राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 338/2015/अलवर.

मैसर्स सैसमें फूड प्रा0 लिमिटेड,
जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री शंकर खण्डेलवाल,
एस.पी.–20, औद्योगिक क्षेत्र नीमराना, अलवर. .....प्रार्थी.

बनाम

उप–पंजीयक नीमराना जिला अलवर. .....अप्रार्थी.

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

उपस्थित : :

श्री विभोर गौड़, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर. के. अजमेरा,
उप--राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 29/06/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 198/2014 में पारित किये गये आदेश दिनांक 14.08.2014 सपठित आदेश दिनांक 10.10.2014 व 12.12.2014 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 आदेशों से उप–पंजीयक, नीमराना द्वारा प्रेषित रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध रूपये 1,97,85,290/– का आरोपण किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि रिको अलवर द्वारा प्रार्थी के पक्ष में भूखण्ड संख्या एस.पी.–20 औद्योगिक क्षेत्र नीमराना, अलवर क्षेत्रफल 20000 वर्गमीटर (2,15,200 वर्गफीट) का आवंटन 18.3.1999 को किया गया था। प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड का औद्योगिक से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–रूपान्तरण हेतु रिको के समक्ष प्रार्थना–पत्र दिनांक 02.12.2013 को प्रस्तुत किया, जिस पर रिको द्वारा प्रार्थना–पत्र स्वीकार करते हुए लीज की शेष अवधि के लिये उक्त भूखण्ड का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया जाकर प्रार्थी से रूपान्तरण शुल्क रूपये 13,48,32,169/– वसूल की जाकर लीजडीड दिनांक 06.12.2013 निष्पादित की गयी। प्रार्थी द्वारा उक्त लीजडीड पंजीयन हेतु उप–पंजीयक कार्यालय में प्रस्तुत नहीं की जाने पर उप–पंजीयक द्वारा प्रार्थी कम्पनी को पत्र दिनांक 24.03.2014 प्रेषित करते हुए उक्त लीजडीड पर पंजीयन की अनिवार्यता एवं इस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बाबत लिखा गया। इस पर भी प्रार्थी कम्पनी द्वारा लीजडीड पंजीयन हेतु प्रस्तुत नहीं की जाने पर

लगातार.....2

उप–पंजीयक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रश्नगत सम्पत्ति की गणना वाणिज्यिक दर रूपये 2474/– प्रति वर्गफीट से करते हुए कुल मालियत रूपये 46,66,24,800/– पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली हेतु रेफरेंस प्रस्तुत किया गया।

3. कलेक्टर (मुद्रांक) ने पत्र दिनांक 18.07.2014 के द्वारा उप–पंजीयक को निर्देशित किया गया कि उक्त प्रकरण का निस्तारण राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014–50 दिनांक 14.07.2014 के द्वारा किया जाना है, अतः संशोधित रेफरेंस प्रस्तुत करें। उक्त पत्र की पालना में उप–पंजीयक द्वारा दिनांक 22.07.2017 को संशोधित रेफरेंस प्रेषित किया गया, जिसमें राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के अनुसार प्रार्थी द्वारा रिको को चुकाये गये भू–रूपान्तरण शुल्क रूपये 13,48,32,169/– पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का उल्लेख किया गया। प्रार्थी ने कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थना–पत्र पेश कर निवेदन किया कि उनके द्वारा रिको को रूपान्तरण शुल्क रूपये 13,48,32,169/– चुकाया गया है, जिसमें रूपान्तरण शुल्क रूपये 12,00,00,000/– एवं शेष राशि सेवा कर के रूप में ली गयी है, अपने कथन के समर्थन में रिको का पत्र दिनांक 22.07.2013 पेश किया गया जिसमें सेवा कर के रूप में रूपये 1,48,32,019/– का उल्लेख किया हुआ है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त पत्र एवं प्रार्थी की बहस सुनने के पश्चात् निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.08.2014 पारित करते हुए रूपान्तरण हेतु चुकाई गई समस्त राशि रूपये 13,48,32,169/– पर मुद्रांक शुल्क की देयता मानते हुए मुद्रांक शुल्क रूपये 1,38,83,220/– सरचार्ज रूपये 13,48,330/–, शास्ति रूपये 37,07,890/– एवं ब्याज रूपये 12,45,850/– कुल रूपये 1,97,85,290/– की मांग कायम की गयी, जो प्रार्थी द्वारा जरिये रसीद क्रमांक 2014003649 दिनांक 19.08.2014 से जमा करवा दिये गये।

4. इसके पश्चात् कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आदेश दिनांक 10.10.2014 पारित करते हुए राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के अनुसार भू–रूपान्तरण आदेश दिनांक 02.12.2013 से 14.08.2014 तक शास्ति रूपये 53,59,140/– एवं ब्याज रूपये 26,79,570/– आरोपणीय होने से प्रकरण में बकाया मांग राशि रूपये 30,84,970/– की मांग कायम की गयी। इस पर प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि प्रार्थी को नोटिस दिये बगैर एवं सुनवाई का मौका दिये बगैर आदेश दिनांक 10.10.2014 से जो मांग कायम की गयी है वह प्राकृतिक न्याय के

लगातार.....3

सिद्धान्त के विरूद्ध है अतः कार्यवाही स्थगित करने का निवेदन किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 12.12.2014 के द्वारा प्रार्थी के प्रार्थना–पत्र पर निर्णय पारित करते हुए आदेश दिनांक 10.10.2014 को अपास्त कर दिया गया एवं आदेश दिनांक 14.08.2014 द्वारा सृजित मांग को पुनर्स्थापित करते हुए प्रकरण में कोई राशि बकाया नहीं होना अवधारित किया गया।

5. इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 14.08.2014 सपठित आदेश दिनांक 12.12.2014 के विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

6. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

7. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी द्वारा अपने भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन करवाये जाने के फलस्वरूप रिको को रूपान्तरण शुल्क के रूप में रूपये 13,48,32,169/– अदा किये गये हैं, जिसमें से रूपये 12 करोड़ रूपान्तरण शुल्क है जबकि शेष राशि रूपये 1,48,32,019/– सेवा कर के रूप में चुकाये गये हैं, जिसपर मुद्रांक शुल्क की देयता नहीं बनती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त सम्पूर्ण राशि पर मुद्रांक शुल्क की देयता का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार मुद्रांक शुल्क के साथ आनुपातिक रूप से सरचार्ज, शास्ति व ब्याज आदि का निर्धारण भी अविधिक रूप से किया गया है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

8. अप्रार्थी राजस्व की ओर से कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 14.08.2014 की अनुपालना में सृजित मांग राशि रूपये 1,97,85,290/– दिनांक 19.08.2014 को जमा करवा दिये गये, किन्तु उक्त जमा रसीद में अण्डर प्रोटेस्ट जमा करवाये जाने बाबत् कोई उल्लेख नहीं है। प्रार्थी को कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरूद्ध माननीय कर बोर्ड में अपील प्रस्तुत करने का अधिकार प्राप्त था, किन्तु इसके पूर्व ही कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश के पांच दिवस के भीतर मांग राशि जमा करवाया जाना स्पष्टतः प्रार्थी की सहमति प्रकट करता है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 में भू–उपयोग परिवर्तन के लिये प्राप्त की गयी समस्त राशि जिसमें सभी प्रकार के शुल्क सम्मिलित हैं, पर 10 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता की गयी है। सेवा कर भी प्रभारों के अन्तर्गत आता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त अधिसूचना के आलोक में रिको

लगातार.....4

द्वारा प्राप्त की गयी समस्त राशि पर मुद्रांक शुल्क की देयता बाबत आदेश पारित किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

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

10. हस्तगत प्रकरण में मुख्य विवाद बिन्दु यह है कि प्रार्थी द्वारा अपने भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन औद्योगिक से वाणिज्यिक करवाया गया है, जिसके पेटे रिको, अलवर को कुल रूपये 13,48,32,169/– अदा किये गये हैं, जिसमें सेवा कर भी सम्मिलित है अतः सेवा कर पर मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है अथवा नहीं। इस बाबत् रिको द्वारा प्रार्थी को लिखे गये पत्र दिनांक 22.07.2013 में देय राशियों का पृथक–पृथक अंकन किया गया है जिससें रूपान्तरण शुल्क के रूप में रूपये 12,00,00,000/–; साईट प्लान के रूपये 150/– एवं सर्विस टैक्स के रूप में रूपये 1,48,32,019/– दर्शाये गये हैं। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014-50 दिनांक 14.07.2014 का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :–

वित्त विभाग
(कर अनुभाग)
अधिसूचना
जयपुर, जुलाई 14, 2014

एस.ओ.72 -- राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (1999 का अधिनियम सं. 14) की धारा 9 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस विभाग की अधिसूचना सं. एफ.12(15)एफ.डी./टैक्स/2008–97 दिनांक 25.2.2008 और आदेश सं. एफ.5(52)एफ.डी./टैक्स/2010 दिनांक 19.10.2010 को अतिष्ठित करते हुए राज्य सरकार, यह राय होने पर कि लोकहित में ऐसा किया जाना समीचीन है, इसके द्वारा आदेश देती है कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 या अन्य किसी सुसंगत नियमों के अधीन जारी भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क, घटाया जायेगा और प्रत्येक मामले में 500 रूपये की न्यूनतम सीमा के अध्यधीन रहते हुए, **भू–उपयोग परिवर्तन के लिये प्रभारों या फीस की रकम पर 10 प्रतिशत की दर से प्रभारित किया जायेगा।** भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश पर संदत्त स्टाम्प शुल्क ऐसे आदेश के अनुसरण में पट्टा विलेख के निष्पादन के समय पट्टा विलेख पर प्रभार्य शुल्क की कुल रकम के प्रति समायोजित किया जायेगा।

लगातार.....5

स्पष्टीकरण :

(i) यह अधिसूचना, इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से पूर्व जारी आदेशों और कलेक्टर (स्टाम्प) के समक्ष समुचित स्टाम्प शुल्क के न्यायनिर्णयन के लिए लम्बित भू–उपयोग परिवर्तन आदेशों पर भी लागू होगी।

(ii) पहले से ही संदत्त किये गये स्टाम्प शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेगा।

[एफ.4(15)वित्त/कर/2014–50]
राज्यपाल के आदेश से,

अपूर्व जोशी,
उप शासन सचिव

11. उक्त अधिसूचना में भू–उपयोग परिवर्तन के लिये प्रभारों या फीस की रकम पर 10 प्रतिशत से मुद्रांक शुल्क की देयता बाबत् निर्देश दिया गया है। प्रभार या फीस में केवल वही राशि सम्मिलित योग्य है जो भू–उपयोग परिवर्तन के रूप में चुकाई गई है। सेवाकर प्रभार या फीस का भाग नहीं मानी जा सकती, क्योंकि सेवा कर केन्द्र सरकार द्वारा उद्ग्रहणीय कर है जो सेवा प्रदाता द्वारा सेवा प्राप्तकर्ता से केन्द्र सरकार के लिये वसूल किया जाता है। स्पष्ट है यह 'सेवा कर'' राशि भू–उपयोग परिवर्तन के लिये प्रभार नहीं है बल्कि प्रभार राशि पर ''सेवा कर' की वसूली प्रार्थी से की जाकर केन्द्र सरकार के राजकोष में जमा करवाई गई है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सेवा कर को भू–रूपान्तरण शुल्क का भाग मानते हुए इस पर भी मुद्रांक शुल्क एवं आनुपातिक रूप से अन्य देयताओं का आरोपण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। प्रार्थी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में रूपये 12 करोड़ रिको को अदा किये गये हैं, जिस पर मुद्रांक शुल्क व आनुपातिक रूप से अन्य शुल्क प्रभार्य हैं। उपरोक्त विवेचन अनुसार सेवा कर रूपान्तरण शुल्क का भाग नहीं होने से इस राशि की सीमा तक चुकाई गई मुद्रांक शुल्क व अन्य देयता प्रार्थी को पुनः लौटाये जाने योग्य है।

12. फलतः प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश दिनांक 14.08.2014 संशोधित करते हुए निर्देश दिये जाते हैं कि कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश की अनुपालना में प्रार्थी द्वारा सेवा कर की राशि रूपये 1,48,32,019/– पर अदा की गई मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति प्रार्थी को नियमानुसार पुनः लौटाई जावे।

13. निर्णय सुनाया गया।

23/6/2017

(के एल. जैन)
सदस्य

29.6.17

(खेमराज)
अध्यक्ष