

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 831/2016/अलवर.

मैसर्स बोलाईन मैनेजमेंट प्रा० लि० जरिये डायरेक्टर संजय कुमार बंसल पुत्र श्री पृथ्वीराज बंसल निवासी 517 बी, हिमिल्टन कोर्ट, डी.एल.एफ. फेस 4, गुड़गांव, तहसील व जिला गुड़गांव (हरियाणा).

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, कोटकासिम
2. श्री ताराचंद पुत्र श्री श्रवण कुमार जाति रैगर निवासी नोहर तहसील व जिला हनुमानगढ़.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 18/09/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के प्रकरण संख्या 92/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 29.02.2016 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 अप्रार्थी संख्या 2 श्री ताराचंद पुत्र श्री श्रवणकुमार निवासी हनुमानगढ़ (जिसे आगे 'भू-स्वामी' कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम जोखावास तहसील कोटकासिम जिला अलवर स्थित अराजी खसरा नम्बर 450/1/2.02 हैक्टर में 25/36 भाग, 10/0.14, 453/8/0.07, 454/9/0.17, 457/451/0.14, 458/451/0.51 किता 5/1.03 हैक्टर सालिम, खसरा नं० 452/8/0.08, 456/451/0.43, 455/9/0.07, 459/451/0.44 किता-4/1.02 हैक्टर सालिम, खसरा नं० 447/1/1.27 हैक्टर सालिम, खसरा नं० 461/448/0.67 हैक्टर सालिम, खसरा नं० 7/0.35 हैक्टर सालिम, खसरा नं० 460/448/0.67 हैक्टर का 8/67 भाग कुल भूमि 5.82 हैक्टर (23 बीघा) से सम्बन्धित "विकास अनुबंध (Development Agreement)" प्रार्थी मैसर्स बोलाईन मैनेजमेंट सर्विसज प्रा० लि० गुड़गावां जरिये निदेशक संजय कुमार बंसल पुत्र श्री पृथ्वीराज बंसल (जिसे आगे 'डवलपर' कहा जायेगा) के साथ दिनांक 12.12.2013 को निष्पादित किया गया, जिसके तहत डवलपर को उक्त भूखण्ड का विधिक प्रावधानों अनुसार संपरिवर्तन कराने एवं आवासीय/व्यावसायिक/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ

लगातार.....2

विकास करने हेतु अधिकृत किया गया। पक्षकारों द्वारा उक्त दस्तावेज को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, कोटकासिम के समक्ष प्रस्तुत किया जाने पर उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत कृषि भूमि की प्रचलित दर रुपये 11,38,500/- प्रति बीघा से गणना करते हुए कुल मालियत रुपये 2,61,85,500/- पर 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क एवं तदनुसार सरचार्ज व पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात महालेखाकार जांचदल द्वारा उक्त दस्तावेज को कन्वेंस की श्रेणी में मानते हुए, 23 बीघा कृषि भूमि की मालियत आवासीय दर रुपये 190/- प्रति वर्गफीट की दर से गणना करते हुए कुल मालियत रुपये 11,89,73,250/- पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया, जिसकी पालना में उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 29.02.2016 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति सहित कुल रुपये 95,79,230/- की मांग सृजित कर दी गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी 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 का डवलपर द्वारा विधिक प्रावधानों अनुसार आवासीय/व्यावसायिक/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवायेगा। इस बाबत भू-स्वामी द्वारा डवलपर को अधिकार मात्र दिया गया है, ना कि भूमि का बेचान किया गया है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि भू-स्वामी अनुसूचित जाति का व्यक्ति है, जिसके द्वारा अपनी कृषि भूमि का बेचान सवर्ण जाति के व्यक्ति को किया ही नहीं जा सकता, जब बेचान सम्भव ही नहीं है तो हस्तगत दस्तावेज को कन्वेंस मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की मांग कायम किया जाना पूर्णतया विधिविरुद्ध है। भू-स्वामी द्वारा अपनी सम्पत्ति का कोई हिस्सा डवलपर को विक्रय नहीं किया गया है केवल डवलपमेंट हेतु इकरार किया गया है। मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्टि संख्या 5(bbbb) के तहत डवलपमेंट एग्रीमेंट पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य की एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है जो प्रार्थी द्वारा दस्तावेज के पंजीयन के समय अदा की जा चुकी है। इस प्रकार महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रकरण के तथ्यों का समुचित अवलोकन किये बिना कृषि भूमि की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को




लगातार.....3

यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध भारी मांग कायम करने में त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने माननीय राजस्थान कर बोर्ड के विभिन्न न्यायिक निर्णयों का हवाला देते हुए प्रार्थी 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 कथन किया कि महालेखाकार जांचदल द्वारा उचित प्रकार से प्रश्नगत दस्तावेज को कन्वेंस मानते हुए आक्षेप किया गया है, जिसकी पालना में उप-पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

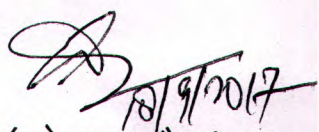
5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. प्रस्तुत प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध विकास अनुबंध (development agreement) के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि भू-स्वामी द्वारा डवलपर के साथ भूखण्ड को आवासीय/व्यावसायिक/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ विकसित करने हेतु अनुबंध किया गया है। भू-स्वामी द्वारा अपनी सम्पत्ति का कोई हिस्सा डवलपर को विक्रय किया जाना उक्त दस्तावेज से प्रकट नहीं होता है। हस्तगत विलेख स्पष्ट रूप से विकास अनुबंध है, जिसमें भू-स्वामी एवं डवलपर द्वारा डवलमेंट बाबत इकरारनामा निष्पादित किया गया है, जिसमें भू-स्वामी द्वारा डवलपर को विधिक प्रावधानों के तहत प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करने एवं तत्पश्चात् आवासीय/व्यावसायिक/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ विकसित करने का अधिकार दिया गया है। उक्त दस्तावेज से भू-स्वामी द्वारा डवलपर को किसी प्रकार का विक्रय नहीं किया गया है। इस प्रकार विवादित दस्तावेज निर्विवादित रूप से डवलपमेंट एग्रीमेंट की श्रेणी में आता है, जिस पर मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्टि 5(bbbb) के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। 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.

7. प्रकरण के तथ्यों एवं मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्टि संख्या 5(bbbb) के संयुक्त पठन के पश्चात यह स्पष्ट है कि भू-स्वामी एवं डवलपर के मध्य निष्पादित हुए विलेख पर आर्टिकल 5(bbbb) के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता होती है, जो पक्षकारों द्वारा वक्त पंजीयन अदा की जा चुकी है।
8. प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि हस्तगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन कृषि भूमि थी एवं भू-स्वामी एक अनुसूचित जाति का व्यक्ति है, जिसके द्वारा केवल अनुसूचित जाति के व्यक्ति को ही उक्त भूमि का बेचान किया जा सकता है, जबकि डवलपर श्री संजय कुमार बंसल पुत्र श्री पृथ्वीराज बंसल स्वर्ण जाति का व्यक्ति होने से बेचान सम्भव ही नहीं है। इस प्रकार महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज को विक्रय विलेख मानते हुए तदनुसार आक्षेप किया जाना विधिसम्मत नहीं है।
9. प्रकरण में यह बिन्दु भी विवादित है कि महालेखाकार जांचदल द्वारा 23 बीघा के भूखण्ड को आवासीय मानते हुए, आवासीय दर से मालियत की गणना की गयी है, जबकि पत्रावली में अथवा ऑडिट आक्षेप में ऐसा कोई उल्लेख नहीं किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा पंजीयन की दिनांक तक आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गयी है। ना ही दौराने बहस अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया जिससे यह प्रमाणित हो सके कि विवादित दस्तावेज पंजीयन की दिनांक को प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय रूपान्तरित थी। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा आवासीय दर से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार आक्षेप किया जाना भी त्रुटिपूर्ण है।
10. उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन कृषि भूमि थी, जिसके डवलपमेंट हेतु भू-स्वामी एवं डवलपर के मध्य विकास अनुबंध निष्पादित किया गया है, जिस पर मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्टि संख्या 5(bbbb) के तहत मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है, जो पक्षकारों द्वारा अदा की जा चुकी है। महालेखाकार जांचदल द्वारा आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त आक्षेप की पालना में प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।
11. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश दिनांक 29.02.2016 अपास्त किया जाता है। साथ ही निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की पालना में जमा करवाई गई राशि नियमानुसार प्रार्थी को लौटाई जावे।
12. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य


(के. एल. जैन)
सदस्य