

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या- 913/2015/भरतपुर

अरुण कुमार पुत्र श्री अशोक कुमार जाति जाट  
निवासी ग्राम मंगौरी तहसील एवं जिला भरतपुर

.....प्रार्थी.

**बनाम्**

1. उप पंजीयक भरतपुर
2. बिरमा पत्नि श्री बदनसिंह जाति जाट  
निवासी ग्राम हबीबपुर तहसील एवं जिला-भरतपुर

.....अप्रार्थी.

निगरानी संख्या- 914/2015/भरतपुर

अखिलेश कुमार पुत्र श्री अशोक कुमार जाति जाट  
निवासी ग्राम मंगौरी तहसील एवं जिला भरतपुर

.....प्रार्थी.

**बनाम्**

1. उप पंजीयक भरतपुर
2. बिरमा पत्नि श्री बदनसिंह जाति जाट  
निवासी ग्राम हबीबपुर तहसील एवं जिला-भरतपुर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

**उपस्थित :**

श्री दुलीचन्द डिढ़ारिया  
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

अप्रार्थी सं. 2 (तामिल के प्रक्रम पर)

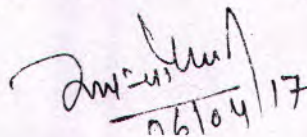
.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

दिनांक : 06.04.2017

निर्णय

1. प्रार्थीगण द्वारा उक्त दोनों निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. क्रमशः 104/2014 तथा 110/2014 में पारित निर्णय दिनांक 20.03.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।
3. उक्त प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि दिनांक 24.01.2013 को उपपंजीयक कार्यालय भरतपुर द्वारा खसरा संख्या 412 रकवा 44 एयर में से 22 एयर किस्म बारानी वाके ग्राम हबीबपुर तहसील व जिला भरतपुर को 3000/- सालाना की लीज पर 19 वर्ष 11 माह के लिये किराये पर दिया गया। उप पंजीयक, भरतपुर द्वारा 2 वर्ष की औसत किराये की राशि पर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये गये। महालेखाकार राजस्थान, जयपुर द्वारा दस्तावेज को लीज डीड के साथ अनुबंध की श्रेणी में मानकार आर्टिकल 5

लगातार.....2

  
06/04/17



(बीबीबीबी) के अन्तर्गत वर्गीकृत कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से कमी मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु उप पंजीयक भरतपुर द्वारा रेफरेन्स तैयार कर कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर को पेश किया। कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 20.03.2015 द्वारा प्रार्थीगण से कमी पंजीयन शुल्क व कमी सरचार्ज अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 से निष्पादन दिनांक से 1 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से शास्ति तथा 12 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से ब्याज वसूली करने के आदेश पारित किये। कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के आदेश दिनांक 09.03.2015 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गई है।

4. उभय पक्ष की बहस सुनी गई।
5. प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि भूमि के खातेदार लैसर ने अपनी भूमि 22 एयर को 19 वर्ष 11 माह के लिए निश्चित किराया 3000/- रुपये सालाना पर लैसी के हक में लिया जो धारा 105 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के तहत लीज डीड की परिभाषा में आता है तथा जिस पर नियमानुसार मुद्रांक व पंजीयन शुल्क अदा किये जा चुके हैं तथा अब कोई शेष राशि नहीं है। प्रार्थीगण के अभिभाषक द्वारा लीज डीड को परिभाषित करते हुए कथन किया गया कि लैसर द्वारा सम्पत्ति में निहित, अपने हित का हस्तान्तरण यानि उपयोग उपभोग के अधिकार को हस्तान्तरण करने का प्रावधान है और उसी के अनुसार लैसर ने भूमि को लैसी के हक में लीज पर हस्तान्तरण किये हैं जिसमें लैसी द्वारा दिये गये हैं। जो निश्चित समय तक के लिए है तथा निश्चित समय समाप्त होने पर भूमि जैसी भी स्थिति में है उसी स्थिति में लैसर को संभालने की शर्तें लीज डीड में दर्ज हैं। निरीक्षण दल द्वारा दस्तावेज को लीज डीड के साथ विकास अनुबंध की श्रेणी में माना है जिसमें सम्पत्ति को लीज डीड पर नहीं ली जाती है, जो न्यायोचित नहीं है। विवादित दस्तावेज में भूमिधारी व विकासकर्ता का कोई संबंध नहीं है। लैसी ने भूमि को एल.पी.जी. गैस गोदाम के लिए लीज पर लिया है जिस पर निर्माण कराकर उसे उपयोग करने का अधिकार लैसर द्वारा लैसी को निश्चित समय के लिए लीज पर दिया गया है। निरीक्षण दल द्वारा लीज पर दी गयी भूमि को अर्द्धव्यवसायिक मानते हुए उसका मूल्यांकन भूखण्डों के रूप में किया है जिस पर कन्वेन्स की दर 5 प्रतिशत के हिसाब से मुद्रांक व पंजीयन शुल्क वसूली हेतु आक्षेप बनाया है। जबकि धारा 5 (बी बी बी बी) के तहत कन्वेन्स की दर पर 5 प्रतिशत का मुद्रांक शुल्क देय नहीं है।
6. प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने आगे कथन किया कि लीज पर दिये जाने वाले दस्तावेज संख्या 1070 में वर्णित कृषि भूमि का क्षेत्रफल 22 एयर है। जबकि निरीक्षण दल द्वारा इसका मूल्यांकन 23672 वर्गफुट यानि भूखण्ड के रूप में आक्षेप बनाया है। मौका निरीक्षण दल द्वारा आक्षेप गलत वर्गीकरण के आधार पर बनाया है जबकि दस्तावेज के वर्गीकरण को तय करने का अधिकार निरीक्षण दल को नहीं है और न

लगातार.....3

*Signature*  
06/04/17



ही न्यायालय श्रीमान को है। लीज पर दी गयी भूमि कृषि भूमि है जिसका बिना भू-उपयोग परिवर्तन कराये उसे अर्द्ध व्यवसायिक भूमि मानकर मूल्यांकन किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के आदेश दिनांक 20.03.2015 को अपास्त करते हुए प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

7. राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि लीज-डीड में प्रश्नगत भूमि को लैसी को निर्माण कर विकसित करने की अनुमति प्रदान की गयी है अतः उक्त लीज-डीड के साथ विकास का अनुबन्ध भी है इसलिए यह अनुच्छेद 5(e) के अनुसार कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क देय है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने में कोई त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थीगण की निगरानी को अस्वीकार करने का निवेदन किया गया।
- 8.. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
9. निगरानी में प्रथम आधार यह है कि उप पंजीयक कांमा के द्वारा दस्तावेज का पंजीयन कर लौटाने के पश्चात उप पंजीयक कांमा FUNCTIOUS OFFICIO हो जाते हैं जिन्हें पुनः कमी मालियत की कार्यवाही करने का अधिकार नहीं रह जाता है। भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के अन्तर्गत केवल मूल दस्तावेज का रेफरेन्स किया जा सकता है। पंजीयन कर दस्तावेज लौटा देने के बाद नहीं। अधीनस्थ न्यायालय ने इस प्रकार आदेश पारित करने में अपने क्षेत्राधिकार का गलत उपयोग किया।
10. निगरानीकर्ता का कथन है कि भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के अन्तर्गत केवल मूल दस्तावेज का ही रेफरेन्स किया जा सकता है। प्रकरण में लीज-डीड दिनांक 24.01.2013 को पंजीबद्ध की गई है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 अधिसूचना संख्या एफ.2(3)वित्त/कर/98-11 दिनांक 27.05.2004 द्वारा दिनांक 27.05.2004 से प्रभावी हो गया था। इस प्रकार इस दस्तावेज पर भारतीय मुद्रांक अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण पर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के अन्तर्गत विचार किया है। इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा 51(4), 51(5), 51(6) व 51(7) के प्रावधानों पर विचार किया जाता है जो निम्न प्रकार है:-

#### **51 - Instruments under valued, how to be valued**

- (4) Where it appears to a person having by law or consent of parties authority to receive evidence or a person incharge of a public office, during the course of inspection or otherwise, except an officer of a police, that an instrument is undervalued such person shall forthwith make a reference to the Collector in that matter.
- (5) The Collector may, suo motu or on a reference made under sub-section'(4) call for and examine any instrument not referred to him

लगातार.....4

*Am. Kumar*  
17/11/17



under sub-section(1) or (2), from any person referred to in sub-section(4) or the executant or any other person for the purpose of satisfying himself as to correctness of the market value of the property, and if after such examination, he has reason to believe that the market value of such property has not been truly set forth in the instrument, he may determine in accordance with the procedure provided in sub-section(3) the market value and the amount of stamp duty together with a penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable on it, which shall be payable by the person liable to pay the stamp duty, and penalty.

- (6) Where for any reason the original document called for by the Collector under sub-section(5) is not produced or cannot be produced, the Collector may, after recording the reasons for its not production, call for a certified copy of the entries of the document from the registering officer concerned and exercise the powers conferred on him under sub-section(5).
- (7) For the purpose of inquiries under this section, the Collector shall have power to summon and enforce the attendance of witnesses, including the parties to the instrument or any of them, and to compel the production of documents by the same means, and so far as may be in the same manner, as is provided in the case of civil court under Code of Civil Procedure, 1908 (Act 5 of 1908).

उपरोक्त विधिक प्रावधान 51(4) के अनुसार महालेखाकार राजस्थान जयपुर के निरीक्षण प्रतिवेदन के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत हुआ है जिसमें 51(6) के अनुसार दस्तावेज की प्रमाणित प्रति 51(5) में कार्यवाही हेतु पर्याप्त है तथा रेफरेन्स के लिए मूल दस्तावेज आवश्यक नहीं था। इस प्रकार रेफरेन्स की कार्यवाही विधिसम्मत है।

11. प्रश्नगत भूखण्डों को प्रार्थीगण लैसी (Lessee) द्वारा अपने उद्देश्यों की पूर्ति के लिये गैस गोदाम बनाने, इमारत कायम कर उपयोग करने के लिये 19 वर्ष 11 माह के लिये 3000/- रुपये वार्षिक किराये पर पट्टे (lease) पर लिया था। उक्त भूखण्डों के लैसी द्वारा विकसित किये जाने एवं लीस अवधि पूर्ण हो जाने तक उपयोग कर निर्माण सहित भूखण्ड भूस्वामी को लौटाये जाने के प्रावधानों के कारण उक्त लीस डीड दस्तावेज को लीज डीड के साथ अनुबंध की श्रेणी में मानकर उक्त दस्तावेज को आर्टिकल 5 (बीबीबी) के अन्तर्गत मानकर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त रेफरेन्स को आर्टिकल 5(बीबीबी) के स्थान पर आर्टिकल 5(ई) के अन्तर्गत मानकर उक्त दस्तावेज को लेस डीड के साथ विकास अनुबंधन मानकर रेफरेन्स को स्वीकार किया गया।
12. इस संबंध में लीज की परिभाषा धारा 105 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 एवं अधिनियम के आर्टिकल 5(e) का उल्लेख किया जाना समीचीन है:-

लगातार.....5

*Am. Kumar*  
06/04/17



**Section 105 Lease defined:** A Lease of immovable property is a transfer of a right to enjoy such property, made for a certain time, express or implied, or in perpetuity, in consideration of a price paid or promised, or of money, a share of crops, service or any other thing of value, to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms.

**5. Agreement or memorandum of an agreement:-**

.....(e) If relating to giving authority or power to a promoter or a developer, by whatever name called, for construction on, or development of, or sale or transfer (in any manner whatsoever of, any immovable property).

13. प्रश्नगत लीज डीड दिनांकित 24.01.2013 की शर्त संख्या 2 व 3 निम्न प्रकार है:-

**शर्त संख्या 2** लैसी द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह लीज की भूमि पर अपने उद्देश्यों की पूर्ति हेतु गैस गोदाम बनावें, इमारत कायम करे भूमि को किसी भी प्रकार से अपने उपयोग व उपभोग में लावें, परन्तु भूमि को सब लीज पर नहीं दे सकेगा।

**शर्त संख्या 3** लैसी द्वितीयपक्ष उक्त लीज की भूमि पर अपने नाम से नल बिजली पॉवर कनेक्शन प्राप्त करने व इस दौरान भूखण्ड पर उत्पन्न होने वाले सभी प्रकार के गृहकर, राजकीय टैक्स, नल बिजली किराया, लीज, रैन्ट, भूमि भवन कर, भूमि के विकास में आने वाली लागत का खर्च व अन्य सभी सरकारी खर्च जो देय हो को अदा करने की जिम्मेवारी लैसी द्वितीयपक्ष की होगी। इस लीज डीड के तस्दीक एवं स्टाम्पस फीस पंजीयन इत्यादि का खर्चा लैसी द्वितीयपक्ष ने वहन किया है।

14. इस प्रकार प्रश्नगत लीज डीड के अनुसार प्रार्थी लैसी को गैस गोदाम के लिये प्रश्नगत भूमि की आवश्यकता दर्शायी गई है। उक्त लीज डीड के अनुसार प्रार्थी लैसी गैस गोदाम के संचालन के उद्देश्य के लिये प्रश्नगत भूमि पर आवश्यक निर्माण यथा गोदाम इमारत आदि निर्मित कर सकता है किन्तु जब प्रार्थी लैसी प्रश्नगत भूमि का कब्जा लैसर को संभलायेगा तब निर्माण को किसी भी रूप से नष्ट नहीं करेगा। इस प्रकार लीज डीड में प्रश्नगत भूमि को लीज पर दिये जाने का मुख्य उद्देश्य प्रश्नगत भूमि को विकसित करना नहीं है बल्कि गैस गोदाम का संचालन मुख्य उद्देश्य है। जिसकी पूर्ति के लिए उस पर निर्माण का अधिकार दिया गया है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति को एक निश्चित प्रतिफल (Considration) 3,000/- रुपये वार्षिक पर उपयोग करने का अधिकार है। विकास अनुबंध में मालिक और विकासकर्त्ता के बीच निश्चित शर्तों पर भूमि को विकसित करने का एक विशिष्ट करार होता है। जिसमें लाभ या हानि अथवा विकसित सम्पत्ति के शेयर, प्रबंधन या विक्रय इत्यादि से संबंधित शर्तें निहित होती हैं। जबकि प्रश्नगत भूमि पर गैस गोदाम के उद्देश्य की पूर्ति के लिये इमारत कायम करने का अधिकार रखते हुए एक निश्चित समय एवं

*Amrinder*  
06/04/17

लगातार.....6

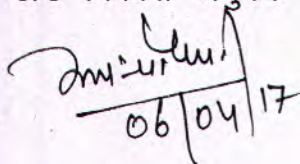


निश्चित किराये के लिये लैसी को उपयोग के लिये दी गई है। जिस पर वह उक्त गैस गोदाम के लिये निर्माण कर सकता है। लैसी (Lessee) प्रश्नगत भूमि पर भविष्य में किये जाने वाले निर्माण के लिये किसी प्रकार का कोई न तो भुगतान प्राप्त करने का अधिकार नहीं है जबकि लैसी तो उक्त सम्पत्ति के उपयोग का किराया अदा करेगा। प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वामित्व पट्टाकर्ता (Lessor) के पास है। जबकि निर्माण गैस गोदाम के उद्देश्य की पूर्ति के लिये प्रार्थी लैसी द्वारा किया जायेगा। इस प्रकार यह निर्माण प्रश्नगत सम्पत्ति के स्वामित्व/लैसर के किसी उद्देश्य के लिये नहीं किया जा रहा जिससे लैसर को किसी प्रकार को लाभ प्राप्त होना संभावित हो।

15. प्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता का यह कथन है कि प्रार्थीगण को एल.पी.जी. गैस डिस्ट्रीब्यूटरसिप का आवंटन नहीं होने से लीज-डीड का उद्देश्य निष्फल होने के कारण दोनों पक्षों द्वारा सहमति से उक्त लीज-डीड को दिनांक 06.06.2015 को निरस्त कर दिये जाने के कारण भी उक्त प्रश्नगत लीज-डीड पर विकास अनुबंध के अनुसार मुद्रांक शुल्क आरोपित किया जाना न्याय संगत नहीं है। अपने उक्त कथन के समर्थन में लीज-डीड निरस्तीकरण का दिनांक 06.06.2015 का दस्तावेज प्रस्तुत किया गया। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि दस्तावेज की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए मुद्रांक शुल्क आरोपित किया जायेगा तथा यह भी सुस्थापित है कि दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को ही प्रचलित बाजार दर के आधार पर मुद्रांक शुल्क देय होगा। इससे यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत लीज-डीड का पंजीयन होने के पश्चात् उक्त लीज-डीड का दोनों पक्षों द्वारा सहमति से निरस्त किया जाना मुद्रांक शुल्क से मुक्ति प्रदान करने का आधार नहीं हो सकता। किन्तु एल.पी.जी. गैस डिस्ट्रीब्यूटरसिप का आवंटन नहीं होने के कारण लीज-डीड को निरस्त करने का जो दस्तावेज निष्पादित किया गया है उससे इसी तथ्य को बल मिलता है कि लैसी एवं लैसर के मध्य भूमि को विकसित करने का कोई अनुबंध नहीं था।
16. अतः प्रश्नगत लीज डीड में प्रश्नगत भूमि को 19 वर्ष 11 माह अर्थात् 20 वर्षों से कम अवधि के लिये कृषि भूमि को लैसी ने संभावित एल.पी.जी. गैस गोदाम के आवंटन हेतु भूमि के खातेदार लैसर से निश्चित लीज राशि पर निश्चित समय के लिये लीज पर ली है। लीज-डीड के जरिये लैसर (Lessor) ने सम्पत्ति को उपयोग करने के अधिकार का अन्तरण एक निश्चित अवधि के लिये तयशुदा शर्तों पर तथा निश्चित किराये पर किया है जिसमें लैसी के ऊपर लीज अवधि के दौरान किराया अदा करने का दायित्व भी है और पक्षकारों के बीच लैसर व लैसी के संबंध है तथा जो धारा 105 ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के तहत लीज की परिभाषा में आते हैं।

17. इस प्रकार प्रश्नगत लीज-डीड विकास अनुबंध की श्रेणी में नहीं आता है बल्कि

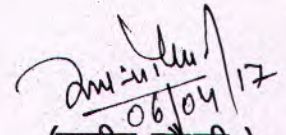
लगातार.....7

  
06/04/17



विशुद्ध रूप से लीज-डीड है जिसपर अधिनियम के आर्टिकल 33(ए)(ii) के अधीन मुद्रांक शुल्क देय है। प्रश्नगत लीज-डीड पर पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा किया जा चुका है। अतः प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य है।

18. परिणामस्वरूप प्रार्थीगण की उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर का आदेश दिनांक 20.03.2015 अपास्त किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर को यह निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थीगण को निगरानी प्रस्तुत करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के तहत बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशि बाद सत्यापन निगरानीकर्ताओं को लौटायी जायें।
19. निर्णय सुनाया गया।

  
06/04/17  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य