

मैसर्स जे.पी. केबल्स प्रा० लि०,  
प्लॉट नं. एफ 35, रीको औद्योगिक क्षेत्र कहरानी (भिवाडी)  
जिला अलवर, जरिये पंकज गुप्ता डायरेक्टर, निवासी डी-191,  
विवेक विहार, दिल्ली

...प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक भिवाडी, जिला अलवर

.....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा,

उप राजकीय अभिभाषक

.....राजस्व की ओर से

दिनांक : 22.05.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.12.2015 प्रकरण संख्या 209/2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक भिवाडी, जिला अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी द्वारा अपने स्वामित्व के औद्योगिक भूखण्ड संख्या एफ-35 कहरानी एरिया क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर का दिनांक 07.01.2015 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक कार्यालय में प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज को सम्पत्ति की 80,00,450/- रुपये की मालियत पर पंजीबद्ध कर प्रथम आवंटी के पक्ष में लीजडीड पंजीबद्ध नहीं होने का आक्षेप अंकित कर 7,10,300/- रुपये की राशि वसूली हेतु निर्धारित कर कमी मालियत का प्रकरण बनाते हुए कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपना आदेश दिनांक 28.12.2015 पारित किया। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड में प्रस्तुत की गयी है।
3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी फर्म के निदेशक/प्रोपराइटर श्री पंकज गुप्ता को रीको, भिवाडी द्वारा अपने पत्र संख्या 4006 दिनांक 02.09.2009 के जरिये वायर एवं केबल कंडेक्टर की यूनिट स्थापित करने हेतु औद्योगिक क्षेत्र कहरानी में 2000 वर्गमीटर का एक भूखण्ड संख्या एफ-35 आवंटित किया गया। चूंकि रीको द्वारा औद्योगिक इकाई के

1



संचालन हेतु भूखण्ड आवंटित किया गया एवं उसमें बिन्दु संख्या 17(डी) में अंकित है कि **“The industry of “Wire & Cable & Conductor” will be set up at a project cost of Rs. 1.56 Lacs Constitution of the firm shall be : Pvt Ltd”** उक्त परिस्थिति को मध्यनजर रखते हुए प्रार्थी ने जे.पी.केबल्स प्रा०लि० का पंजीयन जरिये रजिस्ट्रार, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली एवं हरियाणा से कॉरपोरेट संख्या U31501DL2009PTC195679 के तहत दिनांक 03.11.2009 को कर लिया। इस कम्पनी के संचालक श्री पंकज गुप्ता एवं संदीप गुप्ता हैं। प्रार्थी फर्म ने नियमानुसार रीको द्वारा प्रदत्त समस्त शर्तों को पूर्ण करते हुए अपनी इकाई की स्थापना की एवं जिला उद्योग केन्द्र भिवाडी द्वारा नियमानुसार प्रार्थी फर्म के पक्ष में पत्र संख्या 29 दिनांक 31.12.2014, जिसके द्वारा प्रार्थी को आवंटित लीज एग्रीमेंट को पंजीबद्ध करवाने में मुद्रांक शुल्क में 50 प्रतिशत की नियमानुसार छूट प्रदान की गई है, जारी किया गया। तत्पश्चात रीको द्वारा प्रार्थी फर्म के पक्ष में आवंटित लीज एग्रीमेंट को पंजीबद्ध करवाने हेतु प्रार्थी ने अप्रार्थी के कार्यालय में दिनांक 05.01.2015 को प्रस्तुत किया। प्रस्तुत लीज एग्रीमेंट को पंजीबद्ध करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांक का प्रमाण पत्र अंकित करते हुए अप्रार्थी ने दिनांक 07.01.2015 को लीज एग्रीमेंट बाद पंजीयन प्रार्थी फर्म को लौटा दिया। इस पंजीबद्ध लीज एग्रीमेंट में श्री पंकज गुप्ता ने मालिक/प्रोपराईटर की हैसियत से उपस्थित होकर हस्ताक्षर किये। वक्त पंजीयन अप्रार्थी के कार्यालय में राज्य सरकार की ओर से लोक अदालत का आयोजन किया गया था जिसमें उपस्थित उच्च अधिकारियों से विचार विमर्श करने के पश्चात एवं उनसे मार्ग दर्शन प्राप्त कर अप्रार्थी ने प्रार्थी कम्पनी के हक में दिनांक 07.01.2015 को प्रस्तुत लीज डीड को पंजीबद्ध किया। इस संव्यवहार में किसी भी प्रकार के प्रतिफल राशि का आदान प्रदान नहीं किया गया एवं ना ही मुद्रांक शुल्क का करापवंचन किया गया। तत्पश्चात बिना किसी आधार के उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित कर अंकित किया है कि पूर्व में प्रार्थी को आवंटित प्लॉट जरिये पत्र दिनांक 02.09.2009 को पंजीयन करवाया जावे, जिसका कोई आधार उन्होंने अपने रेफरेन्स में प्रस्तुत नहीं किया है एवं पंजीबद्ध लीज डीड की मालियत 80,00,450/- के स्थान पर 1,20,00,000/- निर्धारित की है। जबकि प्रार्थी को 2000 वर्गमीटर भूखण्ड का आवंटन रीको द्वारा 4000/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से किया गया था एवं प्रार्थी/प्रार्थी फर्म मूल आवंटी है, ना कि उनके द्वारा बाजार मूल्य से उक्त भूखण्ड क्रय किया गया है।



लगातार.....3



4. साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि प्रार्थी फर्म द्वारा राज्य सरकार से अनुमोदित Memorandum & Articles of Association of JP Cables Private Limited जो कि सहायक कम्पनी रजिस्ट्रार, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली एवं हरियाणा में दिनांक 03.11.2009 को पंजीबद्ध है, में पृष्ठ संख्या 11 पर श्री पंकज गुप्ता व्यापारी अंकित है। रीको ने अपने कार्यालय आदेश संख्या 7788 दिनांक 31.03.2010 द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या एफ-35 में आवंटन को परिवर्तित करते हुए श्री पंकज गुप्ता के स्थान पर मैसर्स जे.पी. केबल्स प्रा०लि० का अंकन किया है, जो कि सक्षम अधिकारी द्वारा किया गया है। विद्वान अभिभाषक ने अपने कथन के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त जे.टी. 2005 (10) एस.सी. 417 प्रसाद टैक्नॉलोजी पार्क प्रा० लि० बनाम उप-पंजीयक व अन्य सिविल अपील संख्या 7305/2005 निर्णय दिनांक 08.12.2005 एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ के निगरानी संख्या 2020/2012/जयपुर मैसर्स हाई स्ट्रीट फिलाटैक्स लिमिटेड, जयपुर बनाम कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर-द्वितीय व अन्य एवं निगरानी संख्या 861/2016/अलवर मैसर्स यूनीमैक्स ग्रेनाईट्स प्रा०लि०, दिल्ली बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 31.01.2017 प्रस्तुत कर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।
5. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए तर्क किया कि उप पंजीयक ने नाम परिवर्तन पर उचित आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया है, नाम परिवर्तन से कम्पनी के स्वामित्व का स्वरूप बदल जाता है, जिससे उस पर कन्वेन्स प्रभावी है। अतः उन्होंने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।
6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।
7. इस प्रकरण में विवादित बिन्दु यह है कि रीको, भिवाडी द्वारा भूखण्ड संख्या एफ- 35 रीको औद्योगिक क्षेत्र कहरानी अलवर में पूर्व में औद्योगिक भूखण्ड का आवंटन श्री पंकज गुप्ता को किया गया एवं उक्त भूखण्ड में वर्णित शर्त संख्या 17(डी) के अनुसार भूखण्ड पर वायर एवं केबल कन्डेक्टर की इकाई प्रा०लि० के रूप में स्थापित किये जाने को मध्यनजर रखते हुए प्रार्थी ने अपनी कम्पनी जे.पी.केबल्स प्रा०लि० के नाम से लीज डीड का पंजीकरण करवाया है। इस कम्पनी के निदेशक/प्रोपराईटर श्री पंकज गुप्ता ही है, जो मूल आवंटी है। रीको ने अपने कार्यालय आदेश क्रमांक 7788 दिनांक 31.03.2010 द्वारा अनुमति प्रदान की है एवं उप पंजीयक ने भी प्रस्तुत लीज डीड को दिनांक 07.01.2015 को उनके कार्यालय में राज्य सरकार द्वारा स्थापित लोक अदालत



लगातार.....4



में उपस्थित उच्च अधिकारियों से मार्ग दर्शन प्राप्त करते हुए लीज डीड का पंजीयन किया है। चूंकि रीको द्वारा 2000 वर्गमीटर का आवंटन 4000/- रुपये प्रति वर्गमीटर से किया है एवं प्रार्थी व प्रार्थी फर्म मूल आवंटी है, ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा बिना किसी आधार के भूखण्ड की मालियत में वृद्धि करते हुए 1,20,00,000/- की मालियत निर्धारित करना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। रीको द्वारा कार्यालय आदेश दिनांक 07.01.2015 सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया गया है एवं प्रार्थी फर्म राज्य सरकार से अनुमोदित Memorandum & Articles of Association of JP Cables Private Limited जो कि सहायक कम्पनी रजिस्ट्रार, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली एवं हरियाणा में दिनांक 03.11.2009 को पंजीबद्ध है, में पृष्ठ संख्या 11 पर श्री पंकज गुप्ता व्यापारी अंकित है। इस प्रकरण में किसी भी राशि/प्रतिफल का हस्तान्तरण नहीं किया गया है जिससे यह सिद्ध हो कि श्री पंकज गुप्ता द्वारा उनको आवंटित भूखण्ड का विक्रय प्रार्थी फर्म को किया गया हो। मेमोरेण्डम में श्री पंकज गुप्ता निदेशक/प्रोपराइटर की हैसियत रखते हैं एवं लीज डीड में पंजीयन में मालिक की हैसियत से उन्होंने ही उप पंजीयक के समक्ष हस्ताक्षर करते हुए लीज डीड को पंजीबद्ध करवाया है। चूंकि यह पंजीयन उप पंजीयक के कार्यालय में राज्य सरकार द्वारा स्थापित लोक अदालत में उपस्थित उच्च अधिकारियों के समक्ष करवाया गया है, अतः उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स बलहीन प्रतीत होता है।

इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त JUDGMENTS TODAY 2005(10) एस.सी. 417 प्रसाद टैक्नॉलोजी पार्क प्रा0 लि0 बनाम उप-पंजीयक व अन्य सिविल अपील संख्या 7305/2005 निर्णय दिनांक 08.12.2005 में निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

**"The said lease indisputably was governed by Section 105 of the Transfer of Property Act. By reason of the supplementary agreement, a restrictive covenant has been amended in terms where of the Appellant herein was permitted to carry on the business of a Technology Park instead of manufacture of readymade garments/leather garments. Only because the name of the company was changed, the same would not mean that a fresh transaction took place. Having regard to the change in the name of the company, the Appellant's name was sought to be substituted in the original agreement. The period of the lease, the quantum of the premium paid and other terms and conditions remained unaltered except the restriction contained in clause 2(q) of the said deed, was removed. By reason of mere change of user from carrying on one business to another, it is trite, a fresh transaction does not take place. The terms and conditions of the lease can be changed by mutual consent. Unless the essential ingredients thereof as contained in Section 105 of the Transfer of Property Act are**

लगातार.....5



not altered, it cannot be said that the parties to the contract entered into a fresh transaction. The Third Respondent merely reserved unto itself a right of reentry on expiry of the said period of eleven years. It could in terms of the covenant of the lease also extend the period of tenancy or terminate the same. Unless the lease itself came to an end, the third respondent did not have any right to re-convey the property. By reason of mere change in the name of the company "Prasad Garments Pvt. Ltd." the erstwhile lessee also cannot be held to have transferred its leasehold interest in favour of the Appellant herein.

Section 2(i)(j) of the Act, defines 'instrument', to mean : "2(1)(j) "Instrument" includes every document and record created or maintained in or by an electronic storage and retrieval device or media by which any right or liability is, or purports to be, created, transferred, limited, extended, extinguished or recorded;"

Execution of an instrument which would attract payment of stamp duty in terms of Article 5(d) of the Act must involve transfer of the property or otherwise a right or liability may inter alia be created, transferred etc., as envisaged in Section 3 thereof. Once it is

held that the supplementary agreement is neither a deed of lessenor a deed of sale within the meaning of Section 105 or Section 54 of the Transfer of Property Act, as the case may be, Article 5(d) of the schedule to the Act will have no application. If Article 5(d) has no application, indisputably the residuary clause contained in Article 5(f)(i) would have. The Appellant admittedly paid the stamp duty in terms thereof.

It is now well settled that for the purpose of levy of stamp duty, the real and true meaning of the instrument must be ascertained. [See The Madras Refineries Ltd. v. The Chief Controlling Revenue Authority, Board of Revenue, Madras (1977) 2 SCC 308].

The High Court held that 'the supplementary lease agreement cannot be said to be an instrument whereunder the Appellant-Company claims certain leasehold from the Board'; but having did so, the High Court was not correct in holding that it is liable to pay the stamp duty.

Having regard to the fact that the entity of the Appellant cannot be said to be totally different from Prasad Garments Pvt. Ltd. and as by reason of the supplementary agreement, no fresh transaction has been entered into, the impugned judgment cannot be sustained, which is set aside accordingly. The appeal is allowed. The Appellant shall be entitled to costs."

8. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय में फर्म का केवल मात्र नाम परिवर्तन किये जाने के आधार पर हस्तान्तरण मानते हुए, तदनुसार आरोपित किये गये मुद्रांक शुल्क को अविधिक व अनुचित अवधारित किया गया है। इसी प्रकार माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्धरित निर्णय निगरानी संख्या 2020/2012/जयपुर मैसर्स हाई स्ट्रीट फिलाटैक्स लिमिटेड, जयपुर बनाम कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर-द्वितीय व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 06.03.2014 में निम्न व्यवस्था दी गयी है :-





"Rajasthan Stamp Act, 1998 - Section 51 and Indian Companies Act, 1956 - Section 21 and 23 - When company has not transferred its assets and liabilities but Board of Director after taking permission for change of name of the company, submitted amended lease deed for registration. In absence of transfer of property, stamp duty is not attracted. In this case, Board of directors of the Company after taking permission, changed the name of the company from M/s Unilag Werar (India) Ltd. to M/s High Street Filatex Ltd. The Collector (Stamps) treating this transaction as transfer of lease by way of assignment determined the market value of the property amounting to Rs. 1,08,03,555/- and charged the stamp duty as per the Conveyance Rate. Whereas, in this case company has not transferred the assets and liabilities of the Company but Board of Directors after taking permission for change of name of company, submitted amended lease deed for registration. In absence of transfer of the property, stamp duty is not attracted."

9. उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी कम्पनी द्वारा अपने निदेशक/प्रोपराइटर के नाम से आवंटित औद्योगिक भूखण्ड का पंजीयन नियमानुसार रीको द्वारा प्राप्त अनुमति के आधार पर किया गया है एवं श्री पंकज गुप्ता स्वयं एवं कम्पनी मालिक उक्त दोनों एक ही हैं, शेष अन्य सभी शर्तें लीजडीड अनुसार यथावत हैं। कम्पनी के स्वरूप एवं विधान में किसी प्रकार का कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। रीको द्वारा प्रार्थी को इस शर्त पर पट्टा दिये जाने हेतु लिखा गया कि वो अपनी फर्म को प्राइवेट लि० के नाम से पंजीबद्ध करवावे, जिसकी पालना में प्रार्थी ने अपनी फर्म का नाम जे.पी.केबल्स प्रा०लि० दर्ज करते हुए उसका पट्टा अप्रार्थी के समक्ष पंजीबद्ध करवाया। इस कार्यवाही में किसी प्रकार का सम्पत्ति हस्तान्तरण नहीं हुआ है एवं न ही कम्पनी के स्वरूप व विधान में किसी प्रकार का परिवर्तन हुआ है। अतः उक्त नाम परिवर्तन के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता सम्बन्धी रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रावधानों एवं विभागीय निर्देशों को नजरअंदाज करते हुए प्रस्तुत रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।
10. परिणामस्वरूप कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.12.2015 अपास्त करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।
11. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)  
सदस्य