राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1791/2015/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक पंचम जयपुर। ....प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती अर्चना कंवर धर्मपत्नि श्री गोवर्धन सिंह।
2. श्री महावीर सिंह पुत्र श्री गोवर्धन सिंह
3. पुरण सिंह पुत्र श्री गोवर्धन सिंह निवासीगण गोवर्धन बाड़ी खातीपुरा रोड़ झोटवाडा, जयपुर। ....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री अनिल पोखरणा
उपराजकीय अभिभाषक .... प्रार्थी की ओर से

अनुपस्थित .... अप्रार्थी सं 1 से 3 की ओर से

निर्णय दिनांक : 20/02/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा अति. कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 1237/2014 में पारित आदेश दिनांक 20.03.2015 के विरूद्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक पंचम जिला जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।
2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि उपपंजीयक जयपुर पंचम के कार्यालय में पजीबद्ध दस्तावेज संख्या 573/09 को आन्तरिक लेखा जांच दल के निरीक्षण में आक्षेपित किया कि दस्तावेज के अनुसार उक्त संशोधित लीजडीड का पंजीयन राज्य सरकार के आदेश क्रमांक पं.10(26)नविवि/3/07 दिनांक 07.05.2007 में भूखण्ड क्षेत्रफल 2379.02 वर्गगज को आवासीय से व्यावसायिक में परिवर्तन आदेश के क्रम में हुआ है। वित्त (कर) विभाग राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग के परिवर्तन के पश्चात् स्थावर सम्पत्ति की लिखत पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क घटाया जायेगा और

लगातार.................2

भू–उपयोग और परिवर्तित भू–उपयोग के आधार पर संगणित भूमि के बाजार मूल्य के अन्तर पर ही प्रभारित किया जायेगा। अतः अन्तर राशि पर कमी मुद्रांक कर 879260/–रू. मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51'ए' (2ए) के तहत कलक्टर (मुद्रांक सर्तकता जयपुर के न्यायालय में प्रकरण सं. 365/10 दर्ज रजिस्टर किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) सर्तकता ने प्रकरण अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) के न्यायालय का क्षेत्राधिकार होने के कारण उनके न्यायालय में स्थानान्तरित की गई। अधीनस्थ न्यायालय ने अप्रार्थी का सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए अधिसूचना सं. एफ. 4(15)वित्त/कर/2014–50 दिनांक 14.07.14 से प्रकरण को कवर्ड मानते हुए भू–उपयोग परिवर्तन का रूपान्तरण शुल्क 26,25,676/– रू. पर 10 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर 2,62,570/– रू. व पंजीयन शुल्क 25,000/– रू. निर्धारित करते हुए देय राशि जमा होने के कारण प्रकरण निरस्त किया है जिसके विरूद्व राज्य पक्ष द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। प्रकरण अभी तलबी की स्तर पर विचाराधीन था परन्तु इस निगरानी में विचारणीय बिन्दु अन्य निगरानी सं. 1789/15 राजस्थान सरकार बनाम मै. राधा हैण्डीक्राफ्ट्स से समान होने के कारण प्रकरण का इसी स्तर पर निस्तारण करना उचित मानते हुए इसी स्तर पर बहस सुनी गई।

4. बहस विद्वान उपराजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने केवल रूपान्तरण शुल्क पर ही मुद्रांक कर वसूली के आदेश दिये है जबकि अधिसूचना क्रमांक एफ4(15)/वित/कर/ 2014–50 दिनांक 14.07.2014 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश अध्यधीन भू उपयोग हेतु स्थानीय निकायों को दिये गये प्रभारों या फीस की रकम पर 10 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर देय है, अन्य राशि शहरी जमाबंदी की राशि रू. 6,56,420/– जो स्थानीय निकाय की प्रभार राशि थी पर मुद्रांक कर नहीं लगाया है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं हैं। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर निगरानीधीन निर्णय निरस्त किया जावें।

लगातार.................3

6. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में निगरानी में मुख्य आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने केवल रूपान्तरण शुल्क पर ही मुद्रांक कर वसूली के आदेश दिये है जबकि अधिसूचना क्रमांक एफ4(15) / वित / कर / 2014–50 दिनांक 14.07.2014 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश अध्यधीन भू उपयोग हेतु स्थानीय निकायों को दिये गये प्रभारों या फीस की रकम पर 10 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर देय है, अन्य राशि शहरी जमाबंदी की राशि रू. 6,56,420 / – जो स्थानीय निकाय की प्रभार राशि थी पर मुद्रांक कर नहीं लगाया है। इस संबंध में संबंधित अधिसूचना का उल्लेख समीचीन है :–

No.F12(15)FD/Tax/2008-97 Dated : 25.02.2008

In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 9 of the Rajasthan Stamp Act, 1998 (Act No. 14 of 1999), the State Government being satisfied that it is expedient in the public interest, so to do, hereby orders that stamp duty chargeable on the instrument of immovable property executed by the State Government, Rajasthan Housing Board, Jaipur Development Authority, Urban Improvement Trust, RIICO, municipality, Municipal Council or Nagar Nigam, after change of land use, shall be reduced and charged only on the diference of market value of land calculated on the basis of previous land use and changed land use.

No.F4(15)FD/Tax/2014-50 Dated : 14.07.2014

S.O.72.- exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 9 of the Rajasthan Stamp Act, 1998 (Act No. 14 of 1999), and in supersession of this department's Notification No. No.F12(15)FD/Tax/2008-97 Dated : 25.02.2008 and order No.F.5(52)FD/Tax/2010 Dated 19.10.2010, the State Government being of the opinion that it is expedient in the public interest, so to do, hereby orders that stamp duty chargeable on order of land use change issued under the Rajasthan Urban Areas (Change of Land Use) Rules, 2010 or under any other relevant rules, shall be reduced and charged **at the rate of 10% of the amount of charges or fee for land use change, subject to a minimum of rupees 500 in each case.** The stamp duty paid on the order of land use change shall be adjusted towards the total amount of duty chargeable on the lease deed at the time of execution of lease deed in pursuance of such order.

लगातार..................4

उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 14.07.14 में यह उल्लेख है कि मुद्रांक कर भू उपयोग परिवर्तन पर देय शुल्क या प्रभारों पर 10 प्रतिशत की दर से देय होगा। इस अधिसूचना में **at the rate of 10% of the amount of charges or fee for land use change,** का उल्लेख है जिसमें **for land use change** शब्दो का प्रयोग किया गया है अर्थात् जो प्रभार या शुल्क **land use change** हेतु लिया जायेगा उसी पर मुद्रांक कर देय होगा। यदि **land use change** के साथ अन्य कोई शुल्क लिये जाते है तो उन पर मुद्रांक कर देय नही माना जा सकता। इस प्रकार इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार भू उपयोग परिवर्तन शुल्क पर ही मुद्राक कर देय होगा न कि अन्य शुल्क जो भू उपयोग परिवर्तन के साथ अदा किये गये है। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की पत्रावली में उपलब्ध संशोधित लीज डीड के पृष्ठ सं. 2 पर अंकित कथनों के अनुसार आवासीय से व्यवसायिक परिवर्तन कर देय रूपान्तरण राशि रू. 26,25,678/– व दो वर्ष की शहरी जमाबंदी राशि रू. 6,56,420/– निर्धारित की गयी हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय ने आवासीय से व्यवसायिक परिवर्तन कर देय रूपान्तरण राशि रू. 26,25,678/– पर मुद्रांक कर की वसूली हेतु आदेश पारित किया है जो अधिसूचना के अनुरूप है क्योंकि रूपान्तरण शुल्क पर ही मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क देय माना जा सकता है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय 20.03.2015 यथावत रखा जाता है।

(नत्थूराम)
सदस्य