

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 2423/2011/अलवर.

ड्यूरो लाईन इण्डिया प्राईवेट लिमिटेड, नीमराना
रजिस्टर्ड ऑफिस ए-10, संस्कृति भवन अरुण सेफ
अली मार्ग, कुतब औद्योगिक क्षेत्र, नई दिल्ली.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, नीमराना.
2. हिन्दुस्तान जनरल इण्डस्ट्रीज लिमिटेड, नांगोली, दिल्ली.अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी. के. पारीक, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा व श्री अनिल पोखरणा,
उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 23/10/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के प्रकरण संख्या 179/2009 में पारित किये गये आदेश दिनांक 19.10.2011 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 हिन्दुस्तान जनरल इण्डस्ट्रीज लिमिटेड, दिल्ली (जिसे आगे 'लेसर' कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति एस.पी.-14डी, रिको इण्डस्ट्रियल एरिया, नीमराना जिला अलवर को प्रार्थी मैसर्स ड्यूरालाईन इण्डिया प्रा0 लिमिटेड (जिसे आगे 'लेसी' कहा जायेगा) को 3 वर्ष की अवधि के लिये रुपये 5,50,000/- प्रतिमाह, एवं तत्पश्चात् प्रत्येक तीन वर्ष पश्चात् किराया राशि में 10 प्रतिशत वृद्धि किये जाने सहित कुल 9 वर्ष की अवधि के लिये लीज पर दिया जाना एवं रुपये 66 लाख अग्रिम दिये जाने सम्बन्धी उल्लेख करते हुए निष्पादित लीजडीड दिनांक 25.09.2007 को निष्पादित करते हुए पंजीयन हेतु उप-पंजीयक नीमराना के समक्ष प्रस्तुत की गयी। उप-पंजीयक ने उक्त 9 वर्ष की अवधि की लीज राशि के अनुसार एक वर्ष की औसत किराया राशि पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क रुपये 1,45,640/- वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। महालेखाकार जांचदल ने उक्त दस्तावेज में प्रतिभूति राशि का संदाय होने के आधार पर मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33(सी)(i) अनुसार 2 वर्ष के औसत किराया राशि एवं प्रतिभूति राशि को जोड़ते हुए कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता का

लगातार.....2

आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 54(2-ए) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 19.10.2011 से रेफरेंस स्वीकार करते हुए, प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 11,41,360/- एवं शारित्त रुपये 140/- सहित कुल रुपये 11,41,500/- का आरोपण किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कथन किया कि उनके द्वारा किसी भी प्रकार के तथ्य को लीजडीड में छिपाया नहीं गया था तथा उप-पंजीयक ने भी राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना एफ.4(4) एफडी/कर/2003-223 दिनांक 05.3.2003 के आधार पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। प्रार्थी का प्रकरण उक्त अधिसूचना से पूर्णतः कवर्ड होता है ऐसी स्थिति में एक वर्ष के औसत किराया राशि पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है जो अदा की जा चुकी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने निवेदन किया कि हस्तगत प्रकरण में अग्रिम राशि का संदाय होने के कारण प्रकरण अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 से कवर्ड नहीं होता है, ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा आक्षेप 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 एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया गया।

6. प्रस्तुत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व का परिसर प्रार्थी को 9 वर्ष की अवधि के लिये लीज पर दिया गया है, जिसका पंजीयन उप-पंजीयक ने राज्य सरकार की अधिसूचना एफ.4(4) एफडी/कर/2003-223 दिनांक 05.3.2003 के आधार पर मुद्रांक शुल्क वसूलते हुए किया गया है। तत्पश्चात् ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेंस प्रस्तुत किया गया है। हस्तगत लीजडीड दस्तावेज का अवलोकन करने पर पाया गया कि रुपये 66 लाख

लगातार.....3

ब्याज रहित सुरक्षा राशि के रूप में अदा किये गये हैं, जिसमें से 50 प्रतिशत राशि 18 माह के किराया राशि में समायोजन योग्य एवं शेष राशि परिसर खाली करने पर पुनः लौटाये जाने बाबत अंकन किया गया है, ऐसी स्थिति में उक्त राशि प्रीमियम की श्रेणी में नहीं आती है। प्रीमियम का सीधा सा अर्थ है किसी वस्तु के लिये अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जाना है। उक्त राशि विवादित सम्पत्ति का किसी भी प्रकार से अतिरिक्त भुगतान ना होकर 50 प्रतिशत राशि प्रथम 18 माह की किराया राशि में समायोजन योग्य एवं शेष राशि परिसर खाली करने पर लेसी को पुनः लौटाये जाने योग्य है। प्रश्नगत सम्पत्ति एक निश्चित किराया राशि पर लीज पर ली गयी है, जिसका उल्लेख लीजडीड में किया गया है। महालेखाकार जांचदल द्वारा उक्त 66 लाख रुपये की राशि को प्रीमियम मानते हुए आक्षेप किया जाना विधिसम्मत नहीं है। इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल-33(सी), मुद्रांक अधिनियम, 1952 की अनुसूची के आर्टिकल-35 एवं राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/कर/2003-223 दिनांक 05.03.2003 का उद्धरण किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

Schedule

33. Lease - Including an underlease, or sublease and any agreement to let or sublet,-	
(a) where by such lease, the rent is fixed and no premium is paid or delivered,-	
(i) Where the lease purports to be for a term for less than one year,	The same duty as on a Bond (No. 14) for the whole amount payable under such lease.
(ii) Where the lease purports to be for a term of not less than one year but not more than twenty years,	The same duty as on a conveyance (No. 21) for a consideration equal to the amount or value of the average rent of two years
(iii) Where the lease purports to be for a term in excess of twenty years or in perpetuity or where the term is not mentioned.	The same duty as on a conveyance (No. 21) on the market value of the property which is the subject matter of the lease.
Explanation: (a) The term of a lease shall include not only the period stated in the document but shall be deemed to be the sum of such stated period along with all previous periods immediately preceeding this without a break for which the lessee and lessor remained the same.	
[(b) Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced or security charges advanced and where no rent is reserved.	

(i) Where the lease purports to be for a term of not more than twenty years.	The same duty as on a conveyance (No. 21) for a consideration equal to the amount or value of such fine or premium or advance as set forth in the lease.
(ii) Where the lease purports to be for a term in excess of twenty years or in perpetuity or where the term is not mentioned.	The same duty as on a conveyance (No. 21) on the market value of the property which is the subject matter of the lease.
(c) Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced or security charges advanced in addition to rent reserved.—	
(i) Where the lease purports to be for a term of not more than twenty years.	The same duty as on a conveyance (No. 21) for a consideration equal to the amount or value of such fine premium, or advance and amount of average rent of two years as set forth in the lease.
(ii) Where the lease purports to be for a term in excess of twenty years, or in perpetuity or where the term is not mentioned.	The same duty as on a conveyance (No. 21) on the market value of the property which is the subject matter of the lease.]

The Rajasthan Stamp Law (Adaptation) Act, 1952

(The second schedule)

Article-35. Lease, including and under lease, or sub-lease and any agreement to let or sub-let— (a) Where by such lease, the rent is fixed and no premium is paid or delivered—	
(i) Where the lease purports to be for a term for less than one year;	The same duty as on a Bond (No. 15) for the whole amount payable or deliverable under such lease.
(ii) Where the lease purports to be for a term of not less than one year but not more than three years;	The same duty as on a Bond (No. 15) for a consideration equal to the amount or value of the rent which would be paid or delivered for a period not exceeding two years.
(iii) Where the lease purports to be for a term in excess of three years;	The same duty as on a conveyance (No.23) for a consideration equal to the amount or value of the rent which would be paid or delivered for the total period of lease subject to a maximum period of two years.
(iv) Where the lease does not purports to be for any definite term.	The same duty as on a conveyance (No.23) for a consideration equal to the amount or value of the average annual rent which would be paid or delivered for the first ten years, if the lease continued so long.

लगातार.....5



(v) Where the lease purports to be in perpetuity.	The same duty as on a conveyance (No.23) for a consideration equal to one fifth of the whole amount of rents which would be paid or delivered in respect of the first fifty years of the lease.
(b) Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced and where no rent is reserved.	The same duty as on a conveyance (No.23) for a consideration equal to the amount or value of such fine or premium or advance as setforth in the lease
(c) Where the lease is granted for a fine or permium or for money advanced or development charges advanced in addition to rent reserved.	The same duty as on a conveyance (No.23) for a consideration equal to the amount or value of such fine or premium or advance as setforth in the lease, in addition to the duty which would have been payable on such lease, if no fine or premium or advance had been paid or delivered : Provided that in any case when an agreement to lease, is stamped with the advalorem stamp required for a lease, and a lease in pursuance of such agreement is subsequently executed, the duty on such lease shall not exceed ten rupees.

No. F.4(4)FD/Tax Div./2003-223 dt. 5.3.2003

S.O. 434. - In exercise of the powers conferred by clause (a) of sub-section (1) Sec.9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act II of 1899) as adapted to Rajasthan by the Rajasthan Stamp Law (Adaptation) Act, 1952 (Rajasthan Act 7 of 1952), the State Government hereby orders that the Stamp duty chargeable on the instrument of lease or sub-lease or any agreement to let or sub-let, for a term of less than twenty years and where the rate of rent is fixed for entire lease period or sub-lease period and no premium is paid or delivered, shall be reduced and charged as follows,-

(i)	in case of residential purpose	One percent of the amount of the average rent of one year for the entire period of lease
(ii)	in case of commercial or other purposes	Two per cent of the amount of the average rent of one year for the entire period of lease.

This shall have immediate effect.

7. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 05.03.2003 की एक विशिष्ट अधिसूचना के जरिये आर्टिकल 35 में लीज के तहत दी जाने वाली ड्यूटी में एक विशिष्ट श्रेणी दी गयी कि जिन मामलों में किराया निर्धारित हो परन्तु प्रीमियम अदा किया हुआ नहीं हो तो उन समस्त मामलों में एक विशिष्ट राशि के मुद्रांक शुल्क की देयता की गयी जिसमें आवासीय प्रयोजनों के मामलों में एक वर्ष की औसत किराया की राशि पर एक प्रतिशत एवं व्यावसायिक मामलों में सम्पूर्ण अवधि के लिये एक वर्ष के औसत किराये की दो प्रतिशत राशि निर्धारित की गई। इस अधिसूचना में तीन शर्तें रखी हुई हैं कि प्रथमतः किराया निश्चित होना

लगातार.....6

आवश्यक है, इस शर्त से आर्टिकल 35 की श्रेणी जिसमें किराया निश्चित नहीं है वह स्वतः ही अपात्र हो जाती है। इसके अलावा पट्टे की अवधि 20 वर्ष से कम होना आवश्यक है एवं तीसरी शर्त यह थी कि किसी भी तरह का प्रीमियम देय नहीं होना चाहिये। स्पष्ट है कि आर्टिकल 35 में अलग-अलग श्रेणियों में प्रीमियम, एडवांस, फाईन तथा डवलपमेंट चार्ज के भी होने सम्बन्धी शर्तें थी एवं इनमें अलग-अलग ड्यूटी निर्धारित थी परन्तु इस अधिसूचना में केवल उन पट्टों के मामलों में पात्रता नहीं दी गयी जिनमें कोई प्रीमियम की राशि भी अदा की गयी हो। स्पष्ट है कि आर्टिकल 35 में जहां प्रीमियम दे दी गयी हो वहां पर यह अधिसूचना लागू नहीं होगी। इसका अभिप्राय यह है कि आर्टिकल 35 की श्रेणी-(ए) एवं (सी) में वे पट्टे सम्मिलित नहीं होंगे, जिनमें प्रीमियम दिया गया हो, परन्तु प्रीमियम के अलावा कोई राशि एडवांस, फाईन, डवलपमेंट चार्ज, सिक्योरिटी के रूप में दिये जाते हैं, उन्हें इस अधिसूचना का लाभ देने से पृथक नहीं किया गया है। इस तरह यह अधिसूचना उन सभी पट्टों के लिये लागू थी जो 20 वर्ष की अवधि से कम हो, जिसमें किराया निश्चित हो, परन्तु प्रीमियम नहीं हो। इस तरह बिना प्रीमियम के पट्टाधारी किराया देने वाले पट्टों में मुद्रांक शुल्क इस अधिसूचना अनुसार देय किया गया था, इसमें किसी तरह का कोई संशय नहीं है।

8. उक्त प्रावधानों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि लीजडीड में लीज राशि के अतिरिक्त अन्य राशि प्रीमियम के रूप में अदा किये जाने पर आर्टिकल 21 के तहत कन्वेंस के लिये देय मुद्रांक शुल्क के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता होगी। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा लेसर को अदा की गयी 66 लाख रुपये की राशि प्रीमियम की श्रेणी में नहीं आकर, अग्रिम सिक्योरिटी राशि की श्रेणी में आती है, अतः प्रार्थी का प्रकरण स्पष्ट रूप से राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/कर/2003-223 दिनांक 05.03.2003 से कवर्ड होता है, जिसके अनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि वक्त पंजीयन अदा की जा चुकी है।

9. इसी तरह के समान तथ्यों पर माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा हाल ही में निगरानी संख्या 2285-2289/2010/जोधपुर मैसर्स इण्ड्स टावर लिमिटेड बनाम उप-पंजीयक व अन्य प्रकरणों में दिनांक 04.10.2017 को संयुक्त निर्णय पारित करते हुए लीजडीड से सम्बन्धित मामलों में, जहां किराया राशि निश्चित हो, लीज की अवधि 20 वर्ष से कम हो एवं किसी प्रीमियम का भुगतान नहीं हो, तो व्यावसायिक मामलों में एक वर्ष की औसत किराये राशि की दो प्रतिशत मुद्रांक शुल्क की देयता बाबत निर्णय पारित

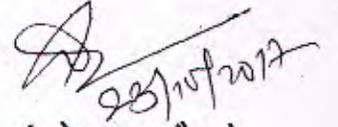
 लगातार.....7

किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण उक्त निर्णय से पूर्णतः आच्छादित होता है। उपरोक्त विवेचन के मद्देनजर महालेखाकार जांचदल द्वारा हस्तगत दस्तावेज पर मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची 33(सी)(i) अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि किया जाना पाया जाता है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 19.10.2011 अपास्त किया जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य


28/10/2012
(के. एल. जैन)
सदस्य