राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 704/2016/श्रीगंगानगर.

श्रीमती परमेश्वरी देवी पत्नी श्री गोपीराम गोयल,
निवासी 1, सदर बाजार, श्रीगंगानगर. .....प्रार्थिया.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंज़ीयक, श्रीगंगानगर.
2. श्री मोहनलाल पुत्र श्री राजकुमार वधवा
   निवासी 52 ई ब्लॉक, श्रीगंगानगर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री प्रदीप विश्नोई, अभिभाषक .....प्रार्थिया की ओर से.
श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 04/12/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ कैम्प–श्रीगंगानगर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 212/2014 में पारित किये गये आदेश दिनांक 14.10.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थिया द्वारा अपने स्वामित्व का भूखण्ड संख्या 31 बी, औद्योगिक क्षेत्र, श्रीगंगानगर क्षेत्रफल 1485 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थी संख्या 2 श्री मोहनलाल वधवा को रूपये 13,00,000/– में करते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप–पंजीयक श्रीगंगानगर के समक्ष दिनांक 09.07.2012 को प्रस्तुत किया गया, जिसे उप–पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। महालेखाकार जांचदल की जांच में पाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड नगर परिषद श्रीगंगानगर द्वारा दिनांक 05.06.2012 को औद्योगिक से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किया गया गया था, किन्तु प्रार्थिया द्वारा उक्त रूपान्तरित दस्तावेज को पंजीबद्ध नहीं करवाया गया था ऐसी स्थिति में पूर्व के भू–उपयोग एवं रूपान्तरण पश्चात् भू–उपयोग पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार अन्तर राशि रूपये 2,31,06,600/– पर मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(5) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने

लगातार.....2

निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.10.2015 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए, प्रार्थिया से कमी मुद्रांक शुल्क, ब्याज व शास्ति सहित कुल रूपये 18,50,380/— वसूल किये जाने का आदेश पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया ने कथन किया कि उनके द्वारा नगर परिषद श्रीगंगानगर को भू—रूपान्तरण शुल्क अदा किया गया है एवं उक्त रूपान्तरण शुल्क पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा करते हुए दस्तावेज को पंजीबद्ध करवाया गया है। इसके पश्चात् महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के भू—उपयोग परिवर्तन की अन्तर राशि पर कमी मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क, ब्याज व शास्ति सहित मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा **डी.बी. सिविल रिट पिटिशन संख्या 14094/2010 कालाणी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य निर्णय दिनांक 19.01.2017** में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 व 14.07.2014 को निरस्त किया जा चुका है, ऐसी स्थिति में प्रार्थिया द्वारा नगर परिषद श्रीगंगानगर को चुकाई गई भू—रूपान्तरण शुल्क पर किसी प्रकार की मुद्रांक शुल्क की देयता नहीं रहती है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त व सन्दर्भित अधिसूचनाओं का अध्ययन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में विवाद का बिन्दु मात्र यह है कि प्रार्थिया द्वारा अपनी औद्योगिक भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु नगर परिषद श्रीगंगानगर से रूपान्तरित करवाया गया, जिस हेतु उसके द्वारा भू—रूपान्तरण शुल्क रूपये 15,59,000/— अदा किया गया। उप—पंजीयक श्रीगंगानगर द्वारा उक्त भू—रूपान्तरण शुल्क पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर भू—रूपान्तरण का दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया। महालेखाकार जांचदल ने

लगातार.....3

राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार औद्योगिक भूमि की कीमत एवं वाणिज्यिक भूमि की कीमत की अन्तर राशि रूपये 2,31,06,600/– पर मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। इसी सन्दर्भ में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 जारी करते हुए स्पष्ट किया गया कि भू–उपयोग परिवर्तन के मामले में केवल स्थानीय निकाय को अदा की गई भू–रूपान्तरण शुल्क पर ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता रहेगी एवं उक्त अधिसूचना कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष लम्बित प्रकरणों पर भी लागू होगी। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 व 14.07.2014 निम्न प्रकार है :–

FINANCE DEPARTMENT
(TAX DIVISION)
NOTIFICATION
Jaipur, February 25, 2008

S.O.449.- 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 difference of market value of land calculated on the basis of previous land use and changed land use.

[No.F12(15)FD/Tax/2008-97]
By Order of the Governor,
(Rajat Kumar Mishra)
Secretary to Government

FINANCE DEPARTMENT
(TAX DIVISION)
NOTIFICATION
Jaipur, July 14, 2014

S.O.72.- In 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. F.12(15)FD/Tax/2008-97 dated 25.2.2008 and order No.F.5(52) FD/Tax/2010 dated19.10.2010, the State Government being of the opinion that it is expedient in public interest so to do, hereby orders that the 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

Explanation:

(i) This notification shall also be applicable on land use change orders pending for adjudication of proper stamp duty before Collector (Stamps) and orders issued before the date of publication of this notification.

(ii) Stamp duty already paid shall not be refunded.

[No.F.4(15)FD/Tax/2014-50]
By order of the Governor,
(Apoorv Joshi)
Deputy Secretary to the Government

7. इसी सन्दर्भ में विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा **डी.बी. सिविल रिट पिटिशन संख्या 14094/2010 कालाणी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य निर्णय दिनांक 19.01.2017** के निर्णय का अध्ययन किया गया, जिसमें निम्न निष्कर्ष दिया गया है :–

"10. For conversion, the revenue tax is already collected and in our opinion Section 9 is wrongly invoked. Section 9 deals with the exemption and thus only supplementary agreement for project Rs. 100 being stamp and registration could be charged.

In this regard, Article -III (2) is reproduced as under : -

2.	A document amending, modifying or correcting but not cancelling any previously registered document.	Same as payable on the principal deed or document, if such fee does not exceed Rs.200/- and otherwise Rs.200/-

11. In the premises, the petitions deserve to be allowed and the same are allowed. The notifications dated 25.2.2008 and 14.7.2014 are declared to be bad.

12. The amount, if it is paid, by the petitioner will be refunded within two months with interest @ 6 per cent. If the amount is not paid within two months, the same will carry interest @ 12 per cent."

8. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय से राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 व 14.07.2014 को अवैध घोषित किया जा चुका है। माननीय न्यायालय के उक्त निर्णय के परिप्रेक्ष्य में भू–रूपान्तरण शुल्क पर भी किसी प्रकार की मुद्रांक शुल्क की देयता नहीं रहती है, जबकि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थिया द्वारा नगर परिषद श्रीगंगानगर को चुकाई गई भू–रूपान्तरण शुल्क पर मुद्रांक शुल्क अदा की जा चुकी है। उक्त निर्णय के आलोक में महालेखाकार जांचदल द्वारा औद्योगिक व वाणिज्यिक मालियत की अन्तर राशि पर मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया जाना स्पष्ट रूप से अविधिक हो

लगातार.....5

जाता है, इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त आक्षेप की पालना में प्रस्तुत रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क, ब्याज व शास्ति का आरोपण भी अविधिक हो जाता है।

9. उपरोक्त विवेचन के मद्देनज़र प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर, कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.10.2015 अपास्त किया जाता है तथा निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थिया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरूद्ध कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु जमा करवाई गई राशि बाद सत्यापन मय ब्याज प्रार्थिया को इस आदेश प्राप्ति से 30 दिवस की अवधि में रिफण्ड की जावे।

10. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य