राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2184/2010/जयपुर.

राज. सरकार जरिये उप पंजीयक, सांगानेर–द्वितीय, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स वाटिका लैण्डबेस प्रा0 लि0,
   द्वितीय तल, 98, संतनगर, नई दिल्ली–110048
2. मैसर्स नक्षत्र बिल्डकॉन प्रा0 लिमिटेड,
   जरिये श्री ब्रिजकिशोर पुत्र श्री भगवत सिंह
   निवासी करकणी, तह. सोहना जिला गुड़गांव (हरियाणा)
3. श्री घेवर राम पुत्र श्री चिमनाराम निवासी ग्राम सुवालिया,
   तहसील शेरगढ़ जिला जोधपुर.
4. श्रीमती सुमन देवी पत्नी स्व0 श्री कांशीराम निवासी ग्राम
   खुडानिया, तहसील चिड़ावा जिला झुंझुनूं.
5. श्री जीवन लाल पुत्र स्व0 श्री रामदास निवासी ग्राम
   करकणी, तह. सोहना जिला गुड़गांव (हरियाणा). .....अप्रार्थीगण.

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

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह, उप राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
श्री डी. कुमार, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.
श्री बलवन्त कुमावत, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.
श्री विनोद माथुर, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 5 की ओर से.
अप्रार्थी संख्या 3 व 4 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

निर्णय दिनांक : 25/01/2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत–द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 257/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 15.04.2010 सपठित प्रकरण संख्या 886/2006 निर्णय दिनांक 23.03.2009 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 5 (जिन्हें आगे **'खातेदार'** कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाईवाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित निम्नांकित खसरा नम्बरान की सम्पत्ति कुल क्षेत्रफल 35.55 हैक्टर के डवलपमेंट का एग्रीमेंट अप्रार्थी संख्या 1 मैसर्स वाटिका लैंडबेस प्रा0 लि0, नई दिल्ली (जिसे आगे **'डवलपर'** कहा जायेगा) के पक्ष में दिनांक 20.07.2006 को निष्पादित किया गया।

लगातार.....2

—: सम्पत्ति का विवरण :—

खातेदार	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल
काशीराम पुत्र श्री मनीराम	315, 316, 356, 413, 414, 326, 354, 355, 397, 424, 318, 349, 374, 412, 350/549, 372/550, 313, 425, 426, 427, 428, 429/507	11.83 हैक्टर
श्री जीवन लाल पुत्र श्री रामदास	328, 329, 330, 331, 345/565, 346, 347, 373, 350/546, 351/547, 352, 351/548, 317/474, 317/545, 368, 317, 327, 334/492, 351, 364, 365, 366, 367, 370, 371, 375, 376, 377, 378, 379', 381, 407, 408, 409, 410, 411, 416/551	12.73 हैक्टर
मैसर्स नक्षत्र बिल्डकोन प्रा0 लि0	415, 416, 421, 422/1, 423, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441/2, 452/3, 453/2	7.07 हैक्टर
श्री घेवरराम पुत्र श्री चिमना राम	333, 334, 335, 336, 337, 343, 348, 332, 341/552, 384/584, 388	3.92 हैक्टर

3. उक्त डवलपमेंट एग्रीमेंट का पंजीयन नहीं करवाये जाने के कारण शिकायत के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने दस्तावेज तलब किये जाकर प्रकरण संख्या 886/2006 दर्ज करते हुए अप्रार्थीगण की अनुपस्थिति में आदेश दिनांक 23.03.2009 से कुल सम्पत्ति की मालियत रूपये 10,66,50,000/— निर्धारित करते हुए उक्त डवलपमेंट एग्रीमेंट को कन्वेंस डीड अवधारित किया गया एवं अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 1,38,64,300/— की मांग कायम की गयी। अप्रार्थीगण को उक्त आदेश की सूचना प्राप्त होने पर अप्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष आदेश 9 नियम 13 दिवानी प्रक्रिया संहिता के तहत प्रार्थना—पत्र दिनांक 29.7.2009 प्रस्तुत करते हुए उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान करने का निवेदन किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने अप्रार्थीगण के प्रार्थना—पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण में पुनः नये सिरे से सुनवाई की गयी एवं अप्रार्थीगण की सुनवाई के पश्चात् आदेश दिनांक 15.4.2010 के द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज को डवलमेंट एग्रीमेंट अवधारित करते हुए कुल मालियत रूपये 10,66,50,000/— पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 5(bbbb) के अनुसार 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की गयी एवं शास्ति सहित कुल मांग रूपये 10,72,000/— सृजित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

लगातार.....3

4. बहस के दौरान प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का विरोध करते हुए कथन किया पक्षकारों द्वारा निष्पादित दस्तावेज स्पष्ट रूप से विक्रय दस्तावेज की श्रेणी में आने से इस पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 21 के अनुसार कन्वेंस के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों का समुचित अवलोकन किये बिना इसे डवलपमेंट एग्रीमेंट अवधारित करते हुए तद्नुसार मांग कायम की जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. अप्रार्थी संख्या 3 व 4 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 5 की ओर से उपस्थित विद्वान अभिभाषकगण ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि विवादित दस्तावेज स्पष्ट रूप से डवलपमेंट एग्रीमेंट की श्रेणी में आता है, जिसमें खातेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति पर टाउनशिप के निर्माण/विकास हेतु डवलपर को अधिकृत किया गया है। उक्त दस्तावेज में प्रश्नगत सम्पत्ति के डवलपमेंट के पश्चात् खातेदार एवं डवलपर दोनों द्वारा सरप्लस/नुकसान का हिस्सा पृथक—पृथक निर्धारित किया गया है। विद्वान अभिभाषकगण ने कथन किया कि किसी भी सम्पत्ति को डवलप करने हेतु निष्पादित दस्तावेज में डवलपर को फ्री हैण्ड दिया जाना आवश्यक है, जिससे कि वह स्वतंत्र रूप से कार्य कर सके, इसका तात्पर्य यह नहीं है कि खातेदार द्वारा अपनी सम्पत्ति डवलपर को विक्रय कर दी गयी है। राजस्व रेकॉर्ड में प्रश्नगत सम्पत्ति पर मालिकाना हक खातेदार का ही है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत दस्तावेज निर्विवादित रूप से डवलपमेंट एग्रीमेंट की श्रेणी में शुमार होता है, जिस पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 5(bbbb) के अनुसार 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों का समुचित अवलोकन करने के उपरान्त विवादित दस्तावेज को डवलपमेंट एग्रीमेंट अवधारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक शुल्क की देयता सम्बन्धी आदेश पारित किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषकगण ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

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

लगातार.....4

7. हस्तगत प्रकरण में विवादित दस्तावेज का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि उक्त दस्तावेज में खातेदारों द्वारा अपनी सम्पत्ति पर टाउनशिप के विकास/निर्माण हेतु डवलपर के साथ एग्रीमेंट निष्पादित किया गया है, जिसमें खातेदारों द्वारा डवलपर को फ्री हैण्ड देते हुए पूर्ण सहयोग के साथ विकास हेतु अनुबंध किया गया है। उक्त दस्तावेज में पक्षकारों द्वारा प्रोजेक्ट के पश्चात् Surplus/Losses को विभाजित करते हुए खातेदार व डवलपर का हिस्सा क्रमशः 35% : 65% निर्धारित किया गया है, अतः उक्त दस्तावेज स्पष्ट रूप से डवलपमेंट एग्रीमेंट की श्रेणी में शुमार होता है, जिस पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 5(bbbb) के अनुसार कुल मालियत का 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता होती है।

हस्तगत प्रकरण के तथ्यों के समकक्ष ही राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1330/2007/जयपुर मैसर्स नक्षत्र बिल्डकॉन प्रा0 लिमिटेड जयपुर व अन्य बनाम उप–पंजीयक सांगानेर जयपुर व अन्य निर्णय दिनांक 08.12.2016 में खण्डपीठ द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय, माननीय उच्च न्यायालयों, विभागीय परिपत्रों व अधिसूचनाओं के मद्देनजर विस्तृत निर्णय पारित किया गया है, जिसमें प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए विवादित दस्तावेज को डवलपमेंट एग्रीमेंट अवधारित किया गया है। अतः माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उक्त निर्णय के आलोक में भी प्रार्थी राजस्व की निगरानी खारिज किये जाने योग्य पायी जाती है।

8. हस्तगत प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.4.2010 में प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक स्थिति की विस्तृत विवेचना करते हुए आदेश पारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होता है।

9. परिणामस्वरूप, प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी बलहीन होने से अस्वीकार की जाकर, कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.4.2010 की पुष्टि की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य