राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1995/2014/अलवर.

मैसर्स जे.बी.एम. ऑटो सिस्टम प्रा0 लिमिटेड,
प्लॉट नं0 9 इंस्टीट्यूशनल एरिया, गुड़गांव (हरियाणा)
जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री दिनेश कुमार
पुत्र श्री लक्ष्मी सा. .....प्रार्थी.

बनाम

1. कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर
2. उप–पंजीयक भिवाड़ी जिला अलवर .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री पंकज घीया, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री रामकरण सिंह,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05/04/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 270/2014 में पारित किये गये आदेश दिनांक 08.09.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से प्रार्थी द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र पर निर्णय पारित करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 34,77,60,000/– निर्धारित करते हुए इस पर मुद्रांक शुल्क रूपये 1,73,88,000/– सरचार्ज रूपये 17,38,800/–, पंजीयन शुल्क रूपये 50,000/–, शास्ति रूपये 47,94,200/– एवं ब्याज रूपये 10,22,763/– सहित कुल रूपये 2,49,93,763/– की मांग सृजित की गयी है। प्रार्थी द्वारा उक्त आदेश में संशोधन हेतु संशोधन प्रार्थना–पत्र भी प्रस्तुत किया गया, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 28.05.2015 से अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी कम्पनी मैसर्स जे.बी. एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 भिवाड़ी को दिनांक 28.03.2014 को रिको लिमिटेड, भिवाड़ी द्वारा एक लीज एग्रीमेंट के जरिये रिको इण्डस्ट्रियल एरिया पथरेड़ी में प्लॉट संख्या एस.पी.1–888 का आवंटन किया गया जिसका क्षेत्रफल 40000

लगातार.....2

वर्गमीटर था। उक्त निष्पादित लीज एग्रीमेंट को पंजीकृत कराने हेतु देय मुद्रांक शुल्क का ड्राफ्ट संख्या 1531 दिनांक 29.03.2014 आई.सी.आई.सी.आई. बैंक भिवाड़ी उप–पंजीयक कार्यालय में पंजीयन हेतु दस्तावेज सहित पेश किये गये। उप–पंजीयक द्वारा लीज एग्रीमेंट के पंजीयन के मामले में प्रार्थी को यह बताया गया कि चूंकि इस प्लॉट का आवंटन दिनांक 30.04.2008 को रिको द्वारा पूर्व में ही किया गया था एवं उस समय इस कम्पनी में थाईसेनक्रुप ग्रुप भी शामिल था एवं उसके द्वारा धारित शेयर्स का ट्रांसफर अन्य शेयरधारक जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 को कर देने से इस प्लॉट के पंजीयन के लिये शेयर के ट्रांसफर के अनुपात में भूमि की कीमत मानकर दो बार पंजीयन शुल्क का दायित्व है। उप–पंजीयक के इस निर्देश पर प्रार्थी जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) को दिनांक 21.05.2014 को प्रार्थना–पत्र पेशकर यह तथ्य बताया कि रिको भिवाड़ी द्वारा उक्त भूमि का प्रथम बार आवंटन करने की सूचना का पत्र दिनांक 30.04.2008 को दिया गया था परन्तु इस प्लॉट के आवंटन की प्रक्रिया प्रथम बार दिनांक 28.03.2014 को पूरी होने पर रिको द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक में लीजडीड निष्पादित की गई है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) को यह बताया गया कि वर्ष 1998 में कम्पनी का गठन हुआ जिसे कम्पनी मामलात के कार्यालय से क्रमांक संख्या 46810 आवंटित हुआ था जो वर्तमान तक उसी रूप में अवस्थित है। दिनांक 29.05.2009 के पूर्व इस कम्पनी का नाम थाईसेनक्रुप जे.बी.एम. ऑटो प्रा0 लि0 था तथा थाईसेनक्रुप के हट जाने से इसका नाम जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 किया गया जिसकी सूचना रिको कार्यालय में दे दी गयी थी एवं रिको कार्यालय द्वारा कम्पनी के नाम परिवर्तन की स्वीकृति उनके पत्र क्रमांक 5702 दिनांक 27.03.2014 के जरिये प्रदान कर दी गयी थी एवं इसी नाम से प्रथम बार रिको एवं प्रार्थी के बीच लीज एग्रीमेंट दिनांक 28.03.2014 को निष्पादित किया गया। इस तरह प्रार्थी कम्पनी को रिको द्वारा दिनांक 28.03.2014 को लीज एग्रीमेंट के जरिये प्लॉट संख्या एस.पी.1–888 का आवंटन किया गया जिसका पंजीयन दिनांक 31 मार्च से पूर्व किये जाने हेतु उप–पंजीयक के कार्यालय में लीज एग्रीमेंट मय देय मुद्रांक शुल्क के ड्राफ्ट सहित प्रस्तुत किया गया।

3. उक्त मुद्रांक शुल्क के विनिश्चय हेतु प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र का निष्पादन करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) ने रिको द्वारा दिये गये पत्र दिनांक 30.04.2008 के आधार पर यह माना कि पहले थॉईसेनक्रुप जे.बी.एम. प्रा0 लि0 के नाम से प्लॉट का आवंटन पत्र जारी हुआ था एवं दिनांक 30.04.2008 के बाद थॉईसेनक्रुप के शेयर्स जे.बी.एम. ग्रुप को हस्तान्तरित किये गये थे अतः उक्त

लगातार.....3

भूमि का हस्तान्तरण मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 55 में वर्णित ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट एण्ड नोट बाई वे ऑफ लीज के तहत मुद्रांक शुल्क देय है जो कन्वेन्स पर देय मुद्रांक शुल्क के बराबर है। इस आधार पर हस्तान्तरित किये गये शेयर्स के अनुपात में प्लॉट का हस्तान्तरण 73.88 प्रतिशत मानकर उस पर भी मुद्रांक शुल्क लिये जाने का निर्णय किया गया एवं लीज एग्रीमेंट में रिको द्वारा दर्शाये गये आवंटन राशि रूपये 2100/– प्रति वर्गमीटर के स्थान पर भूमि के बाजार मूल्य रूपये 5000/– प्रति वर्गमीटर मानकर उस पर ड्यूटी लिये जाने का निर्णय किया गया। इस तरह कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 08.09.2014 के विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी को रिको द्वारा 40,000 वर्गमीटर का प्लॉट प्रथम बार दिनांक 28.03.2014 को लीजडीड के जरिये आवंटित किया गया था। विद्वान अभिभाषक ने सर्वप्रथम यह कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी के हक में प्लॉट का प्रथम बार जरिये लीजडीड आवंटन दिनांक 28.03.2014 को हुआ था एवं इसके पूर्व रिको द्वारा कोई लीजडीड प्रार्थी के साथ निष्पादित नहीं की थी।

5. विद्वान अभिभाषक ने यह तथ्य बताया कि यह सही है कि इस कम्पनी को प्रथम बार भूमि आवंटन करने की सूचना दिनांक 30.04.2008 को रिको के पत्र संख्या यू/(5)(ii)/352 के जरिये कम्पनी के नाम जारी किया गया था एवं तत्समय कम्पनी का नाम थॉईसेनक्रुप जे.बी.एम. प्रा0 लि0 था जिसका नाम बाद में जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 कर दिया था एवं कम्पनी मामलात के कार्यालय में दिनांक 29.05.2009 को परिवर्तन करवाया गया था, जिसकी सूचना रिको कार्यालय को दिये जाने पर रिको द्वारा इस कम्पनी का नाम जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 करने की स्वीकृति दिनांक 27.03.2014 को दी गयी एवं इसके पश्चात् रिको द्वारा प्रथम बार नये नाम से भूमि का आवंटन कर दिनांक 28.03.2014 को एग्रीमेंट निष्पादित किया, जिसके लिये प्रार्थी कम्पनी द्वारा रूपये 2100/– प्रति वर्गमीटर की दर से गणना के मूल्य राशि रिको को अदा की गई।

6. विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि इस तरह प्रार्थी कम्पनी को प्रथम बार भूमि का आवंटन लीज एग्रीमेंट के जरिये दिनांक 28.03.2014 को हुआ है तब उसके पूर्व उस भूमि पर प्रार्थी के कोई लीज राईट नहीं थे ऐसी स्थिति में यह कथन अप्रासंगिक है कि उस भूमि का इस आवंटन के पूर्व लीज राईट बाई वे ऑफ असाईनमेंट किया गया था।

लगातार.....4

7. विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि लीज अनुबंध निष्पादन दिनांक 28.03.2014 के बहुत पहले ही कम्पनी के शेयर होल्डिंग में परिवर्तन हुआ था जिसमें थाईसेनक्रुप की शेयर होल्डिंग 73 प्रतिशत से कम हो गई एवं कम्पनी में जे.बी.एम. ऑटो की होल्डिंग बहुमत (Majority) के रूप में हुई। कथन किया कि कम्पनी के विधिक अस्तित्व में कोई परिवर्तन नहीं हुआ था बल्कि केवल शेयर होल्डिंग में परिवर्तन हुआ था जो वर्ष 2009 में ही हो गया था एवं उस समय तक इस कम्पनी को रिको द्वारा प्लॉट के लीज राईट नहीं दिये गये थे एवं अनुबंध का निष्पादन नहीं हुआ था ऐसी स्थिति में इसके पूर्व और हस्तान्तरण होने का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है।

8. विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी को राज्य सरकार द्वारा गठित जिला स्तरीय छानबीन समिति द्वारा राजस्थान औद्योगिक प्रोत्साहन योजना–2010 के अधीन पात्रता प्रमाण–पत्र संख्या 625 दिनांक 07.03.2014 जारी किया गया जो जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 के नाम से जारी किया गया जिसमें अधिसूचना संख्या एफ.12(28)एफडी/टैक्स डिवी./2010–66 दिनांक 25.08.2010 का उल्लेख करते हुए 40,000 वर्गमीटर की भूमि के पंजीयन में मुद्रांक शुल्क में रियायत देने का Entitlement Certificate में निर्देश दिये गये हैं। इससे यह भी प्रमाणित होता है कि जिला स्तरीय छानबीन समिति के समक्ष भी प्रार्थी जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 के रूप में ही आवेदनकर्ता था एवं दिनांक 07.03.20104 तक उक्त भूमि का आवंटन नहीं होने से इस भूमि के लिये मुद्रांक शुल्क में रियायत देने के आदेश किये गये थे।

9. विद्वान अभिभाषक ने उक्त कथन के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को पूर्णतया विधिविरूद्ध होने से अपास्त करने का निवेदन किया एवं यह निर्देश देने का निवेदन किया कि प्रार्थी के लीजडीड का पंजीयन नियमानुसार राज्य सरकार की अधिसचूना दिनांक 25.08.2010 एवं उसी क्रम में जारी Entitlement certificate एवं मालियत रूपये 2100/– प्रति वर्गमीटर निर्धारित करते हुए उस पर 50 प्रतिशत की रियायत प्रदान करते हुए पंजीयन किये जाने का निर्देश दिये जावे।

10. अप्रार्थी विभाग की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

11. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

लगातार.....5

12. इस प्रकरण में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावजों जिसमें कार्यालय उप–पंजीयक भिवाड़ी के पत्र, रिको द्वारा प्लॉट के आवंटन हेतु दिया गया प्रथम पत्र एवं लीजडीड निष्पादन का पत्र तथा नाम परिवर्तन आदि के पत्रों का परिशीलन किया गया। प्रकरण में यह स्पष्ट है कि प्रार्थी को रिको लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्लॉट का आवंटन दिनांक 28.03.2014 को लीज एग्रीमेंट के जरिये किया गया था जो पत्रावली पर उपलब्ध है। इस तरह प्रार्थी को प्लॉट का लीज अधिकार प्रथम बार दिनांक 28.03.2014 को प्राप्त हुआ था उसके पहले प्रार्थी कम्पनी का प्लॉट पर कोई अधिकार नहीं था।

13. प्रकरण में विवाद उत्पन्न होने का कारण एवं आधार जो उप–पंजीयक द्वारा दिये गये हैं, उसका अवलोकन करने पर पाया कि उप–पंजीयक की आपत्ति का मूल कारण रिको द्वारा दिनांक 30.04.2008 को उक्त प्लॉट का आवंटन करने की सूचना कम्पनी के पूर्व के नाम थाईसेनक्रुप जे.बी.एम. प्रा0 लि0 को होना है। इस पत्र में इस कम्पनी को उक्त प्लॉट क्षेत्रफल 40,000 वर्गमीटर का आवंटन किये जाने का सूचना पत्र दिया गया था जिसमें 60 दिन का समय लीज राशि का भुगतान करने के लिये दिया गया था जिससे कि रिको के साथ लीज एग्रीमेंट किया जा सके। पत्र में यह भी वर्णित था कि राशि का भुगतान नहीं होने पर आवश्यक कार्यवाही कर आवेदन पत्र निरस्त किया जा सकता है। पत्र में कम्पनी को 30 दिन के भीतर आवंटन की शर्तों की पालना करने का भी आदेश दिया गया था परन्तु कम्पनी द्वारा इस पत्र की शर्तों के मुताबिक पालना नहीं होने से यह आवंटन लम्बित रहा एवं प्रथम बार लीज एग्रीमेंट दिनांक 28.03.2014 को किया गया जिसमें रूपये 2100/– प्रति वर्गमीटर की दर से रूपये 84,00,000/– का भुगतान प्राप्त करना दर्ज किया हुआ है।

14. उप–पंजीयक द्वारा दिनांक 30.04.2008 के बाद कम्पनी का नाम परिवर्तन होने से एवं कम्पनी के शेयर्स में ट्रांसफर होने से यह माना कि दिनांक 30.04.2008 को जो आवंटन पत्र दिया गया है उससे वह भूमि इस कम्पनी की हो गई थी एवं बाद में शेयर ट्रांसफर होने से इसके लीज राईट बाई वे ऑफ असाईनमेंट हस्तान्तरित हुए हैं और इसी आधार पर यह पूर्ण प्रकरण स्थापित किया गया है जिसमें कम्पनी के 73.88 प्रतिशत शेयर के ट्रांसफर होने से इस प्लॉट का ट्रांसफर होना भी उस अनुपात में मानते हुए उस राशि पर भी मुद्रांक शुल्क दिये जाने के आदेश किये गये थे। परन्तु उप–पंजीयक के पास रिको द्वारा 28.03.2014 के पूर्व ही रिको द्वारा लीज राईट दिये जाने का न तो कोई साक्ष्य है एवं न ही कोई अन्य आधार है जबकि रिको स्वयं राज्य सरकार का एक उपक्रम है।

लगातार.....6

15. उक्त प्रकरण में उपलब्ध दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि प्रार्थी कम्पनी को प्रथम बार लीजडीड के जरिये उक्त प्रश्नगत प्लॉट के अधिकार दिनांक 28.03.2014 को प्राप्त हुए थे ऐसी स्थिति में 28.03.2014 के पूर्व इस प्लॉट पर इस कम्पनी की कोई अधिकारिता नहीं थी ऐसी स्थिति में शेयर के ट्रांसफर होने या न होने के बिन्दु पर किसी तरह के विवेचन की भी आवश्यकता नहीं है। प्रकरण में उप–पंजीयक तथा विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि दिनांक 28.03.2014 से पूर्व रिको द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का कोई लीज एग्रीमेंट थाईसेनक्रुप जे.बी.एम. प्रा0 लि0 अथवा जे.बी.एम. ऑटोसिस्टम प्रा0 लि0 के पक्ष में निष्पादित किया गया हो।

16. प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि उक्त प्लॉट संख्या एस.पी.1–888 प्रथम बार दिनांक 28.03.2014 को जरिये लीज एग्रीमेंट कम्पनी को प्राप्त हुआ था जिसका पंजीयन किये जाने के लिये उप–पंजीयक के कार्यालय में दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये गये थे जिसकी राशि का ड्राफ्ट भी बैंक से प्राप्त कर प्रस्तुत कर दिया गया था।

17. फलतः कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश दिनांक 08.09.2014 अपास्त किया जाता है एवं उप–पंजीयक को निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी कम्पनी का रिको द्वारा निष्पादित लीजडीड का पंजीयन तत्समय देय मुद्रांक शुल्क की गणना करने के पश्चात् प्रार्थी को राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.08.2010 के तहत प्राप्त Entitlement Certificate में दिये गये पात्रता अनुसार देय मुद्रांक शुल्क की 50 प्रतिशत राशि प्राप्त कर दस्तावेज पंजीकृत करें।

18. परिणामस्वरूप प्रार्थी कम्पनी की निगरानी उपरोक्तानुसार स्वीकार की जाती है।

19. निर्णय सुनाया गया।

(के. एल. जैन)
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष