राजस्थान कर बोर्ड,अजमेर

निगरानी संख्या 254/2013/जयपुर

रविन्द्र कुमार मित्तल पुत्र श्री मगन बिहारी मित्तल
निवासी–803,अक्षत निलय, अपार्टमेन्ट,जयपुर — प्रार्थी

बनाम

1.राज्य सरकार जरिए महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक,
राजस्थान अजमेर
2.अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर
3. उप पंजीयक चतुर्थ जयपुर — अप्रार्थीगण

खण्डपीठ
श्री सुनील शर्मा,सदस्य
श्री ईश्वरी लाल वर्मा,सदस्य

उपस्थित
श्री विनोद कुमार माथुर
अभिभाषक — प्रार्थी की ओर से
श्री रामकरण सिह
उप राजकीय अभिभाषक — अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 07.10.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा)की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलेक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 572/2010 में पारित निर्णय दिनांक 05.11.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी निगरानीकर्ता के स्वामित्व का भूखण्ड संख्या सी–94 व सी–93 का कुछ भाग सुभाष मार्ग सी स्कीम, जयपुर में 1978.78 वर्गगज स्थित है। उक्त दोनों भूखण्डों को प्रार्थी द्वारा काफी समय पूर्व आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय किया था। धीरे–धीरे सुभाष मार्ग के एम.आई.रोड के निकट होने के कारण शनैः–शनैः व्यवसायिक गतिविधियॉ होने लगी एवं मास्टर विकास योजना 2011 में प्रार्थी के प्रश्नगत भूखण्डों को भू–उपयोग व्यवसायिक दर्शाया गया है। अतः प्रार्थी ने जयपुर नगर निगम में व्यवसायिक परिवर्तन कराने हेतु आवेदन दिये जाने पर नगर निगम जयपुर द्वारा शहरी जमाबन्दी राशि को रू. 7,44,838/–एवं व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क रू. 59,58,864/–कुल रू. 67,03,520/–जमा कराने हेतु जयपुर नगर निगम, जयपुर द्वारा नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जरिए चालान संख्या 55 दिनांक 31.12.2007 को जमा करवा दिये । तत्पश्चात जयपुर नगर निगम,जयपुर के पत्रांक 1371 दिनांक 31.01.2008 को प्रश्नगत भूखण्डों का व्यवसायिक उपयोग किये जाने की स्वीकृति जारी कर दी। उप पंजीयक ने राज्य सरकार की अधिसूचना नम्बर एफ.12(15)एफडी/टैक्स/2008–97 दिनांक 25.02.2008 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्डों की मालियत रू.76522475/– पर 5 प्रतिशत से मुद्रांक कर रू. 38,26,130/– जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में

मुद्रांक कर रू. 38,26,130/– जमा नहीं कराने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 (2) के अन्तर्गत रेफरेन्स कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर(मुद्रांक) ने दोनों पक्षों की ओर से प्रस्तुत किये गये तर्को पर विचार करने के पश्चात रेफरेन्स स्वीकार कर विवादाधीन आदेश दिनांक 30.08.2012 पारित किया,जिससे असन्तुष्ट होकर प्रार्थी की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी ने प्रश्नगत भूखण्डों का जयपुर नगर निगम,जयपुर द्वारा व्यवसायिक रूपान्तरण करने हेतु शहरी जमाबन्दी राशि रू. 7,44,836/– एवं व्यवसायिक रूपान्तरण शुल्क रू. 59,58,684/– जरिए चालान नम्बर 55 दिनांसक 31.12.2007 को जमा कराया गया है उसके उपरान्त प्रश्नगत भूखण्डों को व्यावसायिक किये जाने की स्वीकृति कमांक 1371 दिनांक 31.01.2008 को जारी की गयी है। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा रू. 38,26,130/–जमा कराने का नोटिस जारी करने पर, जवाब में बताया गया है कि प्रार्थी ने स्वयं के भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन करवाया है, कोई हस्तानान्तरण या बेचान नहीं किया है, इसलिए उस पर कोई मुद्रांक शुल्क का दायित्व नहीं बनता है। उनका कथन है कि प्रार्थी ने प्रश्नगत भूखण्डों के सम्बन्ध में किसी भी दस्तावेज का पंजीयन कराने हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है, इसके पश्चात भी उप पंजीयक ने उक्त भूखण्डों के सम्बन्ध में रू. 38,26,130/–मुद्रांक कर के रूप में वसूली हेतु निकाले गये है, वह अविधिक है, क्योंकि प्रश्नगत भूखण्डों का ना तो उसके बेचान किया गया है और और ना ही वे किसी को हस्तान्तरण किये गये है। उनका कथन है कि विद्वान कलक्टर(मुद्रांक) द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए रू. 38,26,130/–प्रार्थी से वसूल करने का विवादाधीन निर्णय दिनांक 30.08.2012 पारित किया गया है,जो अविधिक है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों का भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक (रिटेल कामर्शियल एण्ड बिजनेस) में रूपान्तरण करवाया है,जिसकी स्वीकृति जयपुर नगर निगम, जयपुर द्वारा दिनांक 31.01.2008 को जारी की गयी है,जिस पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अन्तर्गत जिला स्तरीय समिति की दर से अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन पश्चात भूमि की मालितय में आये अन्तर पर मुद्रांक कर देय है। उनका कथन है कि उक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए उप पंजीयक द्वारा रू. 38,26,120/– जमा कराने का नोटिस जारी किया गया था,किन्तु प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं कराये जाने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किये जाने पर कलक्टर(मुद्रांक) ने उसे स्वीकार कर रू.38,26,130/–प्रार्थी से वूसल किये जाने का

विवादाधीन निर्णय पारित किया है,जो पूर्णतः उचित है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों को भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक रूपान्तरण कराया गया है, जिसके लिए उसके द्वारा जयपुर नगर निगम,जयपुर में शहरी जमाबन्दी राशि रू. 7,44,836/– एवं व्यवसायिक रूपान्तरण शुल्क रू. 59,58,684/– जरिए चालान नम्बर 55 दिनांक 31.12.2007 को जमा कराया गया है उसके उपरान्त प्रश्नगत भूखण्डों को व्यावसायिक रूपान्तरण किये जाने की स्वीकृति कमांक 1371 दिनांक 31.01.2008 को जारी की गयी है। जयपुर नगर निगम,जयपुर के कार्यालय के निरीक्षण के दौरान प्रश्नगत भूखण्डों से सम्बन्धित लेख पत्र पाया गया,जिसमें भूमि–रूपान्तरण किया गया है। इस दस्तावेज पर राज्य सकार की अधिसूचना क्रमांक No.F.12(15)FD/Tax/2008-97 दिनांक 25.02.2008 के अनुसार मुद्रांक कर देय है। उक्त अधिसूचना निम्न प्रकार है :–

S.O.449- In exercise of the powers comferred by sub-section 9of the Rajasthan Stamp Act, 1998(Act No. 14 of 1999), the State Government being satisfied that it is expededient in the public interest, so to do, hereby orders that stamp duty chargeable on the instrument of immovable property executed by theState Government, Rajasthan Housing Board,Jaipur Development Authority, Urban Improvement Trust,RIICO, Minicipality, Municipal Council or Nagar Nigam, after change of land use, shall be reduced and charged only on the difference of market value of land calculated on the basis of previous land use and changed land use.

उप पंजीयक ने उक्त अधिसूचना के आधार पर भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 1654.54 वर्ग मीटर का भू–उपयोग परिवर्तन से पूर्व आवासीय भूमि की डी एल सी दर रू. 23130/–प्रति वर्गमीटर से कुल मालियत रू.3,82,69,510/–मानी एवं भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात व्यावसायिक भूमि की डी एल सी दर रू. 69380/–प्रति वर्गमीटर से उक्त भूखण्डों की मालियत रू. 11,47,91,985/–मानते हुए भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात भूमि की मालियत में आये अन्तर रू. 7,65,22,475/– पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर रू.38,26,130/–देय माना है, जिसको प्रार्थी द्वारा जमा नही कराया गया है। प्रार्थी का यह कथन है कि उसके द्वारा भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक कराते समय उसके द्वारा शहरी जमाबन्दी राशि रू. 7,44,836/– एवं व्यवसायिक रूपान्तरण शुल्क रू. 59,58,684/– जरिए चालान नम्बर 55 दिनांसक 31.12.2007 को जमा कराया गया है उसके उपरान्त प्रश्नगत भूखण्डों को व्यावसायिक रूपान्तरण किये जाने की स्वीकृति कमांक 1371 दिनांक 31.01.2008 को जारी की गयी है, अतः ना तो उसका बेचान किया गया और ना ही हस्तान्तरण किया गया है,इसिलए उप पंजीयक

द्वारा मुद्रांक कर रू. 38,26,130/– बकाया मानकर वसूली हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया जाना और तत्पश्चात उसे कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वीकार किया जाकर उक्त मुंद्रांक कर जमा कराने का विवादाधीन आदेश दिनांक 30.08.2012 पारित किया जाना, अविधिक है।

प्रार्थी द्वारा जयपुर नगर निगम में जो राशि जमा करायी गयी राशि भू–उपयोग परिवर्तन के लिए है। भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति जारी होने के पश्चात नगर निगम द्वारा जारी स्वीकृति(पट्टा) पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग पंजीकृत कराना आज्ञापक है, जो उसके द्वारा नहीं कराया गया है और उक्त भू–उपयोग परिवर्तन पर राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक No.F.12(15)FD/Tax/2008-97 दिनांक 25.02.2008 के अनुसार मुद्रांक कर देय है। इसलिए उप पंजीयक के कार्यालय के निरीक्षण के दौरान प्रार्थी के भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में भू–उपयोग परिवर्तन के पूर्व एवं भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात प्रश्नगत भूखण्डों की मालियत में आये अन्तर राशि पर मंद्रांक कर रू. 38,26,130/–जमा कराने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है,इसलिए उसका यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि उसके द्वारा प्रश्नगत भू–खण्डों का ना तो हस्तान्तरण किया गया और ना ही बेचान किया गया है।

प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों एवं बहस के दौरान प्रस्तुत किये गये तर्को पर विचार करने के पश्चात राज्य सरकार की उपरोक्त अधिसूचना के अनुसार भू–उपयेाग परिवर्तन कराने के पश्चात डी एल सी दर के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत में जो अन्तर आया है उस अन्तर मालियत रू. 7,65,91,985/–पर 5 प्रतिशत से रू. 38,26,130/– मुद्रांक कर देय है। इसी को ध्यान में रखते हुए विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स स्वीकार कर प्रार्थी से मुद्रांक कर रू. 38,26,130/– वसूल करने का विवादाधानी निर्णय दिनांक 30.08.2012 पारित किया है,जो पूर्णतः विधिसम्मत् उचित है। फलतः प्रार्थी कीओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

7-10-2015

(ईश्वरी लाल वर्मा)
सदस्य

(सुनील शर्मा)
सदस्य