ कि ऐसे पट्टे द्वारा

भाटक नियत गया किया है

और कोई प्रीमीयम नहीं दिया

गया है या परिदत्त नहीं किया गया है:

(i) जहाँ कि पट्टा एक वर्ष से कम वही शुल्क जो ऐसे बंधपत्र (क्रं.15) पर अवधि के लिए तात्पर्यित है: है, ऐसे पट्टे के अधीन देय या परिदेय पूरी रकम के लिए लगता है।

(ii) जहाँ कि पट्टा ऐसी अवधि के वही शुल्क जो आरक्षित किए

लिए तात्पर्यित है जो एक वर्ष गए औसत वार्षिक भाटक की रकम से कम नहीं है किन्तु या मूल्य के बंधपत्र (क्रं.15) पर तीन वर्ष से अधिक नहीं है: लगता है।

(iii) जहाँ कि पट्टा ऐसी अवधि के वही शुल्क जो ऐसे औसत वार्षिक लिए तात्पर्यित है जो तीन वर्ष भाटक की रकम या मूल्य के बराबर से अधिक है: प्रतिफल वाले हस्तान्तरण- पत्र (क्रं. 23) पर लगता है।

(iv) जहाँ कि पट्टा किसी निश्चित वही शुल्क जो ऐसे औसत वार्षिक अवधि के लिए तात्पर्यित नहीं है:भाटक की, जो प्रथम दस वर्ष के लिए उस दशा में दिया जाएगा या परिदत्त किया जाएगा जिसमें कि पट्टा उस अवधि तक चालू रहता है, रकम या मूल्य के बराबर प्रतिफल वाले हस्तान्तरण-पत्र (क्रं.23) पर लगता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(v) जहाँ कि पट्टा शाश्वतता वही शुल्क जो ऐसे भाटक की, के लिए तात्पर्यित नहीं है: जो पट्टे के प्रथम पचास वर्ष की बाबत दिया जाएगा या परिदत्त किया जाएगा, पूरी रकम के पांचवें भाग के बराबर प्रतिफल वाले हस्तान्तरण-पत्र (क्रं. 23) पर लगता है।

(vi) जहाँ पट्टा तीस वर्ष से अधिक, वही शुल्क जो हस्तांतरण-पत्र लेकिन एक सौ वर्ष से अधिक (क्रं.23) के लिए देय है, आरक्षित नहीं की अवधि के लिए तात्पर्यित है;औसत वार्षिक किराए की राशि या मूल्य के आठ गुना के बराबर बाजार मूल्य पर।

(vii) जहाँ पट्टा एक सौ वर्ष वही शुल्क जो हस्तांतरण पत्र से अधिक की अवधि के लिए (क्रं. 23) के लिए देय है, संपूर्ण या शाश्वतता में तात्पर्यित है;किराए की राशि के एक-चौथाई के बराबर बाजार मूल्य पर, जिसका भुगतान पट्टे के पहले पचास वर्षों के संबंध में किया जाएगा या वितरित किया जाएगा। म.प्र. अधिनियम 11/2000 के तहत संशोधन (1-8-2000 से प्रभावी) अनुच्छेद 35 के खंड (क) के उप-खंड **(vi)** और **(vii)** निम्न प्रकार से थे:

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(vi) जहाँ पट्टा तीस वर्ष से अधिक, वही शुल्क जो हस्तांतरण पत्र लेकिन एक सौ वर्ष से अधिक (क्रं. 23) के लिए देय है, नहीं की अवधि के लिए तात्पर्यित है;वार्षिक बाजार किराए की राशि या मूल्य के आठ गुना के बराबर बाजार मूल्य पर।

(vi) जहाँ पट्टा एक सौ वर्ष सेवही शुल्क जो हस्तांतरण पत्र अधिक की अवधि के लिए (क्रं. 23) के लिए देय है, या शाश्वतता में तात्पर्यित है।

पट्टे के साढ़े बारह वर्षों में देय बाजार किराए के मूल्य के बराबर बाजार मूल्य पर।

(vii) जहाँ पट्टा किसी निश्चित अवधि के लिए तात्पर्यित नहीं है; वही शुल्क जो हस्तांतरण पत्र (क्रं. 23) के लिए देय है,

आरक्षित औसत वार्षिक किराए की राशि या मूल्य के तीन गुना के बराबर बाजार मूल्य पर, जिसका भुगतान या वितरण पट्टे के पहले दस वर्षों के लिए किया जाएगा यदि पट्टा इतनी लंबी अवधि तक जारी रहता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(ख) जहाँ पट्टा किसी नजराने या प्रीमीयम वही शुल्क जो हस्तांतरण पत्र के लिए, या अग्रिम धन के लिए (क्रं. 23) के लिए देय है, मंजूर किया गया है और जहाँ कोई ऐसे नजराने या प्रीमीयम या किराया आरक्षित नहीं है; अग्रिम धन की राशि या मूल्य के, जैसा कि पट्टे में निर्धारित है, बराबर बाजार मूल्य पर। [परन्तु यह कि, जहाँ पट्टा 30 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए या शाश्वतता में तात्पर्यित है, ऐसे पट्टे पर शुल्क पट्टे पर दी गई संपत्ति के बाजार मूल्य पर हस्तांतरण पत्र (क्रं. 23) के रूप में प्रभार्य होगा।]

2010:सीजीएचसी:971

(ग) जहाँ कि पट्टा आरक्षित किराए वही शुल्क जो हस्तांतरण पत्र के अतिरिक्त किसी नजराने, (क्रं. 23) के लिए देय है, प्रीमीयम या अग्रिम धन के ऐसे नजराने या प्रीमीयम या अग्रिम लिए मंजूर किया गया है: धन की रकम या मूल्य के, जो पट्टे में उपवर्णित है, बराबर बाजार मूल्य पर, उस शुल्क के अतिरिक्त जो ऐसे पट्टे पर देय होता, यदि कोई नजराना या प्रीमीयम या अग्रिम धन न दिया गया होता या परिदत्त न किया गया होता। परन्तु यह कि, किसी भी मामले में, जब पट्टे के लिए कोई करार पट्टे के लिए आवश्यक यथामूल्य स्टाम्प के साथ स्टाम्पित है और ऐसे करार के अनुसरण में एक पट्टा तत्पश्चात् निष्पादित किया जाता है, ऐसे पट्टे पर शुल्क दस रुपये से अधिक नहीं होगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

छूट

पट्टा – जो किसी काश्तकार के मामले में और खेती के प्रयोजनों के लिए (जिसमें खाद्य या पेय के उत्पादन के लिए वृक्षों का पट्टा भी शामिल है) निष्पादित किया गया हो, किसी नजराने या प्रीमीयम के

भुगतान या परिदान के बिना,जब एक निश्चित अवधि व्यक्त की गई हो और ऐसी अवधि एक वर्ष से अधिक न हो, या जब आरक्षित औसत वार्षिक किराया सौ रुपये से अधिक न हो।

स्पष्टीकरण -

जब कोई पट्टेदार कोई आवर्ती शुल्क चुकाने का बीड़ा उठाता है, जैसे कि सरकारी राजस्व में उपकर का हिस्सा, या नगरपालिका दरें या करों में मकान मालिक का हिस्सा या मालिक का हिस्सा, जो विधि द्वारा पट्टादाता से वसूलने योग्य है, और पट्टेदार द्वारा भुगतान किया जाना सहमत हो गया है, तो पट्टेदार द्वारा चुकाई गई वह राशि किराये का हिस्सा मानी जाएगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. सर्वोच्च न्यायालय ने, अचल संपत्ति के संदर्भ में 'सुविधा और 'उपभोग' शब्द पर विचार करते हुए, 'प्रीमीयम शब्द को अचल के हस्तांतरण या नियमों के तहत उसके उपयोग के अधिकार के लिए चुकाए गए या वादा किए गए मूल्य के रूप में परिभाषित किया। (देखें: मुनिसिपाल कार्पोरेसन, चंडीगढ़ व अन्य बनाम शांति कुंज इन्वेस्टमेंट (पी) लिमिटेड और अन्य[3]) ।

[3] (2006) 4 SCC 109

18. इस प्रकार, मैं बिना किसी हिचकिचाहट के यह निष्कर्ष देता हूँ कि दुकानों का आवंटन तीन वर्ष की अवधि के लिए प्रीमीयम के भुगतान पर और आगे मासिक किराए के भुगतान के अधीन किया गया था।

19. जहाँ तक, प्राधिकारियों को तीस वर्ष की अतिरिक्त अवधि के लिए अनुबंध को नवीनीकृत करने और नाममात्र किराया वसूलने का निर्देश देने वाली अनुतोष मांगने का संबंध है, ऐसा कोई निर्देश जारी नहीं किया जा सकता है: सबसे पहले, तथ्यों के अभाव के कारण, और दूसरे, याचिकाकर्ताओं को दुकानों का आवंटन नीलामी के नियमों और शर्तों के साथ-साथ याचिकाकर्ता और उत्तरवादी क्रं. 03 के बीच निष्पादित किए गए अनुबंधद्वारा शासित होता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. इस प्रकार, याचिकाकर्ता प्रीमीयम राशि पर 7.25% की दर से और पट्टा अनुबंध पर 4% की दर से स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं। इसलिए, कलेक्टर द्वारा पारित दिनांक (संलग्नक पी/5) का आदेश और राजस्व बोर्ड द्वारा पारित दिनांक (संलग्नक पी/6) का आदेश, जो कलेक्टर द्वारा पारित आदेश की पुष्टि करता है, न्यायसंगत, उचित और वैध है और इस न्यायालय के किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

21. तदनुसार, याचिका खारिज की जाती है। व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जा रहा है।

सही/-

सतीश के. अग्निहोत्री

न्यायाधीश

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By: PURUSHOTTAM DWIVEDI

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur