

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 2169/2014/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक षष्ठम, जयपुर।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स त्रिमूर्ति कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा०लि०,
601, गीता एन्कलेव विनोभा मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
2. श्री जगन मोहन बेरी,
6ए, मालवीय इण्डो एरिया, जयपुर।

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालीवय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन.के.बेद,

उप राजकीय अभिभाषक

श्री विरेन्द्र गोयल, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 18/09/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 04.06.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, षष्ठम जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि रीको स्थित भूखण्ड संख्या 6ए मालवीय औद्योगिक क्षेत्र जयपुर कुल क्षेत्रफल 2610 वर्गमीटर में से 2046.39 वर्गमीटर भाग जो कि अप्रार्थी संख्या 2 के स्वामित्व का है, को डवलप/विकसित करने बाबत अप्रार्थी संख्या 1 मैसर्स त्रिमूर्ति कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा०लि० ने एक डवलपमेंट एग्रीमेन्ट अधिनियम के अनुच्छेद 5 बीबीबीबी के तहत निष्पादित करते हुए दिनांक 17.04.2008 को प्रार्थी के कार्यालय में पजीबद्ध करवाया एवं नियमानुसार एक प्रतिशत मुद्रांक शुल्क अदा किया गया। महालेखाकार जांचदल ने ऑडिट के दौरान आक्षेप अंकित किया कि डवलपमेंट एग्रीमेन्ट हस्तान्तरण की श्रेणी में आता है एवं अनुच्छेद 21(1) के तहत कन्वेंस मानते हुए आक्षेप अंकित किया। जिसके आधार पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को अविधिक मानते हुए कलक्टर मुद्रांक ने ऑडिट आक्षेप को निरस्त किया, जिसके विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र व शपथपत्र के साथ अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।
3. उभयपक्षीय बहस सुनी गई।
4. बहस के दौरान विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा प्रस्तुत निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। प्रकरण में डवलपमेंट एग्रीमेंट के तहत डवलपर द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करते हुए उसको विकसित किया गया है, जिससे सम्पत्ति का आदान प्रदान हुआ है। अतः यह हस्तान्तरण की श्रेणी में आता है एवं इस पर अधिनियम के अनुच्छेद 21(1) के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

लगातार.....2

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने निवेदन किया कि प्रथम दृष्टया निगरानी मियाद बाहर होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है। प्रकरण में अप्रार्थीगण भू-स्वामी व डवलपर के मध्य निष्पादित हुए डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 16.04.2008 में स्पष्ट रूप से यह अंकन है कि भूखण्ड पर विकास कार्य डवलपर द्वारा करवाया जायेगा। वक्त डवलपमेंट एग्रीमेंट में वर्णित शर्तों के अनुसार भूखण्ड स्वामी के स्वामित्व की भूमि पर विकास का कार्य डवलपर को किया जाना है, जिसमें विकास पश्चात दोनों पक्षकारों का लाभ-हानि का हिस्सा निर्धारित किया गया है। मौके पर जो विकास कराया जाएगा, वह डवलपर द्वारा एग्रीमेंट निष्पादन के पश्चात करवाया जाएगा। प्रश्नगत डवलपमेंट एग्रीमेंट के द्वारा भू-स्वामी ने अपने स्वामित्व की भूमि पर विकास कार्य का जिम्मा डवलपर को दिया है तथा विकास पश्चात दोनों का अधिकार निर्धारित किया गया है। ऐसी स्थिति में इसको कन्वेन्स की श्रेणी में नहीं माना जा सकता है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 1330/2007/जयपुर मैसर्स नक्षत्र बिल्डकॉम बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.12.2016 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि समान तथ्यों पर आधारित प्रकरण में माननीय खण्डपीठ ने मुद्रांक अधिनियम के अनुच्छेद 5 बीबीबीबी के अनुसार डवलपमेंट एग्रीमेंट पर 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक देयता निर्धारित की है एवं इस प्रकरण में उनके द्वारा 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क अदा कर दिया गया है। अतः ऐसी स्थिति में अप्रार्थीगण पर किसी भी प्रकार की अतिरिक्त देयता प्रभावी नहीं होती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों को सुविचारित करते हुए तथा अपने विवेक का उपयोग करते हुए, उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स एवं ऑडिट रिपोर्ट को अस्वीकार किया है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत रखते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में विभाग द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

6. हस्तगत प्रकरण भू-स्वामी व डवलपर द्वारा निष्पादित किये गये डवलमेंट एग्रीमेंट की मालियत तथा इस पर देय मुद्रांक शुल्क से सम्बन्धित है। भू-स्वामी द्वारा अपने स्वामित्व के भूखण्ड को विकसित करने हेतु डवलपर के साथ दिनांक 16.04.2008 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया है। इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(bbbb) में उल्लेखित किया गया है कि - "if relating to giving authority or power to a promoter or a developer, by whatever name called, for construction on, or development of any immovable property", के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि किसी भी अचल सम्पत्ति के डवलपमेंट/ आवश्यकतानुसार विकास कार्य करवाये जाने हेतु निष्पादित किये गये एग्रीमेंट दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क की देयता के प्रावधान किये गये हैं।



7. मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्टि 5(bbbb) निम्न प्रकार है :—

S.No.	Description of Instrument	Proper Stamp Duty
5.	Agreement or memorandum of an agreement,- (bbbb) if relating to given authority or power to a promoter or a developer, by whatever name called, for construction on, or deployment of, any immovable property.	One percent of the market value of the property.

8. प्रकरण के तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त, मुद्रांक अधिनियम की धारा 3, धारा 2 की उपधारा (vii), (xiv), (xiii), (xxiii) अनुसूची की प्रविष्टि संख्या 5(bbbb) एवं धारा 17 के संयुक्त पठन के पश्चात यह निष्कर्षित किया जाता है कि मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) के अनुसार भी किसी सम्पत्ति के विकास अथवा उस पर निर्माण कार्य हेतु किये गये डवलपमेंट एग्रीमेंट पर ही मुद्रांक शुल्क की देयता विहित की गयी है।

9. दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज के अनुसार डवलपर को खातेदार द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि के विकास व निर्माण हेतु कब्जा संभलाया गया था। इस दस्तावेज के द्वारा भू स्वामी को डवलपर द्वारा कोई प्रतिफल अदायगी नहीं की गयी है। अपितु डवलपर द्वारा भूखण्ड को विकसित करने के उपरान्त आनुपातिक रूप से प्रतिफल प्राप्त किये जाने का स्पष्ट उल्लेख किया गया है। यदि सम्पत्ति का हस्तांतरण किया जाता तो निश्चित रूप से डवलपर द्वारा भू स्वामी को प्रतिफल राशि अदा की जाती। दस्तावेज द्वारा केवल मात्र भूखण्ड को विकसित करने एवं विकास होने के उपरान्त आनुपातिक रूप से प्रतिफल प्राप्त करने का उल्लेख दस्तावेज में किया गया है। मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) के अनुसार डवलपर एग्रीमेंट पर मुद्रांक कर 1% की दर से देय है।

10. माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं० 1325/2013/जयपुर मै० अक्षिता कॉलोनाईजर्स प्रा०लि० बनाम सरकार निर्णय दिनांक 8.2.2016 एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 1330/2007/जयपुर मैसर्स नक्षत्र बिल्डकॉम बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.12.2016 में भी भू-स्वामी एवं डवलपर के मध्य हुए डवलपमेंट एग्रीमेंट को कन्वेन्स नहीं मानते हुए मुद्रांक अधिनियम के अनुच्छेद 5(bbbb) के तहत 1% दर से मुद्रांक शुल्क आरोपित करने के आदेश पारित किये हैं।

11. उपरोक्त विवेचन के मददेनजर हस्तगत प्रकरण में भू-स्वामी एवं डवलपर के मध्य निष्पादित हुए एग्रीमेंट में विहित भूमि पर ही आर्टिकल 5(bbbb) के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता होती है। अतः कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से कलक्टर मुद्रांक के निर्णय दिनांक 4.6.2014 को यथावत रखा जाता है एवं विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

12. निर्णय सुनाया गया।

(मदनलाल मालवीय)
सदस्य