राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 2144/2013/अलवर

मैसर्स नीलाईट प्रोजेक्ट प्रा.लि.,
कापसेड़ा, नई दिल्ली। ....प्रार्थी

बनाम्

1.राजस्थान सरकार,
जरिये–उप–पंजीयक–नीमराना, अलवर।

...अप्रार्थीगण

खण्डपीठ
श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री के.जी.खत्री,
अभिभाषक। ....प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक । ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 18.03.2015

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी राजस्थान स्टॉम्प अधिनियम, 1998 (जिसे आगे ''अधिनियम'' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत् कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे ''कलक्टर'' कहा जायेगा) के पारित आदेश दिनांक **23.09.2013** के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है जो प्रकरण संख्या **435/2012** के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान ''कलक्टर'' द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि मैसर्स नीलाईट कनस्ट्रक्शन कम्पनी को ''रीको'' द्वारा प्लाट संख्या–सीसी–2, ईकृपी.आई.पी. क्षेत्र रीको, नीमराना में जरिये **आदेश कमांक एस.आर.आर.एम/एसजेपीआर/8074 दिनांक 11.02.2011** के आवंटित किया गया। जिसे बाद में साझेदारों ने आवंटित भूखण्ड को होटल एवं रेस्टोरेन्ट आदि प्रयोजनों एवम् रियल एस्टेट से सम्बन्धित कार्यो के लिए पृथक से मैसर्स निलाई प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. के नाम से कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत् एक कम्पनी का गठन किया । इस प्रकार एक पूरक लीज अनुबंध (Supplementary lease agreement) का निष्पादन ''रीको'' एवम् कम्पनी के मध्य इस आशय का निष्पादत हुआ कि मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन कम्पनी के स्थान पर मैसर्स नीलाईट प्रोजेक्ट प्रा.लि. पढ़ा जाये । इसके अतिरिक्त अन्य कोई परिवर्तन मूल ''लीज अनुबंध'' में नहीं किया गया। इस आशय का पूरक लीज अनुबंध (Supplimentry lease agreement) दिनांक **21.03.2012** को पंजीकरण हेतु नियमानुसार दिनांक **26.03.2012** को उपपंजीयक–नीमराना, अलवर (जिसे आगे ''उपपंजीयक'' कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उप–पंजीयक द्वारा उक्त निष्पादित लीज अनुबंध को **"Tansfer by way of assignment"**

लगातार...............2

की परिभाषा में आना अवधारित कर, "कलक्टर" के समक्ष 'रेफ्रेन्स" प्रस्तुत किया गया। कलक्टर द्वारा उप–पंजीयक द्वारा किये गये "रेफ्रेन्स" के आधार पर, "कलक्टर" ने मुद्रांक शुल्क हस्तांतरित सम्पति की मालियत रू. 15,57,43,662/– निर्धारित कर, मुद्रांक कर रू.**77,87190/–** एवम् सरचार्ज रू.57,78,720/– आरोपित कर, कुल वसूली योग्य मांग राशि रू.85,65,910/– उक्त की वसूली के आदेश पारित किये । जिसे क्षुब्ध होकर, यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है जिसमें "कलक्टर" के आदेश दिनांक **23.09.2013** को विवादित किया गया है।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि मैसर्स नीलाईट कनस्ट्रक्शन कम्पनी को "रीको" द्वारा प्लाट संख्या–सीसी–2, ईकृपी.आई.पी. क्षेत्र रीको, नीमराना में जरिये **आदेश कमांक एस.आर.आर.एम/एसजेपीआर/8074 दिनांक 11.02.2011** के आवंटित किया गया। जिसे बाद में साझेदारों ने आवंटित भूखण्ड को होटल एवं रेस्टोरेन्ट आदि प्रयोजनों के लिए काम में लेने के उद्देश्य से रियल एस्टेट से सम्बन्धित कार्यो के लिए पृथक से मैसर्स निलाईट प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. के नाम से कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत् एक कम्पनी का गठन किया । इस प्रकार रीको नीमराना द्वारा रीको डिस्पोजल ऑफ लेण्ड रूल्स, 1979 के तहत् जारी कार्यालय **आदेश कमांक 1017 दिनांक–18.05.2011** के द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन मैसर्स नीलाईट प्रोजेक्टस प्रा.लि. के नाम जारी करने की स्वीकृति प्रदान गई। इसी क्रम में प्रार्थी द्वारा जिला स्तरीय छानबीन समिति को प्रश्नगत भूखण्ड के पंजीयन पर मुद्रांक कर से छूट चाहने बाबत् प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया । जिसे स्वीकार कर, जिला स्तरीय छानबीन समिति द्वारा जरिये पत्रांक 386–87 दिनांक 14.03.2012 मुक्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया। इसी दौरान रीको द्वारा प्रार्थी के पक्ष में लीज डीड दिनांक 21.03.2012 को जारी कर, वास्ते पंजीयन, उप पंजीयक को प्रेषित की गयी । कथन किया कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 26.03.2012 को उप–पंजीयक के समक्ष उपस्थित होकर, रीको द्वारा प्रेषित लीज डीड को पंजीबद्ध करने हेतु निवेदन किया गया। परन्तु उप–पंजीयक द्वारा उक्त लीज डीड को दिनांक 17.10.2012 तक पंजीबद्ध नहीं किया गया। तत्पश्चात्, दिनांक 17.10.2012 को इस आशय से कि रीको द्वारा जारी लीज डीड अवधि पार **(जारी दिनांक से आठ माह)** न हो जाये, प्रार्थी द्वारा उप–पंजीयक के समक्ष उपस्थित होकर, पुनः रीको द्वारा जारी लीज डीड (मुद्रांक कर व जिला स्तरीय छानबीन समिति द्वारा जारी कर मुक्ति प्रमाण पत्र सहित) को पंजीबद्ध करने हेतु प्रस्तुत किया गया । जिसे उप–पंजीयक ने पंजीबद्ध नहीं कर, उप–महानिरीक्षक से इस आशय का निर्देशन चाहा कि प्रस्तुत लीज डीड दिनांक 20.11.2012 को अवधि पार हो

लगातार...............3

जाने के उपरांत क्या किया जाये ?

5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम अभिवाक् किया कि उप–पंजीयक द्वारा विवादित लीज डीड के संबंध में उच्च अधिकारियों से निर्देशन प्राप्त करने के उपरांत यह दायित्व था कि अधिनिम की धारा 37(1) के तहत् विवादित लीज डीड को पंजीबद्ध करते, परंतु न तो उप–पंजीयक द्वारा उक्त का पंजीबद्ध किया गया, न ही पक्षकारों को अधिनियम की धारा 54 के तहत् नोटिस जारी किये गये एवम् न ही "रेफ्रेन्स" दर्ज कर, कलक्टर को प्रेषित ही किया गया। तर्क दिया कि उप–पंजीयक द्वारा किसी प्रकार की कार्यवाही न करने के कारण प्रार्थी द्वारा महानिरीक्षक को जरिये पत्रांक 05.11.2012 के निवेदन कर, प्रस्तुत लीज डीड को पंजीबद्ध करने की प्रार्थना की गयी । कथन किया कि अवर अधिकारियों द्वारा की गयी उक्त कार्यवाही के कारण ही रीको द्वारा जारी लीज डीड अवधि पार हो गयी । जिसके उपरांत उप–पंजीयक द्वारा जरिये पत्रांक 17 11.01.2013 के प्रश्नगत भूखण्ड की बाजारी मूल्य रू.20,81,12,478/– निर्धारित कर, उप–महनिरीक्षक को इस आशय का पत्र प्रेषित किया कि मुद्रांक कर प्रथम आंवटी एवम् प्रश्नगत भूखण्ड की बाजार मूल्य अर्थात रू.5,85,482/– पर देय है। इस क्रम में यह भी अंकित किया कि जारी लीज डीड अवधि पार हो चुकी है।

6. विशिष्ट रूप से कथन किया कि जारी लीज डीड अवधि पार होने के उपरांत प्रार्थी द्वारा रीको से अवधि बढ़ाये जाने का निवेदन किया गया जिसे स्वीकार कर, रीको द्वारा पुनः लीज डीड प्रार्थी के नाम से <u>जरिये पत्र क्रमांक 9462 दिनांक 01.02.2013</u> को जारी की गयी । प्रार्थी द्वारा उक्त पुनः जारी लीज डीड को उप–पंजीयक के समक्ष पंजीबद्ध करने हेतु प्रस्तुत किया गया । <u>**जिसे उप–पंजीयक द्वारा पहले तो प्रश्नगत भूखण्ड को पूर्व में रीको द्वारा प्रथम आवंटी मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन के नाम से पंजीबद्ध कर, बाजार मूल्य के आधार पर उक्त की मालियत रू.5,85,85,482/– निर्धारित कर, देय मुद्रांक कर रू.29,29,280/– व सरचार्ज रू.2,29,930/– व पंजीयक शुल्क रू.50,000/– कुल राशि रू.33,72,510/– निर्धारित कर, जारी लीज डीड को दिनांक 06.02.2013 को पंजीबद्ध कर दिया गया ।**</u> तत्पश्चात्, पंजीबद्ध की गयी लीज डीड को कमी मालियत का होना अवधारित कर, प्रश्नगत सम्पति की मालियत रू.15,57,43,662/– निर्धारित प्रकरण को कमी मालियत को होना अवधारित कर, मुद्रांक कर, विद्वान कलक्टर को प्रेषित किया गया, जिसे कलक्टर द्वारा <u>**प्रकरण संख्या 435/2012**</u> पर दर्ज कर, आदेश दिनांक <u>**23.09.2012**</u> पारित कर, प्रार्थी द्वारा द्वितीय पक्ष को हस्तांतरित सम्पत्ति की उप पंजीयक द्वारा प्रेषित "रेफरेन्स" में प्रश्नगत सम्पति की मालियत रू.15,57,43,662/– तद्नुसार स्वीकार कर, मुद्रांक कर रू.77;87,190/– एवम् सरचार्ज रू.7,78,720/– वसूली योग्य होना निर्धारित किया

गया।

7. पुनः कथन किया कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन मैसर्स निलाईट कन्स्ट्रक्शन के नाम से होने के कारण उक्त का शुद्धिकरण भी प्रस्तुत किया गया, जिस पर दो बार मुद्रांक कर की मांग करना विधि विरूद्ध है, क्योंकि प्रश्नगत भूखण्ड का विक्रय केवल एक बार हुआ है, लेकिन विद्वान कलक्टर द्वारा अविधिक रूप से मुद्रांक कर का निर्धारण कर आदेश पारित किया गया है जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। यह भी कथन किया कि प्रार्थी को जिला स्तरीय छानबीन समिति से राजस्थान इन्वेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम, 2010 के तहत् लीज डीड पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट का प्रमाण पत्र होने के बावजूद भी कोई छूट नहीं दी गई जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। अतः उक्त आधार पर निम्न राहत प्रदान करने की प्रार्थना की गयीः—

(i) RIICO though declare bid in favour of Nilite Construction Pvt. Ltd. but on the request of the applicant, issued Lease Deed only in the name of Nilite Projects Ltd. and no Lease Deed document was ever been issued by RIICO in the name of Nilite Constructions. Hence, the Lease Deed made in the name of M/s Nilite Projects Pvt. Ltd./ be treated as First Lease Deed only and not a sale.

(ii) Further, having considered the said Lease Deed as First instrument, and calculating its market value to the tune of Rs. 5,85,482/- 50% exemption as provided by DLSC be given to the applicant and demand of stamp duty be raised accordingly.

(iii) In case, the Hon'ble Court considers that the case of the applicant does fall in the category of Transfer of Lease by way of assignment, then the humble applicant may kindly be granted 50% exemption in Stamp Duty i.e. to the tune of Rs. 42,82,755/- which the humble applicant duly deserves to be returned back.

8. यह भी कथन किया कि कलक्टर द्वारा इस तथ्यात्मक एवम् विधिक बिन्दु पर गौर नहीं किया कि प्रार्थी को राजस्थान इन्वेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम, 2010 के तहत् जिला स्तरीय छानबीन समिति, भिवाड़ी द्वारा लीज डीड पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट का प्रमाण पत्र होने के बावजूद भी कोई छूट नहीं दी गई। इस संबंध में विशिष्ट रूप से **अधिसूचना क्रमांक–सीए2/60/एफडी/टैक्स/12–73 दिनांक 18.12.2012** की ओर ध्यानाकर्षित कर कथन किया कि सरकार द्वारा अधिसूचना जारी कर मुद्रांक शुल्क 11 प्रतिशत से घटाकर 6 प्रतिशत किया गया है एवं उक्त पर जिला स्तरीय छानबीन समिति द्वारा दी गई छूट अलग से देय है। अतः प्रार्थी को भी छूट का लाभ मिलना चाहिये था। कम्पनी का नाम परिवर्तिन रीको द्वारा किया गया है जिसमें

लगातार...............5

हित विहित पक्षकारों में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। पूर्व साझेदार ही निजी कम्पनी के निदेशक बने हैं । विघटित साझेदारी व्यवसाय की परिसम्पतियों का कोई विक्रय नहीं हुआ है, जो किसी भी रूप में Transfer by way of assignment की श्रेणी में नहीं आती।

9. विद्वान अभिभाषक ने पुनः कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य पर विचार नहीं किया कि प्रार्थी द्वारा अधिनियम धारा–54 के अन्तर्गत भेजे गये नोटिस क्रमांक 520 दिनांक 06.02.2013 में राजस्थान इन्वेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम 2010 के तहत् डिस्ट्रीक्ट लेवल स्क्रीनिंग कमेटी भिवाड़ी द्वारा लीज डीड पर देय स्टाम्प ड्यूटी में 50 प्रतिशन की छूट का प्रमाण पत्र होने के बावजूद भी कोई छूट नहीं दी गई। इस संबंध में अधिसूचना क्रमांक–सीए2/60/एफडी/टैक्स/12–73 दिनांक 18.12.2012 की ओर ध्यानाकर्षित कर कथन किया कि मुद्रांक शुल्क गणना में रीको द्वारा बेचे गये प्लॉट के मूल्य पर मुद्रांक शुल्क की गणना के अन्तर्गत देय है। कथन किया कि जिस प्रकार पहले अधिसूचना जारी कर मुद्रांक शुल्क 11 प्रतिशत से घटाकर 6 प्रतिशत किया गया है एवं उक्त पर जिला स्तरीय छानबीन समिति द्वारा दी गई छूट अलग से देय है अतः उक्त छूट का लाभ भी प्रार्थी को मिलना चाहिये था। कथन किया कि मुद्रांक शुल्क की दूसरी गणना जिसमें प्रार्थी मैसर्स निलाईट प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. के नाम से निष्पादन होना माना है एवं जिसमें मुद्रांक शुल्क की गणना आज के बाजार भाव पर की गई है एवम् तद्नुसार वैकल्पिक छूट की मांग की गई। प्रार्थी के पक्ष में राजस्थान इनवेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम 2010 के तहत् डिस्ट्रीक्ट लेवल स्क्रीनिंग कमेटी भिवाड़ी द्वारा लीजडीड परदेय स्टाम्प ड्यूटी में 50 प्रतिशन छूट का प्रमाण पत्र मैसर्स निलाईट प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. के नाम जारी किया गया है, परन्तु विद्वान कलक्टर द्वारा उक्त बिन्दू पर विचार नहीं कर, अविधिक रूप से आदेश पारित किया है, जो निरसत योग्य है ।

कथन कियां कि रीको द्वारा दिनांक 11.02.2011 को मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन कम्पनी को आवंटित किया गया था जिसे विक्रय होना अवधारित कर, प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत रू.5,85,85,482/– निर्धारित कर, मुद्रांक कर व सरचार्ज निर्धारित की गयी जिसे नियमानुसार 06.02.2013 को जरिये रसीद 2013000383 के द्वारा जमा करवाने जाने के उपरांत भी प्रस्तुत लीज डीड को अवधि पार मानते हुए प्रार्थी को इस आशय के साथ लौटा दिया कि मियाद अवधि बढ़ाकर पुनः प्रस्तुत करें। तत्पश्चात्, दिनांक 11.10.2013 को उप पंजीयक, द्वारा प्रस्तुत लीज डीड की मालियत रू.15,57,43,662/– निर्धारित कर, मुद्रांक कर व सरचार्ज की कुल वसूली योग्य राशि रू.85,65,910/– कायम की गयी गयी, जिसे प्रार्थी द्वारा जरिये रसीद कमांक 20130014951 के द्वारा जमा करवा दी गयी, जबकि उप पंजीयक नीमराना द्वारा पूर्व में पंजीबद्ध की गई लीज डीड को समयोजित नहीं किया गया था, बल्कि लीज डीड का

पंजीयत गलत तथ्यों के आधार पर किया गया, जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है।

10. विद्वान अभिभाषक द्वारा पुनः कथन किया कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 06.02.2013 को रू.32,72,510/– व दिनांक 11.10.2013 को रू.85,65,910/–कुल रू.1,18,38,420/– जमा करवाई गई है जो कि रीको द्वारा आवंटन दर के आधार पर रू.5,85,85,482/– की सम्पत्ति मानकर राज्य सरकार द्वारा 50 प्रतिशत की छूट दी जाकर पंजीबद्ध कर पंजीयन की राशि प्राप्त की जा सकती है, इस प्रकार प्रार्थी से जो राशि अधिक प्राप्त की गई है व लौटाए जाने योग्य है, जिसे प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः अपने उक्त तर्कों के आधार पर निगरानी प्रकरण प्रथम दृष्ट्या ही स्वीकार किये जाने योग्य हैं।

11. अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान विद्वान कलक्टर के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थी फर्म द्वारा प्रस्तुत लीजडीड में फर्म का नाम बदलने के कारण प्रार्थी फर्म के वैधानिक स्वरूप में परिवर्तन हो गया है, अतः प्रश्नगत दस्तावेज स्पष्ट रूप से **ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट की श्रेणी में आता है** एवं इस दस्तावेज पर कन्वेयन्स की दर के अनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है। ऐसी स्थिति में, अवर अधिकारियों द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूली की मांग सृजित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने की प्रार्थना की गयी।

.12. उभय पक्षीय बहस सुनी गयी। रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। रिकॉर्ड के परिशीलन से विदित होता है कि रीको द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड–संख्या सी.सी.22 की ई.पी.आई.पी को **मैसर्स नीलाईट कंस्ट्रकशन से नीलामी में कय किया है** किन्तु उसकी लीजडीड बोलीदाता कम्पनी मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन के स्थान पर मैसर्स नीलाईट प्रोजेक्ट प्रा.लि. के पक्ष में जारी की गई हैं। उक्त आशय का कार्यालय आदेश रीको द्वारा दिनांक 18.05.2011 को जारी किया गया है। इस संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा रीको से आंवटित लीज डीड दिनांक 11.02.2011 को पंजीबद्ध नहीं करवाया गया जिसके संबंध में प्रार्थी द्वारा जारी लीज डीड को पुर्नवैध करवाये जाने हेतु रीको इस आशय संबंधी निवेदन किया गया कि जारी लीज डीड को पंजीयन करवाये जानी समयावधि को बढ़ाया जाये। रीको द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को जरिये आदेश/पत्र क्रमांक 01.12.2013 के स्वीकार कर, एक सैट उप–पंजीयक को भिजवाया गया ।

इस संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा रीको से आवंटित लीज डीड को उपपंजीयक के कार्यालय में दिनांक 06.02.2013 को प्रस्तुत किया गया । उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज प्रस्तुत होने पर उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका

लगातार...............7

देखा गया एवं उक्त दस्तावेज को ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट मानते हुए राजस्थान स्टाम्प लॉ (एडप्टेशन) एक्ट 1952 की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 63 के अनुसार दस्तावेज की सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू पर कन्वेन्स के अनुरूप मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किये गये।

13. कलक्टर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को **राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना एफ. 2(60)एफ.डी/टैक्स/12–72 दिनांक 18.10.2012** व लीज जो कि रीको एवम् प्रार्थी के पक्ष में निष्पादित की गयी है, प्रार्थी द्वारा दिनांक 06.02.2013 लगभग 8 माह पश्चात् पुर्नवैध करवाकर प्रस्तुत की गयी जो कि रीको से प्रथम आवंटी मैसर्स निलाईट कन्सट्रक्शन कम्पनी के स्थान पर मैसर्स निलाईट प्रोजेक्ट प्रा. लि. के हक में निष्पादित की गयी है, के आधार पर स्वीकार कर लिया गया।

14. अब हस्तगत प्रकरण के संबंध में इस पीठ के समक्ष जो बिन्दु निर्णयार्थ है वह यह हैं कि:–

(i) क्या हस्तगत प्रकरण के संबंध में प्रश्नगत दस्तावेज **ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट की श्रेणी में आता है ?**

(ii) क्या राजस्थान इन्वेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम, 2010 के तहत् जिला स्तरीय छानबीन समिति, भिवाड़ी द्वारा प्रार्थी के पक्ष में जारी लीज डीड पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत रू. 42,82,755/- की छूट देय है ?

(iii) क्या हस्तगत प्रकरण में दो बार मुद्रांक कर, प्रार्थी द्वारा जमा करवाया गया है ? यदि हॉ तो क्या दोहरा करारोपण होने के कारण मुद्रांक कर रू. 32,72,510/– रिफण्ड योग्य है ?

15. हस्तंगत प्रकरण के संबंध में कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर के **परिपत्र संख्या 8/95 का अध्ययन** करना समीचीन है जो इस प्रकार है:–

परिपत्र संख्या 8/95

राजस्थान सरकार
कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर

क्रमांक :– एफ.7(482) (13)विधि/4944–5386 दिनांक 21.03.1995

:: परिपत्र ::

रीको द्वारा आंवटित भूखण्डों के पश्चावर्ति हस्तान्तरण के मामलों में या फर्म या कम्पनी में नये भागीदार जोड़कर या नाम बदलकर उसका वैधानिक स्वरूप बदलने पर रीको की ओर से संशोधित लीज, या पूरक लीज या नयी लीज के रूप में दस्तावेज का निष्पादन करके पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया जाता है ऐसे दस्तोवज ट्रांसफर ऑफ

लगातार...............8

लीज बाई वे ऑफ असाईन्मेन्ट की श्रेणी में आते है तथा इन पर मुद्रांक अधिनियम की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 63 के तहत प्रतिफल की राशि पर मुद्रांक कर देय है। प्रतिफल की राशि दस्तावेज पर अंकित नहीं रहने पर मार्केट वैल्यू से प्रतिफल की गणना करके ड्यूटी लेने के निर्देश विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ.7(482)(13)विधि/12235–613 दिनांक 05.10.1993 द्वारा दिये गये थे। इसी क्रम में निर्देशित किया जाता है कि:–

(1) रिक्त भूमि के उपरोक्त प्रकार के दस्तावेज में प्रतिफल अंकित नहीं होने या कम अंकित होने पर दस्तावेज के निष्पादन के समय प्रचलित रीको की आरक्षित दर से भूखण्ड की वैल्यू एवं अंकित प्रतिफल की राशि में से जो अधिक राशि हो, उस पर मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क लिया जावे।

(2) यदि भूखंण्ड पर निर्माण हो या उद्योग स्थापित हो तो समस्त अचल सम्पत्ति (निर्माण सहित) की प्रचलित मार्केट वैल्यू के साथ साथ निष्पादन के समय की रीको की आरक्षित दर से भूमि की वैल्यू की गणना की जावे तथा इस प्रकार आंकी गई वैल्यू एवं अंकित प्रतिफल की राशि में से जो भी अधिक हो उस पर मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क लिया जावे।

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर के उपर्यूक्त परिपत्र के अनुसार रीको द्वारा आवंटित भूखण्डों के पश्चातवर्ती हस्तान्तरण के मामलों में अथवा फर्म एवं कम्पनी में नये भागीदार जोड़कर या नाम बदलकर उसका वैधानिक स्वरूप बदलने पर रीको की ओर से संशोधित लीज या पूरक लीज या नई लीज के रूप में दस्तावेज का निष्पादन करके पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर ऐसे दस्तावेज ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ एसाइनमेंट की श्रेणी में आने से इन पर मुद्रांक शुल्क आर्टिकल 63 के तहत प्रतिफल की राशि पर देय होना निर्धारित किया गया है।

16. पत्रावली के अवलोकन से पाया गया कि रीको द्वारा प्रथमतः निलामी में मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन को भूखण्ड आवंटित किया गया है एवम् उक्त भूखण्ड के संबंध में <u>रीको द्वारा जारी आवंटी आदेश दिनांक 11.02.2011 के बिन्दू संख्या–21</u> जो निम्न प्रकार है, में <u>**मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन में मुख्य भागीदार श्री अरविन्द यादव**</u> अंकित है।

<u>बिन्दु संख्या–21:–**This allotment is also subject to condition that:**</u>

<u>**X. The plot is allotted on "as is where is" basis and as per actual available at site.**</u>

<u>**XI. That you shall comply with the provisions of child labour law.**</u>

लगातार...............9

XII Constitution of the firm is: Company with major holding of Sh. Arvind Yadav.

17. उक्त के अवलोकन से स्पष्ट है कि फर्म की मुख्य भागीदार श्री अरविन्द यादव द्वारा सिर्फ भागीदारी त्यागने का मामला न होकर उक्त भागीदारी त्याग के फलस्वरूप सम्पत्ति की सम्पूर्ण भागीदारी नये भागीदारों अर्थात्

		शेयर
1.	श्री सुभाष चन्द यादव पुत्र श्री राजसिंह यादव	–7500.00
2.	श्रीमति नीरू यादव पत्नि श्री अरिवन्द यादव	–2500.00

के मध्य प्रतिशत के आधार पर विभाजित होकर प्रत्येक भागीदार की विशिष्ट रूप से पृथक–पृथक भागीदारी निर्धारित की गई है। उक्त आशय संबंधी कार्यालय आदेश रीको द्वारा दिनांक 18.05.2011 को जारी किया गया है, जो पत्रावली के संलग्न है। फलस्वरूप, तथ्यों के अनुसार फर्म के मुख्य भागीदार श्री अरिवन्द यादव का सम्पूर्ण हिस्सा फर्म के भागीदारों/साझेदारों श्री सुभाष यादव व श्रीमति नीरू यादव को हस्तान्तरित होकर निष्पादित किये गये जाने के परिणामस्वरूप, दस्तावेज में फर्म के वैधानिक स्वरूप में सम्पूर्ण परिवर्तन हो जाने से **उक्त दस्तावेज ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट की श्रेणी में आता है।** इसलिए राजस्थान स्टाम्प लॉ (एडप्टेशन) एक्ट 1952 की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 63 के अनुसार इस दस्तावेज की हस्तान्तरित लीज सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क देय होगी। इसलिए उपपंजीयक द्वारा कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया कमी मालियत का रेंफरेन्स स्वीकर कर, मालियत रू.15,57,43,662/– तद्नुसार स्वीकार कर, मुद्रांक कर रू.77,87,190/– एवम् सरचार्ज रू.7,78,720/– वसूली योग्य होना निर्धारित किया जाना पूर्णतः विधिसम्मत एवम् उचित है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह कथन कि **दस्तावेज ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट की श्रेणी में नहीं आता है, स्वीकार योग्य नहीं है।**

18. जहां तक **राजस्थान इन्वेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम, 2010 के तहत् जिला स्तरीय छानबीन समिति, भिवाड़ी द्वारा प्रार्थी के पक्ष में जारी लीज डीड पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत रू.** 42,82,755/- **की छूट देय होने का प्रश्न है,** उल्लेखनीय है कि जिला स्तरीय छानबीन समिति द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनांक 14.03.2012, प्रार्थी द्वारा **प्रेषित घोषणा के आधार पर जिला स्तरीय छानबीन समिति, भिवाड़ी द्वारा जारी किया गया है।** प्रार्थी द्वारा समिति के समक्ष इस संबंध में यह तथ्य प्रकट नहीं किया कि मूल आंवटी प्रार्थी नहीं था वरन् मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन था। प्रकरण में यह स्पष्ट है कि **मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन में मुख्य भागीदार श्री अरिवन्द यादव थे, अतः यदि**

मुद्रांक कर में राजस्थान इन्वेस्टमेन्ट प्रमोशन स्कीम, 2010 के तहत् लाभ का कोई हकदार था तो वह मूल आवंटी के निदेशक श्री अरिवन्द यादव थे, चंकि प्रकरण में मुख्य भागीदार श्री अरिवन्द यादव का सम्पूर्ण हिस्सा फर्म के भागीदारों/साझेदारों श्री सुभाष यादव व श्रीमति नीरू यादव को हस्तान्तरित होकर निष्पादित किये गये जाने के परिणामस्वरूप, दस्तावेज में फर्म के वैधानिक स्वरूप में सम्पूर्ण परिवर्तन हो जाने से **उक्त दस्तावेज ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेंट की श्रेणी में आता है। अतः प्रार्थी उक्त छूट प्राप्त करने का हकदार नहीं था। फलतः उक्त बिन्दु पर भी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।**

19. जहां हस्तगत प्रकरण में दो बार मुद्रांक कर आरोपित किये जाने व प्रार्थी द्वारा उक्त मुद्रांक कर जमा करवाया जाने के कारण रू.32,72,510/— रिफण्ड योग्य होने अथवा नहीं होने का प्रश्न है ? उल्लेखनीय है कि लीज डीड अवधि पार होने के उपरांत प्रार्थी द्वारा रीको से अवधि बढ़ाये जाने का निवेदन किया गया जिसे स्वीकार कर, रीको द्वारा पुनः लीज डीड प्रार्थी के नाम से **जरिये पत्र कमांक 9462 दिनांक 01.02.2013** को जारी की गयी । प्रार्थी द्वारा उक्त पुनः जारी लीज डीड को उप–पंजीयक के समक्ष पंजीबद्ध करने हेतु प्रस्तुत किया गया । **जिसे उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को पूर्व में रीको द्वारा प्रथम आवंटी मैसर्स नीलाईट कन्सट्रक्शन के नाम से पंजीबद्ध कर, बाजार मूल्य के आधार पर उक्त की मालियत रू. 5,85,85,482/— निर्धारित कर, देय मुद्रांक कर रू.29,29,280/— व सरचार्ज रू. 2,29,930/— व पंजीयक शुल्क रू.50,000/— कुल राशि रू.33,72,510/— निर्धारित कर, जारी लीज डीड को दिनांक 06.02.2013 को पंजीबद्ध किया गया है, जों पूर्णतः उचित है । अतः प्रार्थी द्वारा जमा करवायी गया मुद्रांक कर. 32,72,510/— रिुफण्ड योग्य नहीं है। फलतः उक्त बिन्दु पर भी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।**

20. परिणामतः, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया ।

18.3.2015

(मदन लाल)
सदस्य

(राकेश श्रीवास्तव)
अध्यक्ष