राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (स्टाम्पस) संख्या –1655/2007/भीलवाड़ा

श्रीराम इण्डस्ट्रीज प्रो. संदीप गुप्ता पुत्र श्री रोशनलाल गुप्ता
निवासी भोपालगंज, भीलवाड़ा .....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, भीलवाड़ा
2. राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रीयल एण्ड इन्वेस्टमेंट कॉरपोरेशन लि. जयपुर तहसील व जिला–जयपुर .....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मदनलाल गुर्जर
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री डी.पी. ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.**

निर्णय दिनांक : 06.01.2016

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा द्वारा प्रकरण सं. 29/06 में पारित निर्णय दिनांक 12.06.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **"मुद्रांक अधिनियम"** कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है:–

1. अप्रार्थी सं. 2 द्वारा एक पुरक लीज पत्र अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में 06.12.1989 को निष्पादित किया गया। अप्रार्थी सं. 1 ने दिनांक 11.12.1989 को इसें पंजीयन हेतु 50 रूपये के नॉन ज्यूडिसियल स्टॉम्प पर उपपंजीयक, भीलवाड़ा के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक, भीलवाड़ा ने मौका निरीक्षण करने के उपरान्त संशोधित लीज डीड नहीं मान कर दस्तावेज को विक्रय पत्र की श्रेणी में मानते हुए कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष अधिनियम के प्रावधानों के तहत् रेफरेन्स प्रस्तुत किया।
2. कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा ने प्रकरण सं. 26/1994 दर्ज कर पक्षकारान को सुनवायी का अवसर दिया। उभय पक्ष को सुनने एवं पर्याप्त साक्ष्य का अवसर देने के उपरान्त निर्णय दिनांक 05.10.2004 को पारित किया एवं रेफरेन्स को स्वीकार कर दस्तावेज को अधिनियम की अनुसूची प्रथम के आर्टिकल 23 के तहत् विक्रय पत्र मानते हुए तद्नुसार मुद्रांक कर व पंजीयन फीस वसूली के आदेश दिये।
3. अप्रार्थी सं. 1 द्वारा उक्त निर्णय के लगभग 1 वर्ष 6 माह पश्चात् दिनांक 18.01.2006 को एक प्रार्थना पत्र आदेश 9 नियम 13 सी.पी.सी. के तहत् कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा के समक्ष प्रस्तुत किया एवं कलक्टर (मुद्रांक) ने उक्त प्रार्थना

06/01/16

लगातार.....2

पत्र स्वीकार कर प्रकरण की पुनः सुनवायी प्रारम्भ की। प्रकरण को क्रम सं. 29/2006 पर दर्ज कर बाद सुनवायी निगरानीधीन निर्णय पारित किया गया। निर्णय में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत संशोधित लीज को विक्रय पत्र मानते हुए बकाया मुद्रांक कर /पंजीयन शुल्क एवं शास्ति के रूप में 93,700/—रूपये वसूलने के आदेश पारित किये गये। उक्त निर्णय से अप्रसन्न होकर प्रार्थी ने यह निगरानी प्रस्तुत की।

4. हमने प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री मदनलाल गुर्जर एवं राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक डी.पी. ओझा की बहस सुनी।

5. प्रार्थी के अधिवक्ता ने निगरानी प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार करने का आग्रह किया, जबकि उपराजकीय अधिवक्ता ने प्रश्नगत दस्तावेज को सप्लीमेन्ट्री लीज डीड की आड में विक्रय पत्र प्रस्तुत करना बताया एवं कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा के निर्णय को यथावत रखने की मांग की।

6. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का गम्भीरतापूर्वक परीक्षण किया। प्रकरण का संक्षिप्त एवं रोचक इतिहास समझने के लिये प्रारम्भ से क्रमवार घटनाक्रम कुछ इस प्रकार है :—

(i) रीको लि. द्वारा दिनांक 20.10.1981 को भीलवाड़ा स्थित औद्योगिक क्षेत्र के भूखण्ड सं. एस.पी—1 क्षेत्रफल 1330 वर्गमीटर की 99 वर्षीय लीज डीड मैसर्स श्रीराम इण्डस्ट्रीज, भीलवाड़ा के पक्ष में निष्पादित की। जिसका उपपंजीयक कार्यालय, भीलवाड़ा में वोल्युम नं. 190 पेज नं. 05 बुक नं. 1 में पंजीयन हुआ।

इसके पश्चात् रीको लि. ने एक संशोधित (पुरक) लीज डीड इसी सम्पत्ति की दिनांक 23.02.1982 को उपपंजीयक, भीलवाड़ा के समक्ष प्रस्तुत की। जिसमें मैसर्स श्रीराम इण्डस्ट्रीज, भीलवाड़ा (साझेदारी फर्म) के निम्न साझेदार होने अंकित किये :—

(1) श्री जी.आर.कोठरी पुत्र श्री आर.एस.कोठारी आयु 32 वर्ष निवासी—गंगापुर

(2) श्रीमती कौशल्या बेन लढ़ढा पत्नी श्री रमेश चन्द्र लढ़ढ़ा आयु 30 वर्ष निवासी—अहमदाबाद

(3) श्रीमती सोहन देवी पत्नी श्री एस.के. जैन आयु 45 वर्ष निवासी—भीलवाड़ा

(4) श्री कैलाश चन्द्र जागेतिया पुत्र श्री रामस्वरूप जागेतिया आयु 28 वर्ष निवासी—गंगापुर

लगातार.....3

संशोधन डीड में भूखण्ड के माप को 1330 वर्गमीटर (110X130) के स्थान पर 1590 वर्गमीटर (119½ X 141½) अंकित किया गया। शेष शर्तें पुर्वानुसार रहने का उल्लेख किया गया।

(ii) दिनांक 06.10.1986 को श्रीराम इण्डस्ट्रीज, भीलवाड़ा की ओर से क्षेत्रीय प्रबन्धक, रीको लि. भीलवाड़ा को पत्र लिखकर उक्त साझेदारी फर्म के विघटन की सूचना दी एवं उक्त भूखण्ड एस.पी.01 को तीन भागों में विभाजन (sub-division) की अनुमति मांगी गयी। रीको लि. के सलाहकार (इन्फ्रा) द्वारा आदेश दिनांक 11.05.1988 से उक्त भूखण्ड के उपविभाजन की अनुमति प्रदान की गयी। उक्त आदेश से उक्त 1590 वर्गमीटर के भूखण्ड को तीन साझेदारी फर्मों क्रमशः मैसर्स श्रीराम इण्डस्ट्रीज, मैसर्स महेश टेक्सटाईल्स एंव मैसर्स कैलाश टेक्सटाईल्स पक्ष में उपविभाजन की स्वीकृति प्रदान की गयी।

(iii) इस उप विभाजन की स्वीकृति पश्चात् दिनांक 17.05.1988 को एक पुरक लीज डीड रीको लि. ने मैसर्स महेश टेक्सटाइल्स के पक्ष में निष्पादित की एवं भूखण्ड सं. एस.पी.एल.1(A) के नाम से 786 वर्गमीटर भूमि, मूल भूखण्ड एस.पी.एल.1 में से, जो मूलतः 1590 वर्गमीटर का था, आवंटित की। इस साझेदारी फर्म के साझेदार निम्न व्यक्ति अंकित है :–

(1) श्री बृजनारायण गट्टानी–नीमच (मध्यप्रदेश)– आयु 46 वर्ष

(2) श्री सुरेश चन्द्र चौधरी –कोटा (राजस्थान)–आयु 41 वर्ष

(3) श्री संदीप गुप्ता पुत्र रोशनलाल गुप्ता–भीलवाड़ा (राजस्थान) आयु 19 वर्ष

(iv) दुसरी पुरक लीज उपविभाजित भूखण्ड एस.पी.एल.1 की एस.पी.एल.1(B) के तौर पर 29.06.1988 को मैसर्स कैलाश टेक्सटाइल्स के नाम निष्पादित की गयी। जिसका पंजीयन उपपंजीयक के यहां 30.06.1988 को हुआ। इस फर्म में निम्न साझेदार थेः–

(1) श्री चन्द्र किशोर बिहानी –श्रीडुंगरगढ़ (चुरू)

(2) श्रीमती रामेश्वरी देवी बिहानी –श्रीडुंगरगढ़ (चुरू)

(3) श्रीमती माया बिहानी –श्रीडुंगरगढ़ (चुरू)

इस फर्म को 813 वर्गमीटर की लीज प्रदान की गयी।

इस तरह दोनों फर्मों को 1590 वर्गमीटर के मूल भूखण्ड के विरूद्ध 1599 वर्गमीटर भूमि की लीज एवं उपविभाजन के रूप में स्वीकृत की गयी। जो अपने आप में आश्चर्यजनक है।

(v) तृतीय लीज जो इस प्रकरण में विचाराधीन है, श्रीराम इण्डस्ट्रीज के तथाकथित भागीदार श्री संदीप गुप्ता ने एस.पी.एल.1(C) के रूप में 62X147

वर्गफीट (846 वर्गमीटर लगभग) के माप की पंजीयन हेतु प्रस्तुत की।

प्रथमतः मूल लीज आवंटन 1590 वर्गमीटर था एवं दो अन्य फर्मों को इस भूखण्ड को उप विभाजित कर 1599 वर्गमीटर भूमि की पूरक लीज स्वीकृत कर दी गयी तो भूमि शेष कैसे रही। द्वितीय, मूल साझेदारी फर्म का विघटन 1986 में कर दिया गया था एवं उसमें भिन्न व्यक्ति भागीदार थे तो संदीप गुप्ता, प्रार्थी मूल फर्म का साझेदार होने के दावा किस आधार पर कर रहा है? स्पष्टतः मूल भूखण्ड का उपविभाजन तीन टुकड़ों में कर पूर्व में दो साझेदारी फर्मों को पुरक लीज की आड़ में विक्रय किया गया है एवं तीसरी पुरक लीज इस प्रकरण में प्रस्तुत की गयी है।

प्रार्थी निगरानीकार ने अधीनस्थ न्यायालय स्तर पर मिथ्या तथ्य एवं कथन प्रस्तुत कर न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग किया है। साथ निगरानी प्रार्थना पत्र में भी मद सं. 3 में 20.03.1981 को मूल लीज डीड में प्रार्थी का नाम सहवन से अंकित न होने का मिथ्या कथन किया है। पत्रावली में उपलब्ध मैसर्स महेश टेक्सटाइल्स की पुरक लीज डीड दिनांक 17.05.1988 में प्रार्थी निगरानीकार ने अपने आपको भागीदार बताते हुए आयु 19 वर्ष अंकित है तो 1981 मे उसकी आयु मात्र 12 वर्ष रही होगी।

अतः इस न्यायालय के समक्ष भी गलत एवं असत्य तथ्य प्रकट कर न्यायिक प्रक्रिया के दुरूपयोग का प्रयास किया है। अतः प्रार्थी निगरानीकार की निगरानी मय खर्चे रूपये 10,000 (अक्षरे दस हजार रूपये मात्र) खारिज की जाती है। उक्त राशि भी कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा प्रार्थी से विधिक प्रक्रियानुसार वसूल कर राजकोष में जमा करवाये।

सम्पूर्ण विवेचन से स्पष्ट हो जाता है कि प्रस्तुत प्रकरण में पुरक लीज नहीं होकर सम्पत्ति का विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया है एवं इस पर मुद्रांक कर की देयता अनुच्छेद 23 के अनुसार बनती है। कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा का निर्णय दिनांक 12.06.2007 यथावत रखा जाता है एवं प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार कर खारिज की जाती है।

परन्तु रेकॉर्ड के परीक्षण से जो तथ्य प्रकट हुए है, उनके अनुसार मूल औद्योगिक भूखण्ड सं. एस.पी.एल.1 का क्षेत्रफल मूल लीज डीड दिनांक 20.10.1981/23.02.1982 में 1590 वर्गमीटर अंकित किया गया था। वर्ष 1988 में उपविभाजन के आधार पर मैसर्स महेश टेक्सटाईल्स एवं मैसर्स कैलाश टेक्सटाईल्स को क्रमशः 786 वर्गमीटर एवं 813 वर्गमीटर की पुरक लीजें स्वीकृत की गयी। इस तरह 1590 वर्गमीटर के मूल भूखण्ड के विरूद्ध दो पुरक लीजों का क्षेत्रफल 1599 वर्गमीटर बैठता है। अतः तीसरी पुरक

लगातार.....5

लीज हेतु भूमि शेष कैसे रही। प्रकरण में जिला कलेक्टर, भीलवाड़ा एंव प्रबन्ध निदेशक, रीको लि., जयुपर को जांच हेतु लिखा जावें। प्रकरण में प्रस्तुत श्रीराम इण्डस्ट्रीज के पक्ष में निष्पादित लीज डीड का पंजीयन सम्पूर्ण जांच के पश्चात् ही नियमानुसार जिला पंजीयक की अनुमति से किया जावें।

निर्णय सुनाया गया।

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य