

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 819/2015/जयपुर.

1. मैसर्स यूनिक बिल्डर्स (रियल्टी),  
जरिये पार्टनर श्री रविन्द्र सिंह ठक्कर, 15 कैलाश  
पथ, सूरज नगर वेस्ट, सिविल लाईन्स, जयपुर।
2. श्री रविन्द्र सिंह ठक्कर, 15 कैलाश पथ,  
सूरज नगर वेस्ट, सिविल लाईन्स, जयपुर।
3. श्री अजीत सिंह पुत्र स्व. श्री रामसिंह, 24 गंगा  
पथ, सूरज नगर वेस्ट, सिविल लाईन्स, जयपुर।

.....प्रार्थीगण.

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक द्वितीय, जयपुर
2. कलेक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,  
कलेक्ट्रेट परिसर, जयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री आर.एल. अग्रवाल, अभिभाषक

श्री अनिल पोखरना, उप-राज0 अभिभाषक

प्रार्थीगण की ओर से

.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दि० 16/03/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण (जिसे आगे 'पार्टनर फर्म' कहा जायेगा) द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 1311/2012 में पारित किये गये आदेश दिनांक 10.06.2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी सं० 1 मै० यूनिक बिल्डर्स (रियल्टी), जयपुर इण्डियन पार्टनरशिप एक्ट, 1932 के तहत रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स, डी.आई.सी. जयपुर की पंजीकृत फर्म है, जिसका रजिस्ट्रेशन नं. 13/441/2007 है। प्रार्थी सं. 2, 3 एवं श्रीमती विजय लक्ष्मी धांधिया उक्त पंजीकृत फर्म में पार्टनर हैं। श्रीमती विजय लक्ष्मी धांधिया ने अपने स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा सं० 215, 210, 211, 213, 208, 207, 262, 260, 261/1816, 263, 264/1817, 334/2818, 936/334 ग्राम महापुरा तह० सांगानेर, जयपुर कुल रकबा 1.678 है० से सम्बन्धित 'पार्टनरशिप डीड' दिनांक 25.05.2007 को पार्टनर फर्म से 500/- रुपये के स्टाम्प पर इण्डियन पार्टनरशिप एक्ट, 1932 के तहत सम्पादित की एवं उसको नोटेरी पब्लिक, जयपुर के समक्ष पंजीबद्ध करवाया। श्रीमती विजय लक्ष्मी ने उक्त कृषि भूमि को ग्रुप हाउसिंग में परिवर्तित कराने हेतु जे.डी.ए. के समक्ष आवेदन किया एवं नियमानुसार राशियां जमा करवाते हुए उसका नक्शा स्वीकृत करवाया तथा स्वीकृत लीजडीड को दिनांक 16.9.2008 को उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर के समक्ष पंजीबद्ध करवाया। 'पार्टनरशिप डीड' दिनांक 25.05.2007 को दोनों पक्षों द्वारा दिनांक 20.3.2009 को सशोधित किया गया। तत्पश्चात दिनांक 29.10.2012 को उक्त सम्पत्ति पर पार्टनर फर्म एवं रिलायन्स हाऊसिंग फाईनैन्स लि० के मध्य सम्पत्ति पर निर्माण कार्य सम्पादित करने के लिये पच्चास लाख रुपये लोन लेने का इकरार किया एवं उस पर नियमानुसार पंजीयन शुल्क भी अदा किया गया, जिसको पंजीयन के लिये प्रस्तुत करने पर उप-पंजीयक द्वितीय, जयपुर ने पूर्व में सम्पादित पार्टनरशिप डीड

लगातार.....2.



दिनांक 25.5.2007 का पंजीबद्ध नहीं होने एवं 500/- रु० के स्टाम्प पर नोटरी होने के आधार पर आपत्ति प्रकट करते हुए प्रस्तुत लोन इकरार को पंजीबद्ध नहीं किया एवं आवासीय दर से सम्पत्ति की मालियत की गणना 4370/- प्रति वर्ग मीटर दर से 16981.36 वर्गमीटर भूमि की मालियत 7,42,08,543/-रु. निर्धारित की तथा 40,81,469/-रु. की मांग सृजित की। उक्त राशि जमा नहीं होने के आधार पर अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकारते हुए सम्पत्ति की मालियत 5,52,84,870/-रु. मूल्यांकित की एवं उस पर 5% की दर से मुद्रांक कर रु. 27,63,744/-, अधिभार 2,76,425/- एवं शास्ति 49,831/- निर्धारित की एवं अपने आदेश दिनांक 10.6.2013 द्वारा कुल रुपये 30,90,000/- की मांग कायम की। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा एस.बी.रिट पिटीशन सं० 2258/2014 माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जिस पर माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 3.3.2014 पारित करते हुए कलेक्टर मुद्रांक द्वारा सृजित मांग राशि को स्थगित किया, तत्पश्चात् प्रार्थीगण द्वारा उक्त रिट पिटीशन को माननीय उच्च न्यायालय से विदग्ध करते हुए अनुतोष चाहने बाबत अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी राशि 25 प्रतिशत जमा करवाते हुए, यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र व शपथपत्र के साथ कर बोर्ड में प्रस्तुत की है।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. बहस के दौरान प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि श्रीमती विजय लक्ष्मी एवं पार्टनरशिप फर्म के मध्य दिनांक 25.5.2007 को 500/- रुपये के स्टाम्प पर पार्टनरशिप डीड निष्पादित की गयी है एवं तत्समय अधिनियम के आर्टिकल 43-क के अनुसार पार्टनरशिप डीड की लिखित 500/- रु० ही मुद्रांक शुल्क निर्धारित थी, जिसका रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 की धारा 17 व 18 के तहत पंजीयन करवाया जाना भी अनिवार्य नहीं है। राजस्थान वित्त विधेयक, 2012 द्वारा पार्टनरशिप डीड में दिनांक 26.3.2012 से अधिनियम के अनुच्छेद 43 में संशोधन करते हुए, 26.3.2012 से पंजीबद्ध करवाया जाना आवश्यक किया गया है, जोकि भूतलक्षी नहीं है। इस प्रकरण में वर्ष 2007/2009 में पार्टनरशिप डीड निष्पादित की गयी है एवं तत्समय 500/- रु० के स्टाम्प पर पार्टनरशिप डीड निष्पादित किये जाने के विधिक प्रावधान थे एवं उसको पंजीबद्ध कराया जाना भी अनिवार्य नहीं था।

5. विद्वान अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थीगण की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने न्यायिक दृष्टांत माननीय उच्चतम न्यायालय (1985) 4 सुप्रीम कोर्ट केसेस 519 सुनील सिद्धार्थभाई बनाम सीआईटी, माननीय उच्चतम न्यायालय (2012) 5 सुप्रीम कोर्ट केसेस 566 यूपी सरकार बनाम अम्बिरश टण्डन, माननीय उच्चतम न्यायालय (2011) 4 सुप्रीम कोर्ट केसेस 160 हरदेवी बनाम सरकार, (2013) एसटीपीएल वेब 976 एस.सी. सरकार बनाम बसन्त, ए.आई.आर. 1963 पटना 221 फर्म रामसहाय बनाम बिशवानाथ, (1977) 108 आईटीआर 214 इलाहबाद के.डी. पाण्डे बनाम सीटीआई, ए.आई.आर. 1974 एस.सी. 650 बलबीर सिंह बनाम भोगसिंह, ए.आई.आर.

लगातार.....3.



1964 उडीसा 111, ए.आई.आर. 1966 ए.पी. 259 एवं शत-प्रतिशत समान तथ्यों पर आधारित पर हाल ही माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 2.12.2016 एस.बी. सिविल रिट नं० 4402/2013 आशियाना अमर डवलपर्स बनाम राजस्थान सरकार प्रस्तुत कर निवेदन किया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने भी अपने निर्णय दि० 2.12.2016 में शत-प्रतिशत समान तथ्यों पर आधारित प्रकरण को निर्णित करते हुए पार्टनरशिप डीड पर वर्ष 2007 में 500/- के स्टाम्प फीस को उचित माना है एवं उसको पंजीबद्ध कराना भी आवश्यक नहीं माना है तथा राजस्थान वित्त विधेयक, 2012 द्वारा अधिनियम के अनुच्छेद 43 में हुए संशोधन जोकि 26.3.2012 से प्रभावी है, को इस प्रकरण में बाधकारी नहीं माना है। इस प्रकरण के तथ्य माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्णित तथ्यों से शत-प्रतिशत समान हैं। अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 2.12.2016 के आलोक में हुए विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने, कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने, अधिनियम की धारा 65 के तहत निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवायी गयी राशि उनको लौटाने तथा उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु लम्बित लोन एग्रीमेंट दिनांक 29.10.2012 को बाद पंजीयन उनको लौटाने का निवेदन किया।

6. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। मुद्रांक अधिनियम के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति में पार्टनरशिप डीड के माध्यम से सम्पत्ति का हस्तान्तरण किया गया है। चूंकि भू-स्वामी ने पार्टनरशिप डीड में प्रार्थीगण को कब्जा सौंप दिया है, जिससे प्रकरण कन्वेन्स की श्रेणी में आता है, जिस पर 5% की दर से मुद्रांक कर देयता बनती है। अतः ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। साथ ही उन्होंने प्रस्तुत निगरानी मियाद बाहर बतलाते हुए उसको ग्राह्यता के बिन्दु पर अस्वीकार करने का निवेदन किया। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 10.06.2013 के विरुद्ध माननीय राज० उच्च न्यायालय के समक्ष रिट पिटीशन प्रस्तुत की गयी एवं तत्पश्चात उसको विद्वान करते हुए कर बोर्ड के समक्ष नियमानुसार निगरानी प्रस्तुत की है। प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

8. हस्तगत प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि वर्ष 2007 में पार्टनरशिप डीड पर मुद्रांक शुल्क क्या प्रभार्य होगा एवं उसका पंजीयन करवाया जाना आवश्यक है अथवा नहीं।

9. इस सम्बन्ध में वर्ष 2007/2009 में अधिनियम के अनुच्छेद 43 का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

S.No.	Description of Instrument	Proper Stamp Duty
43.	(a) Instrument of partnership	Five Hundred Rupees
	(b) Dissolution of partnership	Five Hundred Rupees

लगातार.....4.



10. विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक व्यवस्थाओं का सारांश निम्नानुसार है-

(1985) 4 Supreme Court Cases 519

"Income Tax - Capital gains - Transfer of capital assets - Partner of a firm bringing his personal assets viz. shares of limited companies into the firm as his contribution to its capital - Effect - Amounts to 'transfer' of assets under Section 45 r/w 2(47), I.T. Act - No "profits or gains" within Section 45 can arise to the partner from such transfer- Considering the firm to be genuine, held, consideration for transfer of assets in such case not covered by Sec. 45 and 48 and so not taxable - Income Tax Act, 1961, Sec. 45 and 48 - Registration Act, 1908, Sec. 17(1)(b) - Partnership - Extent of ownership of partner once asset brought into the firm."

(2012) 5 Supreme Court Cases 566

"it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty."

HELD - Stamp Act 1899, Sec. 47-A, 33 - Valuation of property - Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.

AIR 1963 PATNA 221

Sec. 14 of the Indian Partnership Act reads thus :-


"Subject to contract between the partners, the property of the firm includes all property and rights and interests in property originally brought into the stock of firm, or acquired, by purchase or otherwise, by or for the firm, or for the purposes and in the course of the business of the firm, and includes also the goodwill of the business.

Unless the contrary intention appears, property and rights and interests in property acquired with money belonging to the firm are deemed to have been acquired for the firm."

It will be noticed that all property and rights and interests which the partners may have brought in the common stock as their contribution to the common business are parts of the partnership property. Even if a property contributed by one partner be an immovable property, no document, registered or otherwise, is required for transferring the property to the partnership. There are similar provisions in the English Partnership Act and the Partnership Act of the U. S. A. ....

"Property originally owned by one or more partners, and used in the business of the partnership, may be joint or separate estate, as the partners agree. Originally separate estate, it may be converted into joint estate without formal conveyance, even without any writing, by a parol agreement made between the partners, without any other act. The oral agreement need not be express. It may be proved by a course of conduct e.g., by entries upon the partnership books".

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित निर्णय दि. 2.12.2016 एस.बी. सिविल रिट नं० 4402/2013 आशियाना अमर डवलपर्स बनाम राजस्थान सरकार के सुसंगत तथ्य निम्नानुसार हैं:-





“in the present case, the partnership deed was not registered as the same was not required to be registered. The Instruments that required to be registered are as detailed in Sec 17 of the Registration Act, 1908. It is settled law that when a partner brings his assets into a partnership firm as his contribution to the capital, a shared interest is replaced by an exclusive interest and there is no transfer of the asset. Thus, the partnership deed was not required to be registered for contributing land as capital by a partner into the partnership firm in view of it having been held by the Hon'ble Apex Court in the case of Addanki Narayanappa and another Vs. Bhaskara Krishnappa (dead) and thereafter his heirs and others reported in AIR 1966 Supreme Court 1300 (V 53 C 251) that the partners constituting the firm have no separate right to their own. The property of the firm means the property in which all partners have a joint or common interest and during the subsistence of the partnership, the value of interest of each partner qua any asset of the firm cannot be isolated or carved out from the totally of the partnership asset” .....

“This fact is further evident from the fact that the proper stamp duty prescribed for instrument of partnership under Article 43 of the Schedule to the Rajasthan Stamps Act, 1998 was Rs. 500/- at the relevant time. Accordingly, the partnership deed in the case of the petitioner was executed on a stamp of Rs. 500/- as per the provisions of the Act of 1998. The Act of 1998 came to be amended w.e.f. 26.3.2012 whereby Article 43 of the Schedule was substituted. After the amendment, the proper stamp duty for the instrument of partnership deed for its share contribution by way of immovable property was the same duty as of conveyance on the market value of such property. The present partnership is of 27-2-2007. In the case of the petitioner firm, as stated above, the said partnership deed was executed on a stamp of Rs. 500/-. Thus, the amended provisions of 2012 had no application. It is, therefore, obvious that the audit objection was based on a clear misconception of the provisions of law and the opinion of the Auditor General that the transfer of the land to the petitioner firm in absence of registered written document amounted to evasion of revenue was without application of mind. Hence, the capital contribution of land could not have been treated as transfer of land inviting the provisions of the Act of 1998”

11. प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा निर्णित उक्त प्रकरण के तथ्यों से शत-प्रतिशत समान हैं एवं इस प्रकरण पर पूर्णतया आच्छादित व बाध्यकारी है। अतः इस प्रकरण में प्रार्थीगण द्वारा 500/- के स्टाम्प पर निष्पादित पार्टनरशिप डीड उचित निर्धारित की जाती है एवं रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 की धारा 17 के तहत पार्टनरशिप डीड के पंजीयन की अनिवार्यता नहीं होना निर्णित किया जाता है।

12. परिणामस्वरूप माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 02.12.2016 के आलोक में प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक), द्वितीय, जयपुर का आदेश दिनांक 10.06.2013 अपास्त किया जाता है। अधिनियम की धारा 65 के तहत निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवायी गयी राशि प्रार्थीगण को बाढ़ सत्यापन लौटाने तथा उप पंजीयक के समक्ष लम्बित लोन एग्रीमेंट दिनांक 29.10.2012 को बाढ़ पंजीयन उनको शीघ्र लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

13. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)

(मदन लाल) 16.3.17