राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–883/2015/भरतपुर

1. टीकमसिंह पुत्र प्रतापसिंह जाति जाट
   निवासी जघीना तहसील व जिला भरतपुर
2. शान्तनु कुमार पुत्र श्री टीकमसिंह जाति जाट
   निवासी जघीना तहसील व जिला भरतपुर ....प्रार्थीगण

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उपपजीयक भरतपुर ...अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री रोहित सोनी
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री डी.पी.ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 27.11.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर वृत्त भरतपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 20.03.2015 प्रकरण संख्या 108/2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक कोटा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक कार्यालय भरतपुर में दिनांक 22.01.2013 का दस्तावेज संख्या 2013000915 पर पंजीबद्ध दस्तावेज लीज डीड के द्वारा आराजी खसरा नं. 9188 रकबा 17 एयर किस्म बारानी वाके जघीना नं 4 तहसील व जिला भरतपुर को लैसी के पक्ष में सालाना 2,000/– रू. की लीज पर 15 वर्षो के लिये कथित रूप से किराये पर दिया गया जिस पर उपपंजीयक भरतपुर द्वारा नियमानुसार 2 वर्ष की औसत किराये की राशि पर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल किये जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लैसी को लौटाया गया। महालेखाकार राजस्थान जयपुर ने अपने निरीक्षण में दस्तोवज में दिये गये तथ्यों के अनुसार भू स्वामी द्वारा खाली भूखण्ड लीज पर दिये जाने एवं भूखण्डों को लैसी द्वारा विकसित किये जाने एवं लीज अवधि पूर्ण होने तक उपयोग कर निर्माण सहित विकसित भूखण्ड भू स्वामी को लौटाये जाने का प्रावधान रखा जाने एवं निर्माण विकास की लागत लैसी

लगातार............2

द्वारा वहन किये जाने पर दस्तावेज को लीज डीड के साथ अनुबंध की श्रेणी में मानकर आर्टिकल 5 (बी बी बी बी) के अन्तर्गत वर्गीकृत कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क देय होने पर दस्तावेज की मालियत 91,46,000/– निर्धारित कर उपपंजीयक ने राशि वसूली हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स में आर्टिकल 5 (बी बी बी बी) सहवन से लिखा जाना मानकर प्रकरण को 5(e) के अन्तर्गत मानकर सम्पत्ति की मार्केट वेल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क देय होना निर्धारित कर दस्तावेज की मालियत 91,46,000/– रू निर्धारित कर कमी मुद्रांक राशि (457300–200)=4,57,100/– रू, कमी पंजीयन शुल्क (50000–40)=49,960/– रू, कमी सरचार्ज (45730–20)=45,710/– रू. एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के क्रम में देय मुद्रांक कर व सरचार्ज की राशि पर निष्पादन दिनांक से 1 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से शास्ति राशि 1,30,730/– रू एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के क्रम में देय मुद्रांक कर व सरचार्ज की राशि पर निष्पादन दिनांक से 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण ब्याज दर से ब्याज 1,30,730/– रू. कुल राशि 8,14,230/– रू. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि लेसर ने भूमि को लेसी के हक में लीज पर हस्तान्तरण किया है तथा लेसी को अपने उद्देश्यों की पूर्ति हेतु आवश्यक निर्माण कराकर उसे काम में लेने के अधिकार दिये गये है जो निश्चित समय के लिये है। निश्चित समय पश्चात् लीज समाप्त होने पर भूमि जैसी स्थित में है उसी स्थिति में लेसर को सम्भलवाने की शर्त लीज डीड में वर्णित है तथा इस आधार पर विकास का अनुबंध नहीं माना जा सकता। इन्होंने यह भी कथन किया कि लेसी ने भूमि सम्भावित गैस गोदाम के लिये लीज पर ली थी परन्तु उसे एल.पी.जी. गैस गोदाम का आवंटन नहीं हुआ जिसकी वजह से यह भूमि उसके किसी काम नहीं आई व लीज डीड निरस्त भी हो चुकी है। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

7. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

लगातार............2

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज लीज डीड के अवलोकन से पता चलता है कि इस लीज डीड में लेसर ने भूमि खसरा नं. 9188 रकबा 17 एयर किस्म बारानी स्थित ग्राम जघीना नम्बर 4 तहसील व जिला भरतपुर का भूखण्ड लेसी को दी है। इस लीज डीड के बिन्दु सं. 2 में भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण करावे, इमारत कायम करने एवं भूमि को अपने उपयोग व उपभोग में लेने की शर्त है। इसी प्रकार बिन्दु संख्या 5 में यह उल्लेख है कि भूमि खाली कर कब्जा लेसर को सम्भालते वक्त लेसी द्वारा भूमि पर किये गये निर्माण को किसी रूप में नष्ट नहीं कर सकेगा। लीज 15 वर्ष के लिये निष्पादित की गई है। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित है कि खाली भूखण्ड लीज पर दिया गया है तथा भूखण्ड को लेसी द्वारा विकसित किये जाने एवं लीज अवधि पूर्ण होने तक उपयोग कर निर्माण सहित विकसित भूखण्ड भूस्वामी को लौटाये जाने का प्रावधान है एवं निर्माण विकास की लागत लेसी द्वारा वहन किये जाने से दस्तावेज लीज डीड के साथ अनुबंध की श्रेणी में आता है जिस पर आर्टिकल 5 (बी बी बी बी) के अन्तर्गत बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर आदि वसूल किये जाने चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त आधार पर दस्तावेज को आर्टिकल 5 (ई) की श्रेणी में माना है तथा रेफरेन्स स्वीकार किया है। दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि लेसी ने भूमि 15 के लिये लीज पर ली है। यह तथ्य स्पष्ट है कि लेसी ने यह भूमि 15 वर्ष के लिये ली थी तथा इस अवधि में उपयोग हेतु निर्माण किया जाता है तो उसे नष्ट नहीं करवाया जायेगा व लीज अवधि समाप्त होने पर लेसर को इसी अवस्था में निर्माण सहित लौटाये जाने का प्रावधान है। विकास से संबंधित अनुबंध सामान्यतया कम समयावधि के लिये होते है तथा भूमि का क्षेत्रफल काफी अधिक होता है। विकास अनुबंध का उद्देश्य उस भूमि को भूखण्डों या अन्य रूप में आगे विक्रय का होता है। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार विचाराधीन लीज डीड में निर्माण सहित लौटाने की शर्त का उद्देश्य यह रहा है कि लेसी द्वारा अपने उपयोग के लिए जो निर्माण किया जाता है वह बाद में यदि नष्ट किया जाता है तो उससे मौके पर निर्माण सामग्री बिखरने से भूमि के उपयोग में कठिनाई होगी व यदि निर्मित ढाचा उपयोग में आने योग्य है तो लेसर बाद में उसका उपयोग भी करता रहेगा परन्तु किसी भी दृष्टिकोण से यह नहीं माना जा सकता कि लेसी विकसित करके भूखण्ड लेसर को दे रहा है जिससे इस लीज डीड को विकास अनुबंध की श्रेणी में नहीं माना जा सकता। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त भरतपुर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 20.03.2015 निरस्त किया जाता है।

10. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य