

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-554/2010/जोधपुर

वोडाफोन एस्सार डिजिलिंक लिमिटेड
(पूर्व नाम एयरसेल डिजिलिंक इण्डिया लिमिटेड)
जरिये अधिकृत मुख्त्यार खास पंकज गौड़ पुत्र श्री दीनदयाल गौड़
निवासी 16-बी, रॉयल पैरोडाईस, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक प्रथम जोधपुर।
2. जय श्री वी.नाथ दास, निवासी 961/2,
रेजीडेन्सी रोड, रोटेरी क्लब के पीछे, जोधपुर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदल लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री भवानी सिंह रावत

ब्रीफ होल्डर

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 20.02.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 09.03.2010 प्रकरण संख्या 455/2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक प्रथम जोधपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी की ओर से रेजीडेन्सी रोड, जोधपुर में अवस्थित सम्पत्ति संख्या 961/2 का लेसर अप्रार्थी सं. 2 से लीज दस्तावेज निष्पादित कराकर 9 वर्ष हेतु किराये पर लिया, जिसका किराया रु 45,000/- प्रति माह व 4 माह का एडवांस किराया रु 1,80,000/- अभिलिखित करते हुए उक्त लीज दस्तावेज को पंजीयन कराये जाने हेतु दिनांक 17.03.05 को उपपंजीयक प्रथम जोधपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने उक्त प्रस्तुत किये गये लीज दस्तावेज पर वित्त विभाग की अधिसूचना दिनांक 05.03.03 का लाभ प्रदान करते हुए मालियत रु 8,49,000/- पर 2 प्रतिशत मुद्रांक कर एवं 1 प्रतिशत पंजीयन शुल्क प्रार्थी से वसूल कर दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिया।

लगातार.....2

“यदि पट्टा ग्रहिता द्वारा पट्टा ग्रहण करते समय ब्याज रहित वापसी योग्य सुरक्षा राशि जमा करायी जाती है जो कि पट्टा अवधि समाप्ति पर पुनः देय है, तो ब्याज रहित वापिस योग्य सुरक्षा राशि (Security Amount) को पट्टे के क्रम में प्रीमियम नहीं माना जायेगा।”

इसी प्रकार क्रमांक एफ-7(73)जन/05/0038 दिनांकित 15.10.05 द्वारा स्पष्ट किया है कि :-

“अभ्यावेदन में एडवांस एवं प्रतिभूमि की राशि को प्रीमियम की श्रेणी में नहीं मानते हुए उक्त अधिसूचना का लाभ देने के निर्देश जारी करने का अनुरोध किया गया है। उक्त अभ्यावेदन पर अतिरिक्त कलक्टर मुद्रांक जयपुर से टिप्पणी प्राप्त की गई। उन्होंने बताया कि जिन पट्टों में एडवांस किराया एवं प्रतिभूति लेने की व्यवस्था है उनमें उक्त अधिसूचना का लाभ नहीं दिया जा रहा है। अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) का उक्त मत सही नहीं है। अग्रिम किराये की राशि तथा सिक्क्योरिटी की राशि प्रीमियम की परभाषा में नहीं आने के कारण उक्त अधिसूचना दिनांक 05.03.03 का लाभ देय होता है। अतः उक्त अभ्यावेदन के संदर्भ में अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) को उक्त मामले में अधिसूचना का लाभ देने के लिए निर्देशित किया जा रहा है। ” उक्त तथ्यों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जावे।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने ऑडिड आक्षेप के तथ्यों को दोहराते हुए बताया कि मुद्रांक अधिनियम की आर्टिकल 33(सी)(1) के तहत प्रीमियम, एडवांस, विकास शुल्क, प्रतिभूति पेनल्टी के साथ-साथ किराये की व्यवस्था होने पर 20 वर्ष तक की लीज पर प्रीमियम, पेनल्टी, एडवांस, विकास शुल्क, प्रतिभूमि की राशि एवं दो वर्ष के औसत किराये की राशि पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय है अतः हस्तगत लीजडीड में दस्तावेज में किराये के साथ-साथ अग्रिम का भुगतान किया गया है अतः रेफरेन्स में प्रस्तावित मालियत को यथावत स्वीकार कर अप्रार्थी पक्ष से कमी मुद्रांक एवं कमी पंजीयन शुल्क मय जुर्माना आरोपित किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. हस्तगत प्रकरण में विवाद का एकमात्र बिन्दु यह है कि लेसी द्वारा किये गये लीज अनुबंध में जो सिक्क्योरिटी राशि दिये जाने का प्रावधान किया था एवं जो सिक्क्योरिटी राशि लौटाये जाने योग्य थी, क्या वह प्रीमियम की श्रेणी में आती है एवं उक्त जारी अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 का लाभ प्रार्थी को प्राप्त योग्य है अथवा नहीं, एवं दूसरा बिन्दु यह है कि अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 नये अधिनियम, 1998 लागू होने के पश्चात् भी प्रवृत्त थी अथवा नहीं एवं क्या यह अधिसूचना नये अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत होना मानते हुए लागू होने योग्य है अथवा नहीं।

9. उक्त विवादित बिन्दु पर निर्णय किये जाने से पूर्व अधिसूचना दिनांक 05.03.2003, मुद्रांक अधिनियम, 1998 के अनुसार तत्समय प्रवृत्त मुद्रांक शुल्क की अनुसूची के आर्टिकल 33 एवं मुद्रांक अधिनियम 1952 की अनुसूची के आर्टिकल 35 का अवलोकन 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 oadvance 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)

<p>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—</p>	
<p>(i) Where the lease purports to be for a term for less than one year;</p>	<p>The same duty as on a Bond (No. 15) for the whole amount payable or deliverable under such lease.</p>
<p>(ii) Where the lease purports to be for a term of not less than one year but not more than three years;</p>	<p>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.</p>
<p>(iii) Where the lease purports to be for a term in excess of three years;</p>	<p>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.</p>
<p>(iv) Where the lease does not purports to be for any definite term.</p>	<p>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.</p>
<p>(v) Where the lease purports to be in perpetuity.</p>	<p>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.</p>
<p>(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.</p>	<p>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</p>
<p>(c) Where the lease is granted for a fine or permium or for money advanced or development charges advanced in addition to rent reserved.</p>	<p>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.</p>

10. मुद्रांक अधिनियम के तहत लीज के मामलों में मुद्रांक शुल्क सम्बन्धी जो शिड्यूल दी गयी है उसके पार्ट 33 (ए), (बी) व (सी) के रूप में दिये गये हैं। इसी तरह अनुसूची पूर्व के अधिनियम, 1952 में भी दी हुई थी। उक्त अनुसूची अनुसार सामान्य तौर पर लीज के लिये तीन श्रेणियों में मुद्रांक शुल्क दिये जाने के प्रावधान किये हुए हैं। 1952 के अधिनियम की आर्टिकल 35 में प्रथम उप-आर्टिकल-(ए) में वे मामले सम्मिलित थे जिसमें केवल किराया राशि निश्चित की हुई हो परन्तु प्रीमियम नहीं दिया गया हो। इसके अलावा सब-क्लॉज-(बी) में वे लीज के मामले थे जिसमें कोई किराया निश्चित नहीं है परन्तु केवल प्रीमियम, फाईन या एडवांस या डवलपमेंट चार्जेज दिये गये हों एवं तीसरी श्रेणी (सी) में वे मामले थे जिसमें किराया निश्चित हो परन्तु प्रीमियम, एडवांस या डवलपमेंट चार्जेज भी हो, उनमें वे मामले सम्मिलित होते हैं एवं तीनों ही श्रेणियों में अलग-अलग मुद्रांक शुल्क दिये जाने के प्रावधान थे। 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 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 चार्जेज 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 चार्जेज, 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।

11. इस प्रकरण में यह विवाद नहीं है कि प्रार्थी द्वारा किराया निश्चित किया हुआ है एवं कोई प्रीमियम नहीं दी जाकर केवल सिक्योरिटी राशि दी गयी है। अब प्रश्न यह है कि क्या

लगातार.....7

सिक्वोरिटी को प्रीमियम मान लिया जाये जैसा कि कई मामलों में ऑडिट आक्षेप के मामलों में सिक्वोरिटी को प्रीमियम मानकर प्रार्थी को इस अधिसूचना से वंचित करते हुए आर्टिकल 35 के समकक्ष ही दी गयी अधिनियम 1998 के आर्टिकल 33 के अनुसार मुद्रांक शुल्क दिया जाना प्रभारित किया गया है जबकि यह स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा कोई प्रीमियम नहीं दिया गया है बल्कि सिक्वोरिटी दी गयी है। उक्त दोनों ही अधिनियम 1952 व 1998 में स्वयं आर्टिकल 35 व 33 में सिक्वोरिटी, एडवांस, डवलपमेंट चार्ज, फाईन एवं प्रीमियम अलग-अलग शब्दों का प्रयोग किया हुआ है। ऐसी स्थिति में एक राशि को दूसरी श्रेणी की राशि माने जाने का कोई आधार नहीं है बल्कि यह गलत व्याख्या करते हुए सिक्वोरिटी को ही प्रीमियम मान लिया गया है जो विधिसम्मत नहीं है।

12. इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा जारी की गयी अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 का भी अवलोकन किया जाना उचित होगा, जो उक्त व्याख्या को बल प्रदान करती है, वह निम्न प्रकार है :-

291. Notification No. F. 4(15)FD/Tax/2014-56 dated 14.07.2014

S.No. 78.- In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 9 of the Rajasthan Stamp Act, 1998 (Act No. 14 of 1999) and in supersession of this department's Notification No. F.4(4)FD/Tax/2003-223 dated 5.3.2003, the State Government being of the opinion that it is expedient in public interest so to do, hereby orders that the stamp duty chargeable on categories of lease deed specified in column 2 of table given below shall be reduced and charged at the rates specified in column number 3 of the said table against each of them :-

S.No.	Description of lease	Rate of stamp duty
1.	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 of less than one year. (ii) Where the lease purports to be for a term of one year or above and upto ten years.	0.5% of the whole amount of rent payable under such lease subject to minimum of Rs. 500/- One percent on the amount of average rent of two years.
2.	Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced or securities charges advanced in addition to the rent reserved but such money advanced or development charges advanced or securities charges advanced is refundable and the lease purports to be for a term of upto ten years.	(i) in case of leases of residential properties-0.5% of the rent for the entire period subject to minimum of rupees 1000 (ii) in case of leases of other than residential properties-1% of the rent for the entire period subject to minimum of rupees 5000.

3.	Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced or securities charges advanced in addition to the rent reserved but such money advanced or development charges advanced is non refundable and the lease purports to be for a term of upto ten years.	(i) in case of leases of residential properties 0.5% of the rent for the entire period and amount of fine or premium or for money advanced or development charges advanced or securities charges advanced subject to minimum or rupees 2000. (ii) in case of leases of other than residential properties-1% of the rent for the entire period and amount of fine or premium or for money advanced or development charges advanced or securities charges advanced subject to minimum of rupees 7000.
----	---	--

13. उक्त अधिसूचना से दो बिन्दु स्पष्ट होते हैं कि दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना जो दिनांक 14.7.2014 की अधिसूचना से अधिष्ठित की गयी थी, जिसका अभिप्राय यह था कि दिनांक 14.07.2014 तक दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना प्रचलन में थी एवं दिनांक 14.07.2014 के पश्चात् पूर्णतया नई अधिसूचना राज्य सरकार द्वारा लायी जाकर प्रीमियम वाले मामलों में भी आर्टिकल 33 से अन्यथा मुद्रांक शुल्क दिये जाने के प्रावधान किये गये हैं। इस तरह राज्य सरकार द्वारा पुनः अधिनियम की धारा 9 के तहत एक विशिष्ट राशि मुद्रांक शुल्क के रूप में निर्धारित की गयी है। उक्त अधिसूचना से यह स्पष्ट है कि दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना के मामले प्रथम बिन्दु अनुसार शासित होंगे परन्तु बिन्दु संख्या 2 में वे सभी मामले भी ले लिये गये जिसमें किराये के साथ में प्रीमियम, एडवांस, डवलपमेंट चार्ज, सिक्योरिटी को भी सम्मिलित करते हुए उनके लिये अलग दर निर्धारित की गई है। इसी तरह बिन्दु संख्या 3 में पुनः प्रीमियम वाले मामलों को भी यह रियायत दी गयी, परन्तु ऐसी समस्त राशि नॉन-रिफण्डेबल होने की स्थिति में सभी तरह की राशियों के लिये अलग से मुद्रांक शुल्क की विशिष्ट राशि अंकित की गई एवं आर्टिकल 33 के तहत निर्धारित राशियों से अलग मुद्रांक शुल्क निश्चित की गयी।

14. उक्त दोनों अधिसूचनाओं के बाद यह स्पष्ट हो जाता है कि दिनांक 14.7.2014 तक अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 लागू थी एवं उसमें केवलमात्र किराया निश्चित होना एवं प्रीमियम नहीं होने की शर्त पर सभी 20 वर्ष से कम पट्टाधारियों को अधिसूचना में अंकित मुद्रांक शुल्क का लाभ प्राप्त योग्य था।

15. इस सम्बन्ध में पुनः यह अंकित किया जाना भी उचित होगा कि विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह कथन भी विधि के विपरीत है कि दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना वर्ष 2004 में अधिनियम 1998 लागू होने के बाद प्रचलन में नहीं रही थी एवं वह नये एक्ट के विपरीत होने से स्वतः अमान्य हो गयी थी क्योंकि अधिनियम, 1952 में दी गयी अनुसूची 35 एवं नये अधिनियम के तहत दी गयी अनुसूची 33 में कोई विरोधाभास नहीं था एवं इस

लगातार.....9

सम्बन्ध में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान के परिपत्र संख्या 44/15 दिनांक 17.06.2015 में भी यह स्पष्ट निर्देश दिये गये थे कि नया अधिनियम, 1998 लागू होने की तिथि 27.05.2004 से पूर्व अधिसूचनायें तब तक लागू रहेंगी जब तक नई अधिसूचना से अतिष्ठित नहीं की गयी हो। चूंकि उक्त विवादित मामले में स्वयं राज्य सरकार द्वारा उक्त अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 को दिनांक 14.07.2014 तक प्रवृत्त रखते हुए इसी क्रम में दिनांक 14.07.2014 को नई अधिसूचना जारी की गयी, जिसमें दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना को अतिष्ठित किया गया है। अतः इस बिन्दु पर और किसी उल्लेख की आवश्यकता नहीं है बल्कि यह निर्णीत किया जाता है कि दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना नये अधिनियम, 1998 के तहत भी असंगत नहीं होने से दिनांक 14.07.2014 तक प्रचलन में थी।

16. प्रस्तुत समस्त प्रकरणों में तथ्यात्मक विवाद का बिन्दु यह भी है कि प्रार्थी (लेसी) द्वारा लेसर को लीज अनुबंध में अदा की गयी सिक्योरिटी राशि, जो कि लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् बिना ब्याज पुनः लेसी को लौटायी जानी है, वह प्रीमियम की श्रेणी में आती है अथवा नहीं। इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों में दिये गये निष्कर्षों का सुसंगत अंश निम्न प्रकार है :-

(1) ए.आई.आर. 2009 इलाहाबाद 53 मौहम्मद हनीफ व अन्य बनाम चीफ कंट्रोलिंग रेवेन्यू ऑथोरिटी व अन्य

"Stamp Act (2 of 1899) - Sch. 1-B Art. 35(c)-Lease- Amount offered by lessee by way of security to lessor which was liable to be refunded on termination of lease - Would not bear characteristic of a 'premium' or a 'fine' to fall within clause (c) of Article 35 of Act - Lessees not liable to pay any stamp duty under Article 35(c) of Schedule 1-B of Act on security amount."

(2) ए.आई.आर. 1980 दिल्ली 249 (स्पेशल बेंच) चीफ कंट्रोलिंग रेवेन्यू ऑथोरिटी दिल्ली बनाम मार्शल प्रोड्यूस ब्रोकर्स कं0 प्रा0 लि0 दिल्ली

"In the result we are of the opinion that the duty is not chargeable under Art. 35(c) of Sch. 1-A of the Indian Stamp Act, 1899 on the amount of security/deposit/advance, which is refundable on determination of the lease, in addition to the duty paid on the rent reserved under Art 35(a) of the Schedule."

(3) ए.आई.आर. 2006 कर्नाटक 247 श्री के. रामाचन्द्र राव बनाम श्री के.जी. राममोहन गुप्ता

"Karnataka court fees and Suits Valuation Act (16 of 1958), S. 41(2), Sch. 1, Art. 1(3)- Suit for possession-Computation of Court fee payable on amount of rent-Word 'premium' used in Section- Does not encompass refundable security deposit- On execution of lease agreement tenant required to deposit 10 months rent which amount shall continue to remain as deposit - Reading of agreement indicates that said amount was paid as security deposit and not as premium - Amount returnable after term of lease - Plaintiff-landlord not liable to pay Court fee on said amount."

लगातार.....10

Words and Phrases-Word "Premium" Meaning of qua Rent and Court fee payable."

(4) 2007 (2) आर.आर.टी. 1185 (राज.) ईस्ट इण्डिया होटल्स लिमिटेड (दी) व अन्य बनाम स्टेट व अन्य

"Indian Stamp Act, 1899-Secs.2(17), 5, 40(a) & 47 - Article 35(c) Transfer of Property Act, 1882-Sec. 67-Registration of lease deed Security amount deposited is whether chargeable to stamp duty-Amount of rent was to be adjusted if rent is not paid from the security amount-This amount was repayable being advance amount-Held, No stamp duty is leviable on security amount of Rs. 2.5 Crores."

(5) माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 941-944/2012 व 948-949/2012/दौसा इण्डस टावर्स लिमिटेड जयपुर बनाम उप-पंजीयक व अन्य में पारित आदेश दिनांक 04.02.2013

"जैसाकि स्पष्ट है कि अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 को पश्चातवर्ती किसी अधिसूचना द्वारा अतिष्ठित नहीं किया गया है, जो कि विभाग के पत्र दिनांक 03.02.2010, 01.09.2010 एवं 03.02.2011 से भी समर्थित है। इस प्रकार इन प्रकरणों में विवादित लीज डीड पर अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 का लागू होना पूर्णरूपेण स्पष्ट हो जाता है।"

17. माननीय न्यायालयों के उक्त निर्णयों में यह अवधारित किया गया है कि 'प्रीमियम' एवं 'सिक्योरिटी राशि' पृथक-पृथक राशि है। प्रीमियम किसी भी सम्पत्ति की गुडविल से सम्बन्धित राशि है, जो कि रिफण्डेबल नहीं है, जबकि सिक्योरिटी राशि, या तो किराये राशि में समायोजन योग्य है अथवा लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् रिफण्ड किये जाने योग्य है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा हस्तगत प्रकरणों में सिक्योरिटी राशि को प्रीमियम मानते हुए, तदनुसार निर्णय पारित किया जाना त्रुटिपूर्ण है।

राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 में केवलमात्र 'प्रीमियम' की अदायगी का उल्लेख है, यदि किसी प्रकरण में किराये की राशि के अतिरिक्त प्रीमियम का भुगतान होता है तो उक्त अधिसूचना का लाभ देय नहीं होगा, जबकि हस्तगत प्रकरणों में किसी तरह की प्रीमियम का भुगतान किया जाना प्रकट नहीं होता है, बल्कि 'सिक्योरिटी राशि' का भुगतान किया गया है, जो लीज समाप्ति के पश्चात् लेसी को रिफण्ड किया जाना उल्लेखित है। इस प्रकार प्रीमियम एवं सिक्योरिटी राशि में भिन्नता है। माननीय न्यायालयों के उद्धरित उपरोक्त निर्णयों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि सिक्योरिटी राशि को प्रीमियम नहीं माना जा सकता।

24. उक्त प्रकरण में विवादित बिन्दु के मद्देनजर राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/कर/2003-223 दिनांक 05.03.2003 का अवलोकन किया जाना भी समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

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

लगातार.....11

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.

18. उक्त प्रावधानों के अवलोकन से स्पष्ट है कि लीजडीड 20 वर्ष से कम की अवधि के लिये निष्पादित होने तथा मासिक किराया राशि निर्धारित होने पर वाणिज्यिक सम्पत्ति के लिये एक वर्ष की औसत किराया राशि पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की गयी है एवं आवासीय सम्पत्ति के मामलों में एक वर्ष की औसत किराया राशि पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की गयी है। किन्तु उक्त अधिसूचना में एक शर्त यह जोड़ी गयी है कि लीजडीड में 'प्रीमियम' की अदायगी नहीं होनी चाहिये। इस सम्बन्ध में हस्तगत प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावलियों में उपलब्ध लीजडीड दस्तावेजों का अवलोकन किया गया, जिनमें एडवांस/ सिक्क्योरिटी राशि के सम्बन्ध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :-

4. SECURITY DEPOSIT

- 4.1 The Lessee shall pay an interest free refundable security deposit amounting to Rs. (Rupees) (hereinafter called the "Security Deposit") to the Lessor, which shall be refunded and returned to the Lessee in the event of termination or expiration of the lease pursuant to the terms of the Lease Deed.
- 4.2 The Security Deposit shall be refunded by the Lessor to the Lessee on the expiry of the Lease on the Lessee's handing over vacant physical possession of the Demised Premises in good condition subject to normal wear and tear unto to the Lessor, after deducting therefrom such amounts as may be due and payable by the Lessee to the Lessor under these presents.
- 4.3 The Lessor shall refund the Security Deposit to the Lessee in one lump sum without any demur or protest; vide a banker's cheque or a demand draft to the order of the Lessee simultaneously with the handing over of the vacant possession of the Demised Premises by the Lessee to the Lessor.
- 4.4 If the Lessor does not refund or return the Security Deposit or balance Security Deposit, if any as the case may be, immediately upon termination or expiration of the Lease Deed, the Lessor shall be liable to pay interest @18% per annum thereon and the Lessee shall also be entitled to continue to remain in possession of the Demised Premises free of costt without payment of any rental etc. till such time that the amount of the security amount is adjusted.
- 4.5 The Lessee shall be entitled to adjust from the Security Deposit the Lease Rent payable for the period of notice served for termination of this Lease Deed in accordance with this Agreement.

लगातार.....12

4.6 All payments under this Lease Deed shall be subject to deduction of tax at source at applicable rates.

4.7 Service tax, if applicable, will be borne and paid by the Lessee.

उक्त उल्लेख से स्पष्ट है कि अग्रिम राशि सिक्योरिटी के रूप में लेसर को अदा गयी है, जो कि लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् पुनः लौटाई जानी है।

19. उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में सिक्योरिटी राशि अदा की गयी है, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रीमियम मानते हुए राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 का लाभ देय नहीं होना अवधारित करते हुए प्रार्थी कम्पनी के विरुद्ध रेफरेंस स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। यह भी उल्लेखनीय है कि इसी प्रार्थी के कतिपय प्रकरणों में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पूर्व में पारित निर्णयों में प्रीमियम एवं सिक्योरिटी राशि को स्पष्ट करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित किया गया था कि प्रार्थी कम्पनी को अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 का लाभ प्रदान करते हुए पुनः आदेश पारित किये जावें, किन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त निर्देशों को अमान्य करते हुए प्रार्थी कम्पनी की प्रार्थना अस्वीकार की है, वे अविधिक हैं। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ के निर्णय दिनांक 17.10.2017 अपील संख्या 2285/10 जोधपुर में निर्णय किया गया है कि इस प्रकार सिक्योरिटी राशि को प्रीमियम नहीं कहा जा सकता है।

20. परिणामस्वरूप, प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश अपास्त किया जाता है। साथ ही निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों के विरुद्ध कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत किये जाने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करायी गयी राशि मय ब्याज लौटाई जावे।

21. निर्णय सुनाया गया।

(मदनलाल मालवीय)
सदस्य