

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या-683 / 2008 / जयपुर
2. निगरानी संख्या-684 / 2008 / जयपुर
3. निगरानी संख्या-685 / 2008 / जयपुर
4. निगरानी संख्या-686 / 2008 / जयपुर
5. निगरानी संख्या-687 / 2008 / जयपुर
6. निगरानी संख्या-688 / 2008 / जयपुर
7. निगरानी संख्या-689 / 2008 / जयपुर
8. निगरानी संख्या-690 / 2008 / जयपुर
9. निगरानी संख्या-691 / 2008 / जयपुर
10. निगरानी संख्या-692 / 2008 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक,  
सांगानेर द्वितीय, जयपुर

.....प्रार्थी

बनाम

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. मैसर्स ओमेक्स कन्स्ट्रक्शन लि०,<br>ऑफिस-7, एल.एस.सी. कालकाजी, नई दिल्ली-110019                              |                 |
| 2/1 मैसर्स मैक डवलपर्स प्रा० लि०,<br>ऑफिस-7, एल.एस.सी. कालकाजी, नई दिल्ली                                      | (निग. 683 / 08) |
| 2/2 मैसर्स संदीप लैण्डकॉन प्रा० लि०,<br>बी-12, हनुमान नगर, सिरसी रोड, जयपुर                                    | (निग. 684 / 08) |
| 2/3. मैसर्स गोयल इशा कॉलोनाईजर्स प्रा० लि०,<br>ऑफिस-7, एल.एस.सी. कालकाजी, नई दिल्ली                            | (निग. 685 / 08) |
| 2/4. मैसर्स प्रवीण मेहता बिल्डर्स प्रा० लि०,<br>ऑफिस-जी-3, झारखण्ड अपार्टमेंट, जयपुर                           | (निग. 686 / 08) |
| 2/5. मैसर्स पी.जी.एफ. लिमिटेड द्वितीय मंजिल,<br>वैशाली बिल्डिंग कम्प्यूनिटी सेन्टर, पश्चिम विहार,<br>नई दिल्ली | (निग. 687 / 08) |
| 2/6. मैसर्स शिव महिमा टाउनशिप प्रा० लि०,<br>ऑफिस-जी-3, झारखण्ड अपार्टमेंट, जयपुर                               | (निग. 688 / 08) |
| 2/7. मैसर्स पी.एस.जे. डवलपर्स प्रा० लि०,<br>ऑफिस-11, एल.एस.सी. कालकाजी, नई दिल्ली                              | (निग. 689 / 08) |
| 2/8. मैसर्स पी.एन. बिल्डकॉन प्रा० लि०,<br>बी-12, हनुमान नगर, सिरसी रोड, जयपुर                                  | (निग. 690 / 08) |
| 2/9. मैसर्स टी.सी. डवलपर्स प्रा० लि०,<br>478, प्रथम मंजिल, जीएच-9, पश्चिम विहार,<br>नई दिल्ली                  | (निग. 691 / 08) |
| 2/10. मैसर्स पी.वी.जी. डवलपर्स प्रा० लि०,<br>ऑफिस-7, एल.एस.सी. कालकाजी, नई दिल्ली                              | (निग. 692 / 08) |

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

- श्री रामकरण सिंह,  
2/8. उप राजकीय अभिभाषक  
श्री सुतिक्षण भारद्वाज, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से  
.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 22 / 11 / 2017

लगातार.....2

निर्णय

1. उपर्युक्त दसों निगरानियां राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक सांगानेर द्वितीय, जयपुर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त-द्वितीय जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.03.2007 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) वृत्त-द्वितीय जयपुर ने उप पंजीयक, द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया गया है।

2. इन समस्त प्रकरणों के तथ्य एवं विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनको एक ही आदेश से निर्णित किया जाकर निर्णय की एक-एक प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जा रही है।

राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :-

निगरानी संख्या	क. मु. प्रकरण सं.	भूमि का क्षेत्रफल	विवादित राशि	डवलपमेंट एग्रीमेन्ट दिनांक
683/2008	859/06/1	18.8393 हैक्टर	1,88,000	15.01.2005
684/2008	859/06/2	8.2964 हैक्टर	90,000	02.06.2005
685/2008	859/06/3	15.4705 हैक्टर	2,77,000	02.06.2005
686/2008	859/06/4	11.5560 हैक्टर	1,72,000	02.06.2005
687/2008	859/06/5	7.43 हैक्टर	70,000	02.06.2005
688/2008	859/06/6	16.9855 हैक्टर	1,55,000	02.06.2005
689/2008	859/06/7	15.0432 हैक्टर	1,55,000	02.06.2005
690/2008	859/06/8	5.78 हैक्टर	65,000	02.06.2005
691/2008	859/06/9	11.3243 हैक्टर	1,28,000	02.06.2005
692/2008	859/06/10	12.4938 हैक्टर	1,30,000	18.01.2005

3. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 मैसर्स ओमेक्स कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 ने एक डवलपमेंट एग्रीमेन्ट अप्रार्थीगण संख्या 2/1 से 2/10 के पक्ष में उपरोक्त तालिका में वर्णित तिथियों को निष्पादित करते हुये सम्पादित किये, जो नोटेरी पब्लिक से प्रमाणित है। तत्पश्चात् अधिनियम के अनुच्छेद 5 (बीबीबीबी) के तहत पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किये 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 प्रकरण प्रेषित किये, जिसके आधार पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किये। प्रस्तुत रेफरेन्सों को अविधिक मानते हुए कलक्टर मुद्रांक ने ऑडिट आक्षेप को निरस्त किया, जिसके विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी मय 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।

4. उभयपक्षीय बहस सुनी गई।

5. बहस के दौरान विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा प्रस्तुत निगरानियां मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों को स्वीकारते हुए प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावें। प्रकरणों 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 निगरानियों को स्वीकारते हुए कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

6. अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने निवेदन किया कि प्रथम दृष्टया समस्त निगरानियां मियाद बाहर होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है। प्रकरणों में अप्रार्थीगण भू-स्वामी व डवलपर के मध्य निष्पादित हुए डवलपमेंट एग्रीमेंट 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 निगरानियों को अस्वीकार करने का निवेदन किया।

7. उभयपक्षों की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। इन प्रकरणों 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।

8. हस्तगत प्रकरणों में 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 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।

9. मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्टि 5(bbbb) वर्ष 2005 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.

10. प्रकरणों के वर्णित 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।

11. दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज के अनुसार वर्ष 2005 में 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। पत्रावली से संबंधित दस्तावेज मेमोरेण्डम ऑफ अण्डर स्टेण्डिंग के अवलोकन से दस्तावेज का डवलपर एग्रीमेंट के अन्तर्गत होने में कोई संदेह नहीं है क्योंकि दस्तावेज के माध्यम से प्रथम पक्ष भू-स्वामी ने अपनी भूमि द्वितीय पक्ष डवलपर कम्पनी को पूर्णतया विकसित करने हेतु दी हैं एवं यह भी उल्लेख किया है कि दस्तावेज के द्वारा प्रथम पक्ष भू-स्वामी ने द्वितीय पक्ष डवलपर कम्पनी को स्वामित्व अन्तरित नहीं किया है। प्रस्तुत मामले में दोनों ही पक्षों में यह विवाद नहीं है कि प्रश्नगत दस्तावेज डवलपर एग्रीमेंट है, जो अधिनियम के अनुच्छेद 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत कवर होता है। वर्ष 2005 की स्थिति के अनुसार मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) के अनुसार डवलपर एग्रीमेंट पर मुद्रांक कर 1% की दर से देयता निर्धारित की गयी है।

12. माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं० 1325/2013/जयपुर मै० अक्षिता कॉलोनाइजर्स प्रा० लि० 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 कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा निगरानी संख्या 2169/2014/जयपुर मैसर्स त्रिमूर्ति कॉलोनाइजर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा० लि० बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 18.09.2017 में भी भू-स्वामी एवं डवलपर के मध्य निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट को वर्ष 2005 की स्थिति के अनुसार कन्वेन्स नहीं मानते हुए मुद्रांक अधिनियम के अनुच्छेद 5(bbbb) के तहत 1% दर से मुद्रांक शुल्क आरोपित किये जाने के विधिक प्रावधान है। समस्त प्रकरणों में

लगातार.....5

कर 1% पर

12. माननीय राजस्थान

1325/2013/जयपुर मै० 3

कलक्टर मुद्रांक द्वारा सृजित कुल मांग राशि रु. 14,30,000/- अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा दिनांक 25.04.2007 को कलक्टर मुद्रांक के कार्यालय में जमा करा दी गयी है, जिसकी प्राप्ति की रसीद उनकी पत्रावली में उपलब्ध है। अतः ऐसी स्थिति में प्रकरणों में किसी प्रकार की मांग राशि वसूल किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

13. उपरोक्त विवेचन के मददेनजर हस्तगत प्रकरणों में भू-स्वामी एवं डवलपर के मध्य निष्पादित हुए डवलपेंट एग्रीमेंट में विहित भूमि पर अधिनियम के आर्टिकल 5(bbbb) के अनुसार 1 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क की देयता होती है, जो अप्रार्थी द्वारा अदा की जा चुकी है। अतः कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से कलक्टर मुद्रांक के निर्णय दिनांक 21.03.2007 को यथावत रखा जाता है एवं विभाग द्वारा प्रस्तुत दसों निगरानियां अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

( मदनलाल मालवीय )  
सदस्य