

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1017/2013/जयपुर

अनुज अग्रवाल पुत्र स्व० श्री जयनाथ अग्रवाल,  
सी-24, भगवानदास रोड़, सी-स्कीम, जयपुर  
बनाम

प्रार्थी

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जयपुर द्वितीय, जयपुर
2. मै० जे.पी.एस. फैशन्स, शाखा कार्यालय,  
16ए, लेण्ड मार्क, महावीर मार्ग, सी-स्कीम जयपुर,  
जरिये भागीदार श्री सुरेश अरोड़ा पुत्र स्व० श्री गिरधारी लाल अरोड़ा,  
104, पृथ्वीराज रोड़, सी-स्कीम, जयपुर

अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री दिनेश शर्मा, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

श्री रामकरण सिंह

उप राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी 1 राजस्व की ओर से

दिनांक : 15.06.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 11.02.2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार किया।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी श्री अनुज अग्रवाल (जिसे आगे 'लेसर' कहा जायेगा) ने जरिये लीज डीड अपने स्वामित्व की सम्पत्ति जो जयपुर शहर, एम.आई.रोड़ पर पांचबत्ती पर स्थित सोनी हाउस के भूतल पर स्थित है, को अप्रार्थी संख्या 2 मैसर्स जे.पी.एस. फैशन्स (जिसे आगे 'लेसी' कहा जायेगा) को 9 वर्ष की अवधि के लिये औसत वार्षिक किराया रूपये 30,36,960/- पर दिनांक 30.09.2009 को पंजीबद्ध करवाया। इस लीज डीड में रिफंडेबल एडवॉन्स बतौर सिक्यूरिटी अंकित होने के आधार पर महालेखाकार के निरीक्षण दल ने अधिनियम के अनुच्छेद 33सी(1) के आधार पर दो वर्ष के औसत किराये एवं एडवॉन्स, प्रतिभूति एवं प्रीमियम की राशि पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का आक्षेप निकालते हुए कुल 2,87,956/- रूपये की देयता का आक्षेप लगाया। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया, जिसको यथावत स्वीकारते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने

निरन्तर.....2

31

शास्ति राशि रूपये 12,044/- आरोपित करते हुए कुल 3,00,000/- रूपये की मांग प्रार्थी से वसूल किये जाने हेतु आदेश दिनांक 11.02.2013 को पारित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

3. विद्वान प्रार्थी अधिवक्ता ने तर्क दिया कि उनके द्वारा किसी भी प्रकार के तथ्य को लीज डीड में छिपाया नहीं गया था तथा उप पंजीयक ने भी राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना एफ4(4) एफडी/कर/2003-223 दिनांक 05.3.2003 के आधार पर कमी मालियत निर्धारित करते हुए बकाया राशि का भुगतान किये जाने पर प्रस्तुत दस्तावेज को बाद पंजीयन प्रार्थी को लौटा दिये एवं अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी कर दिया था। तत्पश्चात काफी समय व्यतीत होने के उपरान्त बिना किसी आधार के रेफरेन्स प्रेषित किया है, जो अविधिक एवं अन्यायोचित है। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि उक्त लीज एग्रीमेंट दिनांक 30.09.2009 को निष्पादित किया गया था एवं तत्समय प्रचलित राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 के आधार पर प्रस्तुत लीज डीड को पंजीबद्ध किया गया था। चूंकि प्रार्थी द्वारा प्राप्त सिक्यूरिटी राशि रिफंडेबल है, जिससे उस पर मुद्रांक शुल्क की अतिरिक्त देयता आरोपित किया जाना न्यायोचित नहीं है।
4. उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने माननीय न्यायालयों के निम्न न्यायिक दृष्टान्त उद्धरित करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया :-
  - A. ए.आई.आर. 2009 इलाहाबाद 53 (इलाहाबाद) मौ0 हनीफ व अन्य बनाम चीफ कंट्रोलिंग रेवेन्यू ऑथोरिटी व अन्य
  - B. ए.आई.आर. 1980 देहली 249 (दिल्ली) चीफ कंट्रोलिंग रेवेन्यू ऑथोरिटी देहली बनाम मार्शल प्रोड्यूस ब्रोकर्स कं0 प्रा0 लि0 देहली
  - C. ए.आई.आर. 2006 कर्नाटक 247 (कर्नाटक) श्री के. रामचंद्र राव बनाम श्री के. जी. राममोहन गुप्ता
  - D. 2007 (2) आर.आर.टी. 1185 (राज.) ईस्ट इण्डिया होटल्स लिमिटेड (दी) व अन्य बनाम स्टेट व अन्य
  - E. माननीय राजस्थान कर बोर्ड की अपील 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
  - F. माननीय राजस्थान कर बोर्ड की अपील संख्या 2285-2287/2010 जोधपुर इण्डस टावर्स लिमिटेड, जयपुर बनाम उप-पंजीयक व अन्य में पारित आदेश दिनांक 04.10.2017
5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने निवेदन किया कि कलेक्टर मुद्रांक ने उचित आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है एवं अधिनियम की धारा 33(ए)(2)/धारा 3 की अनुसूची 33(सी)(1) के अनुसार



निरन्तर.....3

कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क देयता बनती है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत फरमाते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी खारिज करने का निवेदन किया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा अपने स्वामित्व का परिसर अप्रार्थी संख्या 2 को 9 वर्ष की लीज पर दिया, जिसका पंजीयन उप पंजीयक ने राज्य सरकार की अधिसूचना एफ4(4) एफडी/कर/2003-223 दि. 05.3.2003 के आधार पर करते हुए मुद्रांक शुल्क वसूलते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी करते हुए मूल लीज डीड प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया जिसे कलेक्टर मुद्रांक द्वारा स्वीकार किया गया है।
7. किसी लीज एग्रीमेंट में रिफण्डेबल सिक्योरिटी संबंधी प्रावधान होने पर लेसर द्वारा प्राप्त ऐसी राशि को लीज पर दी गई सम्पत्ति के मूल्यांकन में शामिल नहीं किया जा सकता है। इस संबंध में विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा निर्णय दिये गये हैं, जिनके निर्णय सार (Gist) निम्न प्रकार हैं :-

**1. AIR 2009 ALLAHABAD 53 Mohd. Haneef & Ors Vs CCRA  
Dated 01.09.2008**

*"Stamp Act (1 of 1899) - Sch. 1B 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."*

*"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. AIR 1980 Delhi 249 Chief Controlling Revenue Authority,  
Delhi vs. Marshal Produce Brokers Co. Pvt. Ltd. (22.09.1978  
- DEL HC)**

*"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. AIR 2006 Karnataka 247- K. Ramchandra Rao Vs K.G.  
Rammohan Gupta**

*"Karnataka court fees and Suits Valuation Act (16 of 1958), S. 41(2), Sch, 1, Art 1(3)- Suit for possession - Computation of Court*

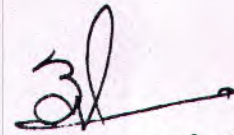
31

*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."*

**4. 2007 (2) RRT 1185 (Raj)- East India Hotels Ltd. Vs State of Rajasthan**

*"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."*

8. राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 2285-2287/2010/जोधपुर, मैसर्स इण्डस टावर्स लिमिटेड जयपुर बनाम उप-पंजीयक व अन्य के प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 04.10.2017 में कलेक्टर मुद्रांक के निगरानीधीन आदेश को अपास्त करते हुए निर्णीत किया गया है कि लीज एग्रीमेंट में प्रावधित सिक्योरिटी राशि को प्रीमियम मानते हुए इस पर मुद्रांक शुल्क वसूल किया जाना अविधिसम्मत है।
9. उपरोक्त की गई विवेचना एवं उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों से यह पूर्ण रूपेण स्पष्ट हो जाता है कि लीज डीड में रिफण्डेबल सिक्योरिटी संबंधी प्रावधान के फलस्वरूप प्राप्त राशि को प्रीमियम के रूप में नहीं माना जा सकता है, अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.02.2013 में इस रिफण्डेबल सिक्योरिटी राशि पर जो मुद्रांक शुल्क व शास्ति का आरोपण किया है, वह पूर्णतः अविधिसम्मत होने से अपास्त किये जाने योग्य है।
10. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 11.02.2013 अपास्त किया जाता है। प्रकरण में अधिनियम की धारा 65 के तहत जमा बाध्यकारी राशि को बाद सत्यापन नियमानुसार लौटाये जाने के आदेश दिये जाते हैं।
11. निर्णय सुनाया गया।



15.06.2018

(ओमकार सिंह आशिया)  
सदस्य