

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1228/2014/जयपुर

श्रीमती सुनीता अग्रवाल पत्नी श्री राजेश अग्रवाल
जरिये मुख्तयारआम श्री सुरेश बंसल,
सी-101, लाल कोठी स्कीम, जयपुर।

.....प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर
2. मै0 निफा इन्फोकोप प्रा0लि0,
82, हरि मार्ग, सिविल लाईन्स, जयपुर।

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित :

श्री पी.सी.सेठी, अभिभाषक।

.....प्रार्थीया की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा

उप राजकीय अभिभाषक

.....अ.प्र. 1 राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 11.05.2017

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.12.2012 एवं 27.03.2014 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, चतुर्थ, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार किया।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीया श्रीमती सुनीता अग्रवाल (जिसे आगे 'लेसर' कहा जायेगा) ने जरिये मुख्तयारआम जयपुर स्थित अपने स्वामित्व की सम्पत्ति चौकड़ी हवाली शहर, नई विधान सभा के पीछे लाल कोठी, जयपुर क्षेत्रफल 400 वर्गगज को अप्रार्थी संख्या 2 मैसर्स निफा इन्फोकोप प्रा0लि0 (जिसे आगे 'लेसी' कहा जायेगा) को 6 वर्ष की अवधि तक रुपये 2,15,000/- प्रतिमाह, एवं तत्पश्चात् प्रत्येक तीन वर्ष पश्चात् किराया राशि में 15 प्रतिशत वृद्धि करते हुए लीज पर दिये जाने सम्बन्धी लीजडीड दिनांक 26.03.2009 को निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप-पंजीयक जयपुर-चतुर्थ के समक्ष प्रस्तुत की। उप-पंजीयक ने एक वर्ष की औसत किराया राशि पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क रुपये 80,570/- वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी करते हुए पक्षकारों को लौटा दिया। महालेखाकार जांचदल ने उक्त दस्तावेज पर मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33(सी)(i) अनुसार 2 वर्ष के औसत किराये के साथ-साथ प्रीमियम, एडवांस, पेनल्टी, सिक्यूरिटी एवं विकास शुल्क की राशि को जोड़ते हुए कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.03.2014 से रेफरेंस स्वीकार करते हुए, प्रार्थीया से कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 4,22,690/- एवं शास्ति रुपये 7,310/- सहित कुल रुपये 4,30,000/- का आरोपण किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।



3. विद्वान प्रार्थीया 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 दि. 05.3.2003 के आधार पर कमी मालियत निर्धारित करते हुए बकाया राशि का भुगतान किये जाने पर प्रस्तुत दस्तावेज को बाद पंजीयन प्रार्थीया को लौटा दिये एवं अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी किया। तत्पश्चात काफी समय व्यतीत होने के उपरान्त बिना किसी आधार के रेफरेन्स प्रेषित किया है, जो अविधिक एवं अन्यायोचित प्रतीत होता है। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि उक्त लीज एग्रीमेंट दिनांक 26.03.2009 को निष्पादित किया गया था एवं कुछ समय पश्चात ही अप्रार्थी संख्या 2 ने लीज परिसर को रिक्त करते हुए उनके द्वारा जमा धरोहर राशि 2,15,000/- जोकि रिफंडेबल है, जरिये चैक पुनः प्राप्त कर लिये एवं दोनों पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा तीन माह की अवधि के भीतर ही समाप्त हो गया एवं परिसर का कब्जा पुनः प्रार्थीया के पास आ गया। प्रार्थीया ने उचित दाम प्राप्त होने पर उक्त परिसर को खाली कब्जे सहित दिनांक 18.04.2012 को अन्य क्रेता को विक्रय कर दिया एवं विक्रय पत्र का पंजीयन करवा दिया गया। ऐसी स्थिति में जब उक्त परिसर का वास्तविक मालिक कोई अन्य व्यक्ति हो एवं लीजग्रहिता पक्षकार भी कब्जा खाली करके चला गया हो, ऐसी स्थिति में यह प्रकरण स्वयंमेव ही निष्प्रभावी हो जाता है। साथ ही वक्त पंजीयन उप पंजीयक द्वारा जो राशि की मांग की गई थी, वह प्रार्थीया द्वारा जमा करवा दी गई थी।

उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने माननीय न्यायालयों के निम्न न्यायिक दृष्टान्त उद्धरित करते हुए प्रार्थीया 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

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

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थीया द्वारा अपने स्वामित्व का परिसर अप्रार्थी संख्या 2 को 6 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 दस्तावेज प्रार्थीया को लौटा दिये, तत्पश्चात ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का उल्लेख निम्नानुसार है :-

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."

AIR 1980 Delhi 249 Special Bench CCRA Vs MARSHALL PRODUCE

"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.

AIR 2006 Karnataka 247

"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.

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

2007(2)RRT 1185 High Court 617 of 1993 dt. 05.01.2007

"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."

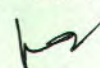
माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय नि० संख्या 941-944/2012 व 948-949/2012/दौसा इण्डस टावर्स लिमिटेड जयपुर बनाम उप-पंजीयक व अन्य में पारित आदेश दिनांक 04.02.2013 का उल्लेख निम्नानुसार है :-

"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।

हमारे इस मत का न्यायिक दृष्टान्त AIR 2009 इलाहाबाद पेज 53 से भी समर्थन प्राप्त होता है कि जिसमें यह अवधारित किया गया है कि :-

"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 nay stamp duty under Article 35(C) of Schedule 1-B of Act on security amount."

इसी प्रकार न्यायिक दृष्टान्त AIR 1980 देहली पेज 249 में माननीय न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि :-



लगातार.....4

"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. It will not make any difference in the chargeability of duty, if such deposit/advance is adjustable in rent/other charges/dues payable under the lease."

उपरोक्त की गई विवेचना एवं उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों से यह पूर्ण रूपेण स्पष्ट हो जाता है कि कलक्टर (मुद्रांक) पाली द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.03.2011 राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना, विभाग द्वारा जारी पत्र एवं विधिक प्रावधानों के प्रकाश में विधिसम्मत नहीं है।"

6. हस्तगत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि लेसर द्वारा अपनी सम्पत्ति लेसी को 6 वर्ष के लिये किराये पर दी गयी है, जिसमें प्रथम तीन वर्ष के लिये रुपये 2,15,000/- एवं तत्पश्चात् प्रत्येक तीन वर्ष में 15 प्रतिशत वृद्धि सहित कुल 6 वर्ष के लिये सम्पत्ति लीज पर दी गयी है। उक्त किराया राशि के अतिरिक्त लेसी द्वारा रुपये 4,30,000/- सिक्योरिटी राशि के रूप में लेसर को अदा किये गये हैं। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 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 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.

उक्त अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 को राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 से अतिष्ठित किया गया है, जबकि इस प्रकरण में लीज एग्रीमेंट दिनांक 26.03.2009 को निष्पादित हुआ है। उक्त अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 की अधिसूचना का राज्य सरकार द्वारा दिनांक 14.07.2014 से अधिक्रमण (Supersession) किया गया है। अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 का उल्लेख निम्नानुसार 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 of 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. |

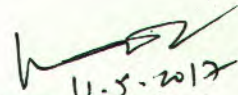
7. हस्तगत प्रकरण में अन्तर्वलित लीजडीड दस्तावेज दिनांक 26.03.2009 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ है, अतः दिनांक 26.03.2009 को विद्यमान विधिक स्थिति के अनुसार ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का निर्धारण किया जा सकता है।

8. उक्त विधिक प्रावधानों एवं अधिसूचनाओं के अध्ययन से स्पष्ट है कि हस्तगत लीजडीड पर औसत किराया राशि पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता उप पंजीयक द्वारा वसूल की जा चुकी है एवं वर्तमान में प्रकरण के वास्तविक तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए कोई देयता नहीं बनती है। माननीय न्यायालयों ने भी उपरोक्तानुसार प्रस्तुत न्यायिक व्यवस्थाओं में यहीं मत प्रतिपादित किया है। हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा जमा रिफण्डेबल धरोहर राशि को प्रार्थीया द्वारा पुनः अप्रार्थी संख्या 2 को लौटा दिया है एवं कुछ समय पश्चात ही अप्रार्थी संख्या 2 ने लीज पर लिया गया परिसर खाली करते हुए खाली कब्जा प्रार्थीया को सौंप दिया ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा हस्तगत दस्तावेज पर आर्टिकल 33(सी)(i) के अनुसार देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार रेफरेंस स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

9. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों, अधिसूचनाओं का ससम्मान अध्ययन किया गया। उक्त न्यायिक दृष्टान्तों व अधिसूचनाओं में अन्तर्वलित प्रकरणों के तथ्य हस्तगत प्रकरण के तथ्यों से समान होने के कारण उक्त न्यायिक दृष्टान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्णतया आच्छादित है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.03.2014 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।


(मदन लाल)
सदस्य