

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1937 / 2013 / जोधपुर

मै. तलवरकर्स बैटर वेल्यु फिटनेस प्रा.लि.

द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता चन्दनसिंह सिसोदिया पुत्र श्री थानसिंह,

आयु 23 वर्ष, जति सिसोदिया

पंजीकृत पता 801, महालक्ष्मी चेम्बर्स,

22 भुलाभाई देसाई रोड़, मुम्बई

.....प्रार्थीगण

1 उपपंजीयक प्रथम, जोधपुर

2 श्रीमती वन्दना मोहनानी पत्नी श्री दीपक मोहनानी

3 श्रीमती विमला मोहनानी पत्नी श्री जष्ण कुमार मोहनानी

निवासीगण 214, पत्रकार कॉलोनी,

न्यू पावर हाउस रोड़, जोधपुर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री वी.के.पारीक

अभिभाषक

..... प्रार्थी की ओर से

श्री जमील जई

उपराजकीय अभिभाषक

..... अप्रार्थीगण संख्या 1 की ओर से

श्री श्याम पारीक, अभिभाषक

.... अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30 / 11 / 2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 114/2012 में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 51 के तहत पारित किये गये आदेश दिनांक 21.02.2013 के विरुद्ध मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।
2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी ने अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के भूखण्ड संख्या 630-ए, बी रोड़, सरदारपुरा जोधपुर पर अवस्थित प्रथम, द्वितीय व तृतीय मंजिल का कुल क्षेत्रफल 4971 वर्ग फुट परिसर को लीज राशि 1,71,000/- प्रतिमाह की दर से 9 वर्ष हेतु प्रति वर्ष पश्चात् 5 प्रतिशत किराया वृद्धि का लीज अनुबन्ध पंजीयन हेतु उप पंजीयक प्रथम, जोधपुर के समक्ष पेश किया गया। उपपंजीयक ने उक्त लीज अनुबन्ध पर एक वर्ष की औसत किराया राशि 25,14,062/- रुपये मानते हुये दो प्रतिशत मुद्रांक कर राशि 50,290/- रुपये एवं पंजीयन राशि 25,000/- रुपये प्राप्त कर दस्तावेज को पंजीबद्ध किया जो उपपंजीयक के कार्यालय में दिनांक 09.11.2009 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 384 के पृष्ठ संख्या 144, क्रम संख्या 2009006237

*am*

लगातार.....2

पर पंजीबद्ध है। बाद पंजीयन उक्त दस्तावेज को प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् प्रार्थी को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी नोटिस अंतर्गत धारा 51(5), राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 सपठित नियम 65(2), राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 का प्राप्त हुआ। जिस पर प्रार्थी ने उक्त नोटिस का जवाब प्रस्तुत कर अपना पक्ष रखते हुए उक्त नोटिस को निरस्त कर प्रार्थी के विरुद्ध ऑडिट के दौरान निकाली गयी वसूली कार्यवाही को निरस्त करने की प्रार्थना की गई। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में बहस सुन कर रेफरेन्स मालियत को सही मानकर प्रार्थी से कमी मुद्रांक राशि की वसूल करने का दिनांक 21.02.2013 को आदेश दिया जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. निगरानी में बहस उभयपक्ष सुनी गयी। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य आदेश पारित करने से पहले पत्रावली पर उपलब्ध सामग्री पर अपने न्यायिक मस्तिष्क का कतई उपयोग नहीं किया है। मात्र काल्पनिक तथ्यों एवं आधारों पर आदेश पारित कर गंभीर तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि पारित की है। अधीनस्थ न्यायालय ने Security Deposit को Advance Premium, Advance Rent मानकर मुद्रांक शुल्क का निर्धारण किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने Security Deposit के शब्दिक अर्थ का गलत अर्थ निकालते हुये वे Advance Premium, Advance Rent मान लिया है जबकि Security Deposit वह राशि होती है जो लीज अनुबन्ध की समयसीमा के पश्चात् किरायेदार को वापिस लौटायी जाती है जिसका उद्देश्य यह होता है कि यदि किरायेदार द्वारा सम्पत्ति को कोई नुकसान पहुंचाया जाता है तो उसकी क्षतिपूर्ति इस राशि में से की जा सके। इस प्रकार इस राशि को Advance Premium, Advance Rent नहीं माना जा सकता। उन्होने अपने कथन में यह भी कहा कि यह सुस्थापित विधि है कि कराधान प्रावधानों को मात्र कपोल कल्पित आधारों पर प्रयोज्य नहीं किया जा सकता है। आलौच्य आदेश में अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र इस संभावना के आधार पर अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क की डिमाण्ड निकाली है कि भूस्वामी व किरायेदार के मध्य किसी प्रकार का गुप्त लेन-देन अग्रिम किराये के संदर्भ में हुआ है जबकि ऐसा कोई साक्ष्य रेकार्ड पर उपलब्ध नहीं है। अतः आलौच्य डिमाण्ड निरस्त की जाने योग्य है। क्योंकि प्रकरण में किसी प्रकार का एडवान्स प्रिमीयम अदा किया जाना न तो अंकित है एवं न ही अदा किया गया है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी कम्पनी के पूरे भारतवर्ष में विभिन्न राज्यों में परिसर लीज पर लिये गये है जिसकी लीज डीड के स्टेण्डर्ड फारमेट बना हुआ है तथा किराये की राशि के अनुसार सिक्योरिटी डिपोजिट की राशि कम ज्यादा होना

अंकित है जिसका यह कतई तात्पर्य नहीं है कि Advance Premium, Advance Rent भी अदा किया जाता हो। अतः आलौच्य डिमाण्ड आधारहीन होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। इन्होंने यह भी कथन किया कि ऑडिट आक्षेप के आधार पर डिमाण्ड कारित नहीं की सकती।

4. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 ने भी निगरानीकर्ता के कथनों का समर्थन किया।
5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रकरण में Security Deposit को Advance Premium, Advance Rent मानकर मुद्रांक शुल्क का निर्धारण नहीं किया है। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि मुद्रांक कर 2 वर्ष के औसत किराये के आधार वसूल किया जाना चाहिये तथा अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(ii) के अनुसार लीज अवधि एक वर्ष से अधिक होने व 20 वर्ष से अधिक नहीं होने के कारण 2 वर्ष के औसत किराये की रकम के प्रतिफल पर मुद्रांक कर निर्धारित किया है जो विधिसम्मत है। इन्होंने यह भी कथन किया कि अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 को लाभ भी प्रार्थी को देय नहीं था क्योंकि यह अधिसूचना पुराने अधिनियम के अंतर्गत जारी की गयी थी जबकि विचाराधीन दस्तावेज नये अधिनियम लागू होने के पश्चात् का है। अतः निगरानी खारिज की जावें।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
7. प्रार्थी द्वारा धारा 5 का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषप्रद होने तथा निर्णय गुणावगुण के दृष्टिगत धारा 5 परिसीमा अधिनियम 1963 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।
8. निगरानीकर्ता का निगरानी में प्रथम आधार यह है कि उपपंजीयक द्वारा विधिक प्रावधानों के अनुरूप मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर दस्तावेज पंजीकृत कर दिया था तो मात्र ऑडिट आक्षेप के आधार पर कोई डिमाण्ड पारित नहीं की सकती।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 51 (4) के अनुसार जब कोई लिखित निरीक्षण के समय कम मूल्यांकित पायी जाती है तो उस मामले में कार्यवाही करने का प्रावधान है तथा 51(5) के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को परीक्षा कर बाजार मूल्य आदि निर्धारित कर मुद्रांक कर आदि की वसूली हेतु आदेश जारी करने का अधिकार है। विचाराधीन प्रकरण में ऑडिट आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित किया है, जो विधिसम्मत है तथा निगरानी का

यह आधार स्वीकार योग्य नहीं है।

9. निगरानीकर्ता का निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने Security Deposit को Advance Premium, Advance Rent मानकर मुद्रांक शुल्क का निर्धारण किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने Security Deposit के शब्दिक अर्थ का गलत अर्थ निकालते हुये Advance Premium, Advance Rent मान लिया है जबकि Security Deposit वह राशि होती है जो लीज अनुबन्ध की समयसीमा के पश्चात् किरायेदार को वापिस लौटायी जाती है जिसका उद्देश्य यह होता है कि यदि किरायेदार द्वारा सम्पत्ति को कोई नुकसान पहुंचाया जाता है तो उसकी क्षतिपूर्ति इस राशि में से की जा सके। इस प्रकार इस राशि को Advance Premium, Advance Rent नहीं माना जा सकता। उन्होने अपने कथन में यह भी कहा कि यह सुस्थापित विधि है कि कराधान प्रावधानों को मात्र कपोल कल्पित आधारों पर प्रयोज्य नहीं किया जा सकता है। आलौच्य आदेश में अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र इस संभावना के आधार पर अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क की डिमाण्ड निकाली है कि भूस्वामी व किरायेदार के मध्य किसी प्रकार का गुप्त लेन-देन अग्रिम किराये के संदर्भ में हुआ है जबकि ऐसा कोई साक्ष्य रेकार्ड पर उपलब्ध नहीं है। अतः आलौच्य डिमाण्ड निरस्त की जाने योग्य है। क्योंकि प्रकरण में किसी प्रकार का एडवान्स प्रिमीयम अदा किया जाना न तो अंकित है एवं न ही अदा किया गया है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी कम्पनी के पूरे भारतवर्ष में विभिन्न राज्यों में परिसर लीज पर लिये गये है जिसकी लीज डीड के स्टेण्डर्ड फारमेट बना हुआ है तथा किराये की राशि के अनुसार सिक्योरिटी डिपोजिट की राशि कम ज्यादा होना अंकित है जिसका यह कतई तात्पर्य नहीं है कि Advance Premium, Advance Rent भी अदा किया जाता हो। अतः आलौच्य डिमाण्ड आधारहीन होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर प्रस्तुत किया गया है कि मुद्रांक कर 2 वर्ष के औसत किराये पर देय है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में भी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(ii) के अनुसार लीज अवधि एक वर्ष से अधिक होने व 20 वर्ष से अधिक नहीं होने के कारण 2 वर्ष के औसत किराये की रकम के प्रतिफल पर मुद्रांक कर निर्धारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने हांलाकि Security Deposit की गोपनीय व्यवस्था विचाराधीन लीजडीड के पृष्ठ संख्या 6 पर होने का उल्लेख किया है, परन्तु मुद्रांक कर का निर्धारण Security Deposit के आधार पर नहीं किया है बल्कि 2 वर्ष के औसत किराये पर मुद्रांक कर निर्धारित किया है। इस प्रकार निगरानी का यह आधार भी स्वीकार योग्य नहीं है कि अधीनस्थ न्यायालय ने Security Deposit को Advance

2/11

Premium, Advance Rent मानकर मुद्रांक शुल्क का निर्धारण किया है।

10. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय पर भी विचार किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर प्रस्तुत किया गया है कि मुद्रांक कर 2 वर्ष के औसत किराये पर देय है। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची का आर्टिकल 33(a) पर विचार किया जाता है जो निम्न प्रकार है :-

33. Lease – Including an 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.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 – 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 preceding this without a break for which the lessee and lessor remained the same.	

उपरोक्त विधिक प्रावधान 33(a)(ii) के मात्र अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जहां पट्टा ऐसी अवधि के लिये निष्पादित किया गया है जो 1 वर्ष से कम नहीं है परन्तु 20 वर्ष से अधिक नहीं है तो मुद्रांक कर हस्तान्तरण पत्र (संख्या-21) पर 2 वर्ष के औसत किराये के प्रतिफल पर निर्धारित किये जाने का प्रावधान है। विचाराधीन लीजडीड के पृष्ठ संख्या 6 पर पैरा संख्या 1 के अनुसार लीजडीड 9 वर्ष 2 माह के लिये निष्पादित की गयी है जिससे यह लीजडीड उपरोक्त विधिक प्रावधान 33(a)(ii) से कवर्ड है तथा प्रकरण में औसत मासिक किराये के आधार पर मुद्रांक कर की गणना की गयी है, जो विधिसम्मत है।

11. प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में यह जवाब प्रस्तुत किया है कि यह प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33ए(बी) की श्रेणी में आता है जिस पर राजस्थान सरकार वित्त (कर) विभाग द्वारा अधिसूचना क्रमांक 4(4) वित्त/कर/2003-223 दिनांक 05.03.2003 के अनुसार व्यावसायिक मामलों में 2 प्रतिशत

211

लगातार.....6

मुद्रांक कर देय है।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33ए(बी) नाम से कोई प्रावधान नहीं पाया गया है परन्तु 33(बी) प्रावधान है, जो निम्न प्रकार है :-

33. Lease – Including an under lease, or sub-lease and any agreement to let or sub-let, -

(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 term of not more than twenty years.	The same duty as on a conveyance (No. 21) for a consideration equal to the amount of value of such fine premium, 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.

उपरोक्त विधिक प्रावधान के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह प्रावधान उन्हीं प्रकरणों में लागू होता है जहां किराये के अलावा अन्य कोई राशि दी गयी हो जबकि इस प्रकरण में तो प्रार्थी का कथन है कि उसने कोई अन्य राशि नहीं दी है। लीजडीड के अनुसार किराया राशि 1,71,000/- रुपये प्रतिमाह प्रथम 12 माह के लिये तथा उसके पश्चात प्रतिवर्ष पूर्ववर्ती किराये 5 प्रतिशत की वृद्धि करते हुये निर्धारित की गई है। इस प्रकार लीजडीड के अनुसार किराया राशि देय है तथा लीजडीड की अवधि 9 वर्ष 2 माह है जिससे यह लीजडीड 33(a)(ii) से कवर्ड है। जहां तक अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 के लागू होने का बिन्दु है, इस प्रकरण में लागू नहीं होती, क्योंकि यह अधिसूचना भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के अंतर्गत जारी की गयी है जबकि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 दिनांक 27.05.2004 को अधिसूचना संख्या जीएसआर 6, एफ.2(3) एफडी/टैक्स/98-11 दिनांक 27.05.2004 द्वारा लागू हो चुका था जिससे यह अधिसूचना प्रभावहीन मानी जायेगी।

12. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानीकर्ता की निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का अपीलधीन निर्णय दिनांक 21.02.2013 यथावत रखा जाता है। निर्णय सुनाया गया।

11/2/16  
(नत्थूराम) 30/11/16  
सदस्य