

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 134/2016/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, प्रथम जयपुर

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स उपासना कॉलोनाईजर्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि., जयपुर
2. श्रीमती कृष्णा कुमारी पत्नी स्व. श्री करण सिंह
3. श्री अजय सिंह पुत्र स्व. श्री करण सिंह
4. श्रीमती कल्पना सिंह पुत्री स्व. श्री करण सिंह
5. श्रीमती कामीनी सिंह पुत्री स्व. श्री करण सिंह
6. श्रीमती अंजली सिंह पुत्री स्व. श्री करण सिंह
निवासीगण-प्लॉट नं0 4, पीलवा गार्डन,
मोती डूंगरी, रोड़ जयपुर

....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य
श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,

उप राजकीय अभिभाषक

श्री वीरेन्द्र गोयल, अभिभाषक

.....प्रार्थी विभाग की ओर से

....अप्रार्थीगण की ओर से

दिनांक : 23/05/2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 52/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 26.02.2015 के विरुद्ध 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 पीलवा गार्डन मोती डूंगरी, जयपुर स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या 4, कुल क्षेत्रफल 3250 वर्गगज अर्थात् 2395.41 वर्ग मीटर की भूमि, जिसका विवरण डवलपर एग्रीमेन्ट में उल्लेखित है, बाबत इसके मालिक श्रीमती कृष्णा कुमारी, श्री अजय सिंह, श्रीमती कल्पना सिंह, श्रीमती कामीनी सिंह एवं श्रीमती अंजली सिंह (अप्रार्थी संख्या 2 से 6) एवं अप्रार्थी सं. 1 उत्तरदाता कम्पनी मैसर्स उपासना कॉलोनाईजर्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. के मध्य उक्त सम्पत्ति के विकास एवं निर्माण हेतु एक इकरारनामा सम्पत्ति एवं विकास निर्माण, जिसे आगे "डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट" कहा जायेगा, दिनांक 06.05.2011 को आंशिक रूप से निष्पादित हुआ। तकनीकी कारणों से अप्रार्थी संख्या 1 एवं अ.प्र. 2 से 6 के मध्य विवाद होने के कारण सम्बन्धित विभाग से उक्त डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट 06.05.2011 का पंजीयन नहीं कराया जा सका एवं तत्पश्चात पूर्व डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2011 की निरन्तरता में एक पूरक इकरारनामा बाबत सम्पत्ति विकास एवं निर्माण कुछ संशोधनों के साथ दिनांक 23.11.2011 को किया जाकर लिखा गया। तत्पश्चात सम्बन्धित विभाग से निर्माण का प्लान

लगातार.....2





अनुमोदित होने से उक्त पूर्व डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2011 एवं उक्त सप्लीमेन्ट्री एग्रीमेन्ट दिनांक 23.11.2011 की निरन्तरता में उक्त सम्पत्ति के मालिकों एवं डवलपर कम्पनी के मध्य अंतिम डवलपमेंट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.08.2012 को निष्पादित किया गया। उक्त अन्तिम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.08.2012 को प्रार्थी उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन बाबत प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा उक्त डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में वर्णित कल भूमि 2395.41 वर्गमीटर की मालियत मोती डूंगरी रोड की मुख्य सड़क आवासीय की तत्समय प्रचलित जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर रुपये 26,100/- प्रति वर्गमीटर से आकलन कर रुपये 6,25,20,200/- आंकी गई एवं उक्त मालियत पर अधिनियम की धारा 3 के अनुसार अनुसूची के अनुच्छेद 5(e) के तहत 5 प्रतिशत मुद्रांक कर राशि रुपये 31,26,010/-, सरचार्ज 3,12,601/- एवं पंजीयन शुल्क 50,000/- कुल राशि रुपये 34,88,611/- पक्षकारान से प्राप्त कर उक्त मूल डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दस्तावेज दिनांक 06.08.2012 को पंजीबद्ध कर पक्षकारान को लौटा दिया। तत्पश्चात राज्य आसूचना निदेशालय से प्राप्त पत्र से ज्ञात होने पर कि दिनांक 06.05.2011 को निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेन्ट पंजीबद्ध नहीं है, के आधार पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर करते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने अपने प्रकरण संख्या 707/2012 में एकपक्षीय निर्णय दिनांक 25.10.2012 पारित कर 45,00,000/- रुपये की वसूली के आदेश प्रदान किये। उक्त आदेश की सूचना प्राप्त होने पर अप्रार्थी संख्या 1 ने कलेक्टर मुद्रांक के समक्ष अधिनियम की धारा 9(13) के तहत प्रकरण पर पुनः सुनवाई हेतु प्रार्थन पत्र प्रस्तुत किया, जिसको स्वीकारते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने दिनांक 11.02.2015 को आदेश पारित कर प्रकरण संख्या 52/2015 (707/12) दर्ज कर उभयपक्षों को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 26.02.2015 को पारित कर पूर्व में सृजित मांग को अपास्त कर प्रकरण को निरस्त किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र व शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

3. राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने निवेदन किया कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है, अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने निगरानी स्वीकार किये जाने तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का अनुरोध किया गया।



लगातार.....3

4. बहस के दौरान अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि भू-स्वामी व डवलपर के मध्य निष्पादित हुए डवलपमेंट एग्रीमेंट में स्पष्ट रूप से यह अंकन है कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य डवलपर द्वारा करवाया जायेगा। वक्त एग्रीमेंट भूखण्ड पूर्ण रूप से खाली था तथा दिनांक 06.05.2011 व 23.11.2011 को निष्पादित सप्लीमेंट्री एग्रीमेन्ट दिनांक 06.08.2012 को निष्पादित अन्तिम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के भाग हैं तथा दिनांक 06.08.2012 को निष्पादित अन्तिम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट को उप पंजीयक के समक्ष तत्समय प्रचलित अधिनियम के अनुच्छेद 5(e) के तहत 5 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क अदा करते हुए पंजीबद्ध करवाया गया है, जिससे किसी प्रकार की कोई बकाया राशि देय नहीं होने से राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अपास्त किये जाने योग्य है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 1325/2013/जयपुर मैसर्स अक्षिता कॉलोनाईजर्स प्रा०लि० बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.02.2016, निगरानी संख्या 1330/2007/जयपुर मैसर्स नक्षत्र बिल्डकॉम प्रा०लि० बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.12.2016, निगरानी संख्या 683 से 692/2008/जयपुर राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स ओमेक्स कन्स्ट्रक्शन लि० निर्णय दिनांक 22.11.2017 आदि प्रस्तुत कर कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26.02.2015 को बहाल करने का निवेदन किया।
5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में अप्रार्थीगण के मध्य निष्पादित अन्तिम डवलपमेंट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.08.2012 को उप पंजीयक के समक्ष पंजीबद्ध करवाया गया है एवं तत्समय प्रचलित अधिनियम के अनुच्छेद 5(e) के तहत 5 प्रतिशत की दर से पूर्ण मुद्रांक शुल्क अदा किया जा चुका है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 26.02.2015 में यह स्पष्ट अंकित किया है कि डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांकित 06.08.2012 पूर्व दोनों डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2011 एवं दिनांक 23.11.2011 की निरन्तरता में दोनों ही पक्षों द्वारा निष्पादित किये गये हैं एवं समस्त एग्रीमेन्ट एक ही सम्पत्ति की विषय वस्तु से संबंधित है तथा एक ही सम्पत्ति के विकास एवं निर्माण की निरन्तरता में निष्पादित किये गये हैं। कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26.02.2015 के अन्तिम पैरा का अंश निम्नानुसार है :-

“पत्रावली पर उपलब्ध समस्त रिकार्ड, अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में निष्पादित डवलपर एग्रीमेंट का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। इस प्रकरण में मुख्य विवाद डवलपर एग्रीमेंट के पंजीयन होने एवं मुद्रांक कर वसूल करने के सम्बन्ध में है। पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति भूखण्ड संख्या 4 पीलवा गार्डन, मोतीडूंगरी रोड़, जयपुर के सम्बन्ध में निष्पादित डवलपर एग्रीमेंट 6.08.2012 को उप पंजीयक जयपुर द्वितीय के कार्यालय में पंजीबद्ध कराया है जो पूर्व डवलपर एग्रीमेंट दिनांक 06.05.2011 एवं पूर्व डवलपर एग्रीमेंट दिनांक 23.11.2011 के निरन्तरता में निष्पादित किया गया है एवं तत्समय प्रचलित डवलपर एग्रीमेंट पर 5 प्रतिशत मुद्रांक कर लगाता.....4

31

4

अदा किया गया है। चूंकि प्रश्नगत दस्तावेज पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर वसूल किया जा चुका है। लिहाजा प्रकरण में दस्तावेज का पंजीयन होने एवं मुद्रांक कर अदा होने के कारण प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य होने के कारण प्रकरण निरस्त किया जाता है।”

मुद्रांक अधिनियम की धारा 5(e) का उल्लेख निम्नानुसार है :-

5. Agreement or memorandum of an agreement -

(a).....

(b).....

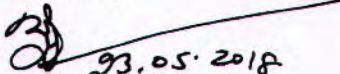
(c).....

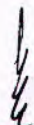
(d).....

(e) If relating to giving authority or power to a promoter or a developer, by whatever name called for construction on, or development of, or sale or transfer (in any manner whatsoever) of, any immovable property:

The same duty as on conveyance (No.21) on the market value of the property :

6. इस प्रकरण में पक्षकारों द्वारा पंजीबद्ध कराये गये अन्तिम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 06.08.2012 को अधिनियम की धारा 5(e) की व्यवस्था राज्य में लागू थी, जिसके अनुसार 5 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क प्रभार्य है। राजस्व का यह तर्क कि दिनांक 06.05.2011 को निष्पादित एग्रीमेन्ट रजिस्टर्ड नहीं है, पर यदि निर्णय किया जाता है तो ऐसी स्थिति में दिनांक 06.05.2011 को तत्समय प्रचलित अधिनियम की धारा 5(bbbb) प्रभावी मानी जावेगी एवं ऐसी स्थिति में 1 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क ही प्रभार्य होता। चूंकि किसी प्रकरण में एक सम्पत्ति पर एक तरह की विषय वस्तु के संबंध में दस्तावेज का पंजीयन एक बार ही करवाया जा सकता है तथा प्रस्तुत प्रकरण में अंतिम डवलपमेन्ट एग्रीमेंट को दि. 6.8.2012 को पंजीकृत करवा दिया गया है तथा उस समय प्रचलित मुद्रांक शुल्क 5 प्रतिशत की दर से चुका दिया गया है। दिनांक 06.08.2012 को निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में भी अंकित क्षेत्रफल 2395.41 वर्गमीटर ही है जो कि मूल एग्रीमेन्ट दिनांक 06.05.2011 की निरन्तरता में निष्पादित किया गया है तथा जिसमें भूमि का क्षेत्रफल पूर्वानुसार ही अंकित है, अतः इसमें किसी प्रकार के अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क की देयता विधिसम्मत नहीं है।
7. प्रार्थीगण अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 1325/2013/जयपुर मैसर्स अक्षिता कॉलोनाईजर्स प्रा०लि० बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.02.2016, निगरानी संख्या 1330/2007/जयपुर मैसर्स नक्षत्र बिल्डकॉम प्रा०लि० बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.12.2016, निगरानी संख्या 683 से 692/2008/जयपुर राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स ओमेक्स कन्स्ट्रक्शन लि० निर्णय दिनांक 22.11.2017 आदि, इस प्रकरण पर पूर्णतया: आच्छादित एवं बाध्यकारी होने के परिप्रेक्ष्य में कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.02.2015 को यथावत रखा जाता है एवं राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।
8. निर्णय सुनाया गया।


23.05.2018
(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य


(मदन लाल मालवीय)
सदस्य