

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1161/2005/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
सांगानेर, जिला जयपुर।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. जितेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र श्री आई.सी.अग्रवाल
बी-9, गणपति इनक्लेव, अजमेर रोड, जयपुर।
2. रिको, सीतापुरा टोंक रोड, जयपुर।

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री डी.कुमार

अभिभाषक

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 22.09.2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 25.05.2002 के विरुद्ध मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, सांगानेर जिला जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 ने सीतापुरा औद्योगिक क्षेत्र स्थित एक भूखण्ड संख्या एसपीएल-2 कुल क्षेत्रफल 4148 वर्ग मीटर का एक लीज डीड अप्रार्थी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित कर वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, सांगानेर के समक्ष दिनांक 15.03.2002 को प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, सांगानेर ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत मौका निरीक्षण एवं जिला स्तरीय समिति की दर के अनुसार रुपये 1,02,84,800/- निर्धारित करते हुए बकाया राशि जमा कराने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 को धारा 47डी का नोटिस जारी किया। निर्धारित राशि अप्रार्थी संख्या 1 लीजग्रहिता द्वारा जमा नहीं कराने पर प्रार्थी द्वारा अधिनियम की धारा 47ए के तहत रेफरेन्स बनाकर कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। जिसे कलक्टर मुद्रांक ने अपने निर्णय दिनांक 25.05.2002 द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत रुपये 29,70,208/- निर्धारित करते हुए उस पर देय मुद्रांक कर 3,26,723/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 25,000/- रुपये निर्धारित करते हुए अप्रार्थी द्वारा पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक शुल्क 2,73,770/-, पंजीयन



लगातार.....2

शुल्क रूपये 24,890/- कम करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क 52,953/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 110/- एवं शास्ति रूपये 37/- कुल रूपये 53,100/- अप्रार्थी संख्या 1 से वसूल करने के आदेश प्रदान किये। जिसके विरुद्ध यह निगरानी राजस्व द्वारा प्रस्तुत की गई है।

3. दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी।

4. विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि रिको द्वारा आवंटित खाली भूमि में उपलब्ध मानचित्रों के अनुसार निर्माण सहित आवंटन किया गया है। अतः उसी अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाना न्यायोचित होगा। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निवेदन किया कि पूर्व में दिनांक 29.03.1996 को आवंटित भूखण्ड का पंजीयन कराने हेतु श्री नागरमल अग्रवाल द्वारा उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसको प्रार्थी द्वारा दिनांक 19.04.1996 को पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज क्रेता को लौटा दिये थे तत्पश्चात दिनांक 28.02.2001 को श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल (अप्रार्थी संख्या 1) द्वारा द्वितीय लीज एग्रीमेंट निष्पादित करते हुए दिनांक 15.03.2002 को प्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया। जिसको बाद पंजीयन प्रार्थी को लौटा दिया। चूंकि प्रथम लीज एग्रीमेंट का पंजीयन श्री नागरमल अग्रवाल के नाम निष्पादित हुआ था एवं द्वितीय लीज एग्रीमेंट का निष्पादन श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल के नाम निष्पादित हुआ है, अप्रार्थी द्वारा दिनांक 15.03.2002 को लीज एग्रीमेंट वास्ते पंजीयन प्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया गया तत्समय निर्माण कार्य किया हुआ था, जिससे वक्त मौका निरीक्षण पायी गयी स्थिति के अनुसार प्रार्थी ने दस्तावेज की मालियत निर्धारित करते हुए मार्केट वैल्यू के आधार पर डी.एल.सी. रेट से गणना करते हुए आर.सी.सी निर्माण की राशि 56,76,000/- को सम्मिलित करते हुए सम्पत्ति की मालियत 1,02,84,800/- निर्धारित की एवं बकाया मांग राशि जमा कराने का नोटिस जारी किया, मांग राशि जमा नहीं होने के आधार पर अधिनियम की धारा 47ए के तहत प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया है एवं कलेक्टर मुद्रांक ने रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 25.05.2002 को पारित किया है, जो विधिक एवं अनुचित होने से यथावत रखते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार करने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत कर निवेदन किया कि श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल द्वारा दिनांक 15.03.2002 को रिको (अप्रार्थी संख्या 2) से आवंटित खाली भूमि का कब्जा नियमानुसार प्राप्त करते हुए उसको वास्ते पंजीयन प्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया है, जो कि रिको द्वारा निर्धारित दर के

आधार पर पंजीबद्ध किया गया था तत्पश्चात प्रार्थी ने बिना किसी आधार के मार्केट वैल्यू के अनुसार गणना करते हुए आवंटित भूखण्ड की मालियत 1,02,84,800/- निर्धारित की है जो अनुचित होने के कारण निरस्तनीय योग्य है। अप्रार्थी द्वारा रिको से भूखण्ड क्रय करने के पश्चात निर्माण कार्य करवाया गया है। जिसके संबंध में उनके द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.05.2002 को अधीनस्थ न्यायालय को जवाब देते हुये अंकित किया है कि भूखण्ड क्रय करते समय केवल एक अस्थायी रूम एवं एक गार्ड रूम निर्मित था तथा समस्त आर.सी.सी. एवं नवीन निर्माण उनके द्वारा बाद में करवाया गया है, अपने पत्र के समर्थन में उन्होंने रिको द्वारा जारी पत्रांक 467 दिनांक 24.05.2002 एवं सत्यापित मानचित्र प्रस्तुत किये। साथ ही मैसर्स बंसल कन्सट्रक्शन, दुर्गापुरा जयपुर का बिल दिनांक 27.02.2002 प्रस्तुत करते हुये आर.सी.सी. शेड, ए.सी.शेड, गार्ड रूम इत्यादि का खर्चा दर्शाया गया है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने विवेक से प्रस्तुत रेफरेन्स में भूखण्ड की मालियत 29,70,208/- मय निर्माण निर्धारित की है एवं 53,100/- रुपये क्रेता पक्ष से वसूल करने के आदेश जारी किये हैं, जो उचित प्रतीत होते हैं। विभाग द्वारा प्रस्तुत यह निगरानी पोषणीय नहीं होने से स्वतः ही खारिज किये जाने योग्य है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्व मण्डल, राजस्थान द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.02.2002 जय अम्बे गंगा केमी. बनाम सरकार निगरानी संख्या 468/2001/हनुमानगढ़ (2002) आरएलडब्ल्यू 668 को प्रतिपादित कर निवेदन किया कि समान तथ्यों पर आधारित प्रकरण में माननीय राजस्व मण्डल ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की है। अतः उन्होंने विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 25.05.2002 को बहाल करने का निवेदन किया।

6. उभयपक्षों की बहस सुनी गई, उपलब्ध रिकार्ड एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत सम्पत्ति रिको औद्योगिक क्षेत्र सीतापुरा में अवस्थित है एवं पूर्व में उक्त भूखण्ड संख्या एसपीएल 2(ए) दिनांक 29.03.1996 को पंजीयन कराने हेतु श्री नागरमल अग्रवाल द्वारा उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसको प्रार्थी द्वारा दिनांक 19.04.1996 को पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज क्रेता को लौटा दिये थे तत्पश्चात दिनांक 28.02.2001 को श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल (अप्रार्थी संख्या 1) द्वारा द्वितीय लीज एग्रीमेंट निष्पादित करते हुए दिनांक 15.03.2002 को प्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया। जिसको उपलब्ध डीएलसी दर से गणना करते हुए उप पंजीयक ने भूखण्ड की मालियत 1,02,84,800/- निर्धारित की है। इस प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 को आवंटित




लगातार.....4

भूखण्ड सीतापुरा औद्योगिक क्षेत्र में अवस्थित है एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ लीज पर लिया गया है। अतः ऐसी स्थिति में आवंटित भूखण्ड पर बाजारीय वाणिज्यिक डीएलसी दरें लागू नहीं होकर औद्योगिक क्षेत्र की औद्योगिक दरे निर्धारित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

(2002) आरएलडब्ल्यू 668 का सुसंक्षिप्त सारांश निम्नानुसार है :-

"Stamp Act, 1899, Sec. 56 and Rajasthan Stamp Law (Adaption) Act, 1952 Sec. 35(a)(iii) - Plot of industrial land initially allotted to "R" in 1980 - With the permission of RIICO plot transferred to 'J' - "R" was not the owner of the land he had only Lease hold rights which have been transferred to 'J' - Fresh Lease Agreement executed by RIICO in favour of 'J' for the remaining period - Held - Instrument of Lease agreement cannot be treated as an instrument of conveyance for the transfer of the property other than the Lease hold rights from RIICO to 'J' - It can not effect the stamp duty payable on instrument in question as it has been executed by the RIICO only to the extent of Lease hold right."

7. इस प्रकरण में भी पूर्व में भूखण्ड श्री नागरमल अग्रवाल को लीज पर रीको द्वारा आवंटित किया गया था। तत्पश्चात बकाया वर्षों की लीज के लिये अप्रार्थी संख्या 1 श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल को भूखण्ड आवंटित किया गया। भूखण्ड औद्योगिक क्षेत्र में अवस्थित होने के कारण उसके पंजीयन पर उपलब्ध औद्योगिक दरों के अनुसार ही मालियत निर्धारित की जानी चाहिये एवं उसी अनुसार ही अप्रार्थी संख्या-1 ने पंजीयन शुल्क अदा करते हुए भूखण्ड का पंजीयन करवाया है। भूखण्ड आवंटन के समय रिक्त पाया गया एवं केवल मात्र तीन शेड का निर्माण रीको द्वारा भूखण्ड आवंटन पत्र के साथ संलग्न किये गये मानचित्र में दर्शाया है। अप्रार्थी संख्या-1 द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.05.2002 को अधीनस्थ न्यायालय को जवाब देते हुये अंकित किया है कि भूखण्ड क्रय करते समय केवल एक अस्थायी रूम एवं एक गार्ड रूम निर्मित था तथा समस्त आर.सी.सी. एवं नवीन निर्माण उनके द्वारा किया गया है, अपने पत्र के समर्थन में उन्होंने रीको द्वारा जारी पत्रांक 467 दिनांक 24.05.2002 एवं सत्यापित मानचित्र प्रस्तुत किये साथ ही मैसर्स बंसल कन्सट्रक्शन, दुर्गापुरा जयपुर का बिल दिनांक 27.02.2002 प्रस्तुत करते हुये आर.सी.सी. शेड, ए.सी.शेड, गार्ड रूम इत्यादि का खर्चा दर्शाया गया है। जिससे यह प्रतीत होता है कि अप्रार्थी संख्या-1 द्वारा भूखण्ड क्रय करने के पश्चात् उस पर नवीन निर्माण कार्य करवाया गया है। प्रार्थी ने स्वयं दिनांक 02.04.2002 को विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया है, जिसमें उन्होंने तथ्यात्मक रिपोर्ट में अंकित किया है कि :-

"पश्चातवर्तीय हस्तान्तरण होने से उक्त भूखण्ड संख्या एसपीएल 2(A) के लिये मार्केट वैल्यू अनुसार मुद्रांक कर देय है। वर्तमान में उक्त भूखण्ड में बिजली के मीटर बनाने संबंधित उद्योग चल रहा है। लगभग 1070 वर्ग मीटर क्षेत्र में एक

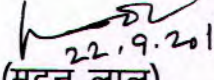
कवर्ड टीन शेड बना हुआ है अर्थात् इस टीन शेड की चारों तरफ दीवारें बनी हुई हैं। इस टीन शेड की ऊंचाई अधिक है। लगभग 1410 वर्गमीटर में नया आर.सी. सी. का निर्माण है, इस निर्माण में से लगभग 90 वर्गमीटर में फर्श सीमेंट की है तथा शेष फर्श कोटा स्टोन का है। उक्त भूखण्ड के चारों तरफ लगभग औसतन 7-8' फुट की बाऊण्ड्रीवॉल बनी हुई है। उक्त दोनों निर्माण में मीटर बनाने की मशीन/मीटर बनाने से संबंधित मशीनें लगी हुई हैं।

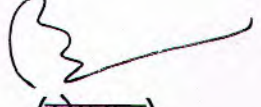
पार्टी द्वारा दस्तावेज में निर्माण के संबंध में कुछ भी नहीं लिखा गया है निर्माण एवं मशीनरी के बारे में तथ्य छुपाये गये हैं। मौके पर उपस्थित पार्टी के प्रतिनिधि ने बताया कि उक्त सम्पूर्ण निर्माण अभी हाल ही में क्रेता द्वारा ही करवाया गया है तथा क्रेता द्वारा ही मशीनें क्रय की गई हैं। मशीनों के बिल तीन दिवस में प्रस्तुत करने का आश्वासन दिया है। पार्टी के प्रतिनिधि मेरे द्वारा किये गये मूल्यांकन से सहमत नहीं है। पार्टी के प्रतिनिधि को दिनांक 19.04.2002 को श्रीमान् कलंकटर (मुद्रांक) जयपुर द्वितीय के कैम्प कोर्ट सांगानेर में उपस्थित होने हेतु कह दिया गया है।"

8. प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय को प्रस्तुत जवाब दिनांक 25.05.2002, रिको द्वारा जारी पत्र दिनांक 24.05.2002, आवंटित भूमि का मानचित्र एवं मैसर्स बसंल कन्सट्रक्शन का बिल दिनांक 27.02.2002 तथा प्रार्थी द्वारा स्वयं किया गया मौका रिपोर्ट दिनांक 02.04.2002 के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी संख्या-1 द्वारा भूमि आवंटन के पश्चात् ही आर.सी.सी. का नवीन निर्माण करवाया गया है एवं वक्त पंजीयन भूखण्ड रिक्त था जिसमें केवल एक अस्थायी रूम, पीलर्स आदि मानचित्र के अनुसार निर्मित थे। अतः ऐसी स्थिति में आर.सी. सी. के निर्माण पर मुद्रांक शुल्क का मूल्यांकन किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। स्वयं प्रार्थी ने अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट में अंकित किया है कि लगभग 1410 वर्गमीटर में नया आर.सी.सी. का निर्माण है, इस निर्माण में से लगभग 90 वर्गमीटर में फर्श सीमेंट की है तथा शेष फर्श कोटा स्टोन का है। इस विवेचन के आधार पर विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है एवं कलंकटर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर के आदेश दिनांक 25.05.2002 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

9. परिणामस्वरूप कलंकटर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर के आदेश दिनांक 25.05.2002 को यथावत् रखते हुये विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।


22.9.2016
(मदन लाल)
सदस्य


(खेमराज)
अध्यक्ष