राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2191/2008/भीलवाड़ा

मैसर्स अग्रसेन आईस फैक्ट्री प्रा.लि. बडेसरा तहसील शाहपुरा
जिला भीलवाड़ा। ..प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, शाहपुरा। ...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री नारायण सिंह एवं मदनलाल
अभिभाषकगण ....प्रार्थी की ओर से

श्री डी.पी.ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक ...अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर, (मुद्रांक) भीलवाड़ा (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 15.07.2008 प्रकरण संख्या 35/2008 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी ने एक प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 35 राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 सपठित नियम 96–ए राजस्थान रजिस्ट्रेशन नियम 1955 कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा के समक्ष प्रस्तुत कर यह निवेदन किया कि मौजा ग्राम बडेसरा तहसील शाहपुरा जिला भीलवाड़ा की आराजी नम्बर 432/1 में से रकबा 02 बीघा 10 बिस्वा लीज डीड 900/– रूपये के स्टाम्प तादादी पर पंजीयन हेतु उपपंजीयक, शाहपुरा के समक्ष प्रस्तुत किया था जिन्होने उक्त लीज डीड को आद्यौगिक प्रयोजनार्थ का मानते हुए दस्तावेज की कुल मालियत 4,08,350 रूपये निर्धारित कर धारा 96–ए के अन्तर्गत आब्जेक्शन स्लीप के साथ बिना पंजीयन लौटा दिया है। अतः प्रार्थी पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया है। प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर कलक्टर मुद्रांक (भीलवाड़ा) ने प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर तथा उभय पक्षों की बहस सुनकर अपने आदेश दिनांक 15.07.08 द्वारा प्रश्नगत लीज डीड को ट्रांसफर ऑफ लीज वाई वे ऑफ असाइनमेन्ट की श्रेणी का माना जिस पर

2m

लगातार.....2

वर्णित विषय वस्तु की मार्केट वेल्यू पर मुद्रांक कर देय होना आवश्यक मानते हुए ग्राम वडेसरा की डी.एल.सी. निर्धारित उच्चतम आवासीय दर का दो गुना दर औद्योगिक भूमि हेतु निर्धारित होना मानकर लीज डीड से संबंधित आराजी की मालियत 40,83,750/– रूपये निर्धारित कर प्रार्थी से मुद्रांक कर 2,65,444/– रूपये तथा पंजीयन शुल्क 25,000/– रूपये देय होना माना। प्रार्थी द्वारा पूर्ण में अदा किया मुद्रांक कर 900/– रूपये कम करते हुए अवशेष मुद्रांक कर 2,64,544/– रूपये तथा पंजीयन शुल्क 25,000/– कुल 2,89,544/– रूपये प्रार्थी से वसूल किये जाने का आदेश प्रदान किया जिससे व्यथित होकर प्रार्थी ने यह निगरानी प्रस्तुत की हैं।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड तलब किया गया। अप्रार्थी की ओर से विद्धान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्धान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।

5. विद्धान अभिभाषकगण प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि जिला स्तरीय समिति की दरे निर्देशात्मक हैं तथा सम्पत्ति के मूल्यांकन के समय अन्य बिन्दु यथा लोकेशन, आस–पास की स्थिति आदि पर भी ध्यान दिया जाना चाहिए। भूमि की कीमत राजस्थान भू–राजस्व (औधोगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 3(क) के अनुसार आस–पास की कृषि भूमि पडत दर के अनुसार मानी जानी चाहिए जो कि 76,660/– रू. प्रति बीघा हैं। प्रार्थी ने राजस्थान सरकार के नोटिफिकेशन संख्या एफ.4(18)/एफडी/टैक्स डिव/2001 दिनांक 28.07.03 द्वारा नये उद्योग को बढावा देने हेतु स्टाम्प ड्यूटी व कन्वर्जन चार्जेज में 50 प्रतिशत छूट का प्रावधान है जिसका सर्टिफिकेट भी प्रार्थी ने विद्धान कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाडा के समक्ष प्रस्तुत कर दिया था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर ध्यान दिये बिना ही निर्णय पारित किया हैं। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं हैं। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावें।

6. विद्धान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत हैं। अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

लगातार............3

8. प्रकरण में सर्वप्रथम इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि विचाराधीन लीज डीड दिनांक 18.03.08 जो LESSEE प्रार्थी एम.एस.अग्रसेन आईस फैक्ट्री (पी.) लि. बडेसरा तहसील शाहपुरा जिला भीलवाडा द्वारा श्री दिनेश चंद्र अग्रवाल पुत्र श्री मदनलाल अग्रवाल व LESSOR राजस्थान सरकार के मध्य निष्पादित हुई हैं, को ट्रांस्फर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट की श्रेणी में माना जाए या नहीं।

जिला उद्योग केन्द्र, भीलवाडा के पत्र क्रमांक एफ. 4(23)इन्फा/2008/12635–36 दिनांक 18.03.08 में यह उल्लेख किया गया है कि "श्रीमान् जिला कलक्टर महोदय, भीलवाडा के आदेश क्रमांकः एफ.4(23) इन्फा/2008/12470–75 दिनांक 14.03.08 के अनुसार **मै. जैन टैक्सटाईल बडेसरा को ग्राम–बडेसरा तह. शाहपुरा जिला भीलवाडा की आराजी नं. 432/1 में से 2 बीघा 10 बिस्वा भूमि के लीज होल्ड राईट्स मै. अग्रसेन आईस फैक्ट्री प्रा.लि. के नाम हस्तान्तरण की स्वीकृति प्रदान की गई है**, जिसकी अनुपालना में 900/– रूपये के स्टाम्प पर लीज डीड निष्पादित कर मूल लीज डीड (कुल नो पृष्ठ) पंजीयन हेतु प्रेषित की जा रही है। अतः इकाई की मूल लील डीड का पंजीयन करा बाद पंजीयन मूल लीज डीड इस कार्यालय को प्रेषित करने का श्रम करावें।" उपरोक्त पत्र से यह स्पष्ट है कि उपरोक्त 2 बीघा 10 बिस्वा भूमि मै. जैन टैक्सटाईल बडेसरा से मै. अग्रसेन आईस फैक्ट्री को हस्तान्तरित हुई है जिसकी स्वीकृति जिला कलक्टर द्वारा प्रदान की गई है। यह स्पष्ट है कि यह भूमि प्रार्थी को जिला कलक्टर द्वारा सीधे आवंटित नहीं हुई है बल्कि पहले मै. जैन टैक्सटाईल बडेसरा को आवंटित थी जिसके लीज होल्ड राईट्स प्रार्थी को हस्तान्तरित हुये है अर्थात् भूमि के संबंध में अधिकार एंव कब्जा मै जैन टैक्सटाईल बडेसरा से प्रार्थी के पक्ष में प्रश्नगत दस्तावेज से हस्तान्तरित हुये है जो स्पष्ट रूप से ट्रांस्फर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट की श्रेणी में हैं तथा इस पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय हैं।

9. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि इस दस्तावेज का मूल्यांकन किस आधार पर किया जाना चाहिए।

लगातार.....4

लीज डीड स्पष्ट रूप से औधोगिक प्रयोजनार्थ 99 वर्ष हेतु है तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची की क्रम संख्या 33(iii) के अनुसार कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय हैं। राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 58 के अनुसार के अनुसार दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन डी.एल.सी. दरो/महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा अवधारित दरों पर किये जाने का प्रावधान हैं। उपपंजीयक शाहपुरा के पत्र क्रमांक पंजीयन/08/175 दिनांक 24.03.08 के अनुसार ग्राम बडेसरा की औधोगिक दर डी.एल.सी द्वारा अनुमोदित हैं जो ग्राम बडेसरा की आराजी खसरा नं. 432/01 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा 68063 वर्गफीट की औधोगिक दर संबंधित ग्राम की उच्चतम आवासीय दर 30 रू प्रति वर्गफीट का दुगुना 60 रू. प्रति वर्गफीट हैं तथा इसी अनुरूप अधीनस्थ न्यायालय ने मूल्यांकन किया हैं। प्रार्थी का निगरानी में इस संबंध में मुख्य कथन यह है कि जिला स्तरीय समिति की दरें निर्देशात्मक हैं तथा सम्पत्ति के मूल्यांकन के समय अन्य बिन्दु यथा लोकेशन, आस–पास की स्थिति आदि पर भी ध्यान दिया जाना चाहिए। इस न्यायालय के विनम्रतानुसार प्रार्थी का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के अन्तर्गत मूल्यांकन में डी.एल.सी/महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा अवधारित दरों के अलावा अन्य किसी बिन्दु के आधार पर मूल्यांकन का प्रावधान नहीं हैं। इस संबंध में प्रार्थी का द्वितीय मुख्य कथन यह है कि भूमि का मूल्यांकन राजस्थान भू–राजस्व (औधोगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 3(क) के अनुसार आस–पास की कृषि भूमि पडत दर के अनुसार मानी जानी चाहिए जो कि 76,660/– रू. प्रति बीघा हैं। प्रार्थी का यह कथन भी स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि भूमि की कीमत के संबंध में उपरोक्त विधिक प्रावधान राजस्थान भू–राजस्व (औधोगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के अन्तर्गत आवंटित की जाने वाली भूमि के संबंध में आवंटी से राजस्व विभाग द्वारा ली जाने वाली भूमि की कीमत के संबंध में हैं जबकि इस प्रकरण में प्रार्थी को भूमि का आवंटन राज्य सरकार से न होकर पूर्व के लीज होल्डर अर्थात् आवंटी मै. जैन टैक्सटाईल बडेसरा से प्रार्थी मै. अग्रसेन आईस फैक्ट्री के पक्ष में हस्तान्तरण की स्वीकृति कलक्टर द्वारा दिये जाने के क्रम में लीज डीड का निष्पादन हुआ हैं जिससे मै. जैन टैक्सटाईल बडेसरा से

लगातार............5

प्रार्थी के पक्ष में सम्पत्ति का हस्तान्तरण हुआ हैं जिस पर मुद्रांक कर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के अन्तर्गत पंजीयन एवं मद्रांक विभाग को देय हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत हैं।

10. प्रार्थी का निगरानी में यह भी कथन है कि प्रार्थी ने राजस्थान सरकार के नोटिफिकेशन संख्या एफ.4(18)/एफडी/टैक्स डिव/2001 दिनांक 28.07.03 द्वारा नये उद्योग को बढावा देने हेतु स्टाम्प ड्यूटी व कन्वर्जन चार्जेज में 50 प्रतिशत छूट का प्रावधान है जिसका सर्टिफिकेट भी प्रार्थी ने विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाडा के समक्ष प्रस्तुत कर दिया था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर ध्यान दिये बिना ही निर्णय पारित किया हैं।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में ऐसा कोई सर्टिफिकेट प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है व न ही ऐसा कोई सर्टिफिकेट पत्रावली में उपलब्ध है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में भी ऐसे किसी सर्टिफिकेट प्रस्तुत करने का कोई उल्लेख नहीं हैं। इस न्यायालय में प्रस्तुत निगरानी के साथ महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, भीलवाडा के प्रमाण–पत्र की फोटो प्रति संलग्न की गई है। इस प्रकार जब अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष सर्टिफिकेट प्रस्तुत ही नहीं किया गया है तो उस पर छूट का लाभ दिये जाने का प्रश्न नहीं उठाया जा सकता।

11. उपरोक्त विवेचना एंव विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत होने के कारण हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है एवं निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती हैं। साथ ही न्यायहित में यह भी आदेश है कि प्रार्थी द्वारा यदि राजस्थान सरकार के नोटिफिकेशन संख्या एफ.4(18)/एफडी/टैक्स डिव/2001 दिनांक 28.07.03 के क्रम में कोई सर्टिफिकेट प्रस्तुत किया जाता है व प्रार्थी सर्टिफिकेट के अनुसार छूट प्राप्त करने का पात्र है तो अधीनस्थ न्यायालय, इस न्यायालय के निर्णय से प्रभावित हुये बिना नियमानुसार एंव विधिसम्मत कार्यवाही हेतु स्वतंत्र हैं।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम) 10/1/2017
सदस्य