राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1250/2017/जोधपुर.

श्रीमती स्मिता पत्नी श्री लाडेश जैन
निवासी मकान नं0 ए–68, कमला नेहरू नगर, जोधपुर. .....प्रार्थिया.

बनाम

1. राज. सरकार जरिये उप–पंजीयक, फलौदी, जोधपुर.
2. नितेश जैन पुत्र श्री प्रकाशमल जैन
   मकान नं. 17–ई–464, चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक .....प्रार्थिया की ओर से.
श्री जमील जई, उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05/04/2018

निर्णय

1. प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), वृत–जोधपुर के प्रकरण संख्या 561/2016 में पारित किये गये आदेश दिनांक 11.01.2017 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक फलौदी द्वारा प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थिया से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज, शास्ति व ब्याज के रूप में कुल रूपये 2,20,960/– वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थिया श्रीमती स्मिता पत्नी श्री लाडेश जैन ने अपने स्वामित्व की अराजी खसरा नम्बर 213/6, 213/7, 213/8 रकबा 134 बीघा 10 बिस्वा ग्राम उग्रास पटवार खारा तहसील फलौदी जिला जोधपुर को 10 वर्ष की अवधि (दिनांक 01.04.2016 से 31.03.2025 तक) के लिये अप्रार्थी संख्या 2 श्री नितेश जैन पुत्र श्री प्रकाशमल जैन को रूपये 5,51,000/– प्रतिवर्ष मय 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष चक्रवर्ती वृद्धि की दर से कृषि कार्य हेतु इजारे पर दी गयी। उक्त दस्तावेज में रूपये 1,00,000/– बिजली बिल के पेटे अग्रिम दिया जाना एवं लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् उक्त राशि ब्याजरहित पुनः लौटाये जाने का इकरार भी किया गया। पक्षकारों द्वारा उक्त दस्तावेज दिनांक 03.02.2016 को पंजीयन हेतु उप–पंजीयक फलौदी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर उप–पंजीयक द्वारा दो वर्ष के औसत किराये की राशि रूपये 11,02,000/– पर नियमानुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व सरचार्ज की वसूली की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर उसी दिन पक्षकारों को लौटा दिया गया।

लगातार.....2

3. महालेखाकार जांचदल की जांच अवधि 4/1014 से 3/2016 के दौरान उक्त दस्तावेज में एक लाख रूपये सिक्योरिटी के रूप में अदा किये जाने का उल्लेख होने से राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014–56 दिनांक 14.07.2014 के अनुसार सम्पूर्ण किराया अवधि की कुल किराया राशि पर 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए, पक्षकारान से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज, शास्ति एवं ब्याज सहित कुल रूपये 2,20,960/– का आरोपण किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

4. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया ने कथन किया कि उनके द्वारा कृषि भूमि, कृषि कार्य हेतु 10 वर्ष की अवधि के लिये इजारे पर दी गयी है। उक्त लीज दस्तावेज में सम्पूर्ण अवधि की किराया राशि का स्पष्ट रूप से अंकन किया गया है। अप्रार्थी संख्या 2 (लीजग्रहिता) द्वारा एक लाख रूपये बिजली बिल के पेटे अग्रिम दिये गये हैं, ना कि किराया राशि के रूप में अग्रिम दिये गये हैं। ऐसी स्थिति में जांचदल द्वारा एक लाख रूपये एडवांस के आधार पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तद्नुसार मालियत का निर्धारण करते हुए मांग सृजित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. अप्रार्थी 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 14.7.2014 के बिन्दु संख्या 2 से पूर्णतया कवर्ड 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 प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया गया।

लगातार.....3

7. प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थिया द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि अप्रार्थी संख्या 2 को 10 वर्ष की अवधि के लिये कृषि कार्य हेतु इजारे पर दी गयी है, जिसका पंजीयन उप पंजीयक ने राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार देय मुद्रांक शुल्क वसूलते हुए किया गया है। तत्पश्चात् ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। हस्तगत लीजडीड दस्तावेज का अवलोकन करने पर पाया गया कि रूपये एक लाख ब्याज रहित बिजली बिल के पेटे अदा किये गये हैं, जो कि लीज अवधि समाप्ति के पश्चात् पुनः लौटाये जाने बाबत् अंकन किया गया है। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014–56 दिनांक 14.07.2014 का अवलोकन किया जाना उचित होगा, जो निम्न प्रकार है :–

NOTICICATION
Jaipur, July 14, 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 expdeient 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 chareged 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	2	3
1.	where by such lease the rent is fixed and no premium is paid or delivered- (i) Where thelease 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 advaced or development charges advanced or securities charges advanced in addition to the rent reserved but such money advanced or development charges 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 cae of leases of other than residential properties-1% of the rent for the entire period subject to minimum of rupees 5000.

लगातार.....4

1	2	3
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 advacned 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.

(No. F. 4(15)FD/Tax/2014-56 dated 14.07.2014)
By order of the Governor,
sd.
(Apoorv Joshi)
Deputy Secretary to the Government

8. उक्त अधिसूचना के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार किराया राशि के पेटे एवं पुनः लौटाये जाने वाली अग्रिम राशि की प्राप्ति सम्बन्धी उल्लेख होने पर आवासीय सम्पत्ति से अन्यथा सम्पत्ति होने की दशा में सम्पूर्ण अवधि की कुल किराया राशि पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता के प्रावधान किये गये हैं। हस्तगत प्रकरण में पक्षकारों द्वारा निष्पादित 'लीज इजारा इकरारनामा' के बिन्दु संख्या 7 में अंकन किया गया है कि "**.....तथा बिजली बिल के पेटे सिक्योरिटी के तौर पर 1,00,000/– अक्षरे एक लाख रूपये प्रथम पक्षकार द्वारा आप द्वितीय पक्षकार को अदा करेगा। तथा अवधि समाप्त होने पर आप द्वितीय पक्षकार द्वारा मुझ प्रथम पक्षकार को बिना किसी ब्याज के अदा कर देगा।**" उक्त अंकन से प्रथम दृष्ट्या यह स्पष्ट है कि अग्रिम राशि रूपये एक लाख बिजली बिल के पेटे अदा की गयी है, ना कि किराया राशि के पेटे। जबकि उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के बिन्दु संख्या 2 में यह स्पष्ट व्यवस्था है कि किराया राशि के पेटे अग्रिम दिये जाने की स्थिति में ही सम्पूर्ण किराया अवधि की कुल किराया राशि पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता होगी। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा बिजली बिल के पेटे अदा की गई अग्रिम राशि को किराया राशि के पेटे अग्रिम राशि प्राप्त किया जाना मानते हुए तद्नुसार प्रकरण को अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के बिन्दु संख्या 2 से कंवर्ड होना अवधारित करते हुए मांग सृजित की जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। हस्तगत प्रकरण उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 के बिन्दु संख्या 1(ii) से कवर्ड होता है, जिसमें लीज दस वर्ष की अवधि के लिये

लगातार.....5

किया जाना एवं किसी प्रकार का 'प्रीमियम' या 'फाइन' अदा किया जाना उल्लेखित नहीं है। अतः उक्त दस्तावेज पर दो वर्ष की औसत किराया राशि पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। उप–पंजीयक द्वारा उक्तानुसार ही वक्त पंजीयन मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व सरचार्ज की वसूली की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होता है।

9. उपरोक्त विवेचन अनुसार महालेखाकार जांचदल द्वारा बिजली बिल के पेटे प्राप्त अग्रिम राशि को किराया राशि के पेटे अग्रिम प्राप्त किया जाना माने जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा ऑडिट आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 11.01.2017 अपास्त किया जाता है। साथ ही निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थिया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरूद्ध कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशि नियमानुसार पुनः प्रार्थिया को लौटाई जावे।

11. निर्णय सुनाया गया।

(के. एल. जैन)
सदस्य