राजस्थान कर बोर्ड,अजमेर

निगरीनी संख्या 551/2013/जयपुर
मैसर्स के.एस.मोटर्स प्रा.लि.
जरिए निदेशक श्री किशोर सिंह गहलोत
निवासी–नेशनल मोटर्स बिल्डिंग, एम.आई.रोड, जयपुर — प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक
जयपुर–द्वितीय — अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थित
श्री दलपत कुमार
अभिभाषक — प्रार्थी की ओर से
श्री एन.के.बैद
उप राजकीय अभिभाषक — अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक:19.08.2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी की ओर से राजस्थान पंजीयन एवं मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलक्टर (मुदांक)कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 219/12 में पारित आदेश दिनाक 27.02.2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि श्री विजय कुमार शर्मा, लैण्ड होल्डर्स एवं प्रार्थी के बीच जयपुर स्थित भवन की एक लीज डीड दिनांक 12.04.2010 को सम्पादित की गई,जिसमें प्रत्येक माह किराया 2,75,000/–देना तै हुआ और किराये के अतिरिक्त यह भी तय हुआ कि प्रार्थी लैण्ड होल्डर्स को रू. 16,50,000/–अग्रिम देगा और लीज पर किया गया भवन खाली पर लैण्ड होल्डर्स प्रार्थी को उक्त अग्रिम दी गई राशि वापस करेगा। उक्त लीज डीड उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 15.04.2010 को प्रस्तुत की गई,जिसको उप पंजीयक द्वारा उसी दिन पंजीबद्ध करके लौटा दिया गया। उक्त लीज डीड में यह भी तय हुआ कि लीज पर लिया गया भवन तीन वर्ष के पहले रिक्त नहीं किया जायेगा। उक्त लीज डीड संख्या 3180/10 का महालेखाकार द्वारा निरीक्षण करने पर यह आक्षेपित किया गया कि अधिनियम की अनुसूची के आर्टीकल 33सी (1) के अनुसार 20 वर्ष तक की लीज डीड जिसमें प्रीमियम,एडवांस विकास शुल्क, प्रतिभूति, पेनेल्टी के साथ साथ किराये की भी व्यवस्था हो तो उस पर दो वर्ष के औसत किराये, एडवांस, प्रतिभूति, प्रीमियम आदि की राशि पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर व एक प्रतिशत पंजीयन शुल्क देय है। महालेखाकार के आक्षेपानुसार दो वर्ष की औसत किराये की राशि सिक्यूरिटी राशि एवं एडवांस की राशि कुल रू. 92,89,488/–पर कन्वेन्स की दर से कमी मुद्रांक कर रू. 355074/– और देय होना बताया गया। उप पंजीयक ने अंकेक्षण आक्षेप के अनुसार प्रकरण अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कुल राशि मय शास्ति वसूल करने हेतु प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक की रिपोर्ट के

आधार पर प्रकरण दर्ज कर प्रार्थी को नोटिस दिया । कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के गुणावगुण पर विचार करने के पश्चात कुल प्रतिफल राशि रू. 92,89,488/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक कर रू. 3,55,074/– व कमी पंजीयन निल व शास्ति रू. 4926/– कुल रू. 3,60,000/–प्रार्थी से वसूल करने का निर्णय दिनांक 27.02.2013 पारित किया। उक्त आदेश से क्षुब्ध होकर प्रार्थी की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में दस्तावेज पंजीकृत लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 12.04.2010 को विजय कुमार शर्मा, लैण्ड होल्डर्स एवं प्रार्थी के बीच एक परिसर रू. 2,75,000/– माहवार पर नौ वर्ष की अवधि के लिए किराये पर लिया गया है,जिसका किराया वर्ष 1016 से 2019 के बीच रू. 3,63,687/– प्रतिमाह हो जायेगा एवं लीज एग्रीमेन्ट के पैरा 3 (सी) के अन्तर्गत प्रार्थी ने मालिक सम्पत्ति लैसर को 'Interest Free Security deposit' के रूप में रू. 16,50,000/– दिया है जो राशि "Shall be refundatable simultaneously on vacant possession being handed over to the lessor on the expiry or earlier determination of the Lease".. मालिक सम्पत्ति को दी गई यह राशि प्रार्थी को लीज समाप्ति या उससे पूर्व भी मालिक सम्पत्ति लैसर द्वारा लौटाई जायेगी। उनका कथन है कि उक्त राशि किरायेदार से मालिक सम्पत्ति ने कुछ विशेष जिम्मेदारियों की पालना के मद्देनजर ली है तथा ये जिम्मेदारियां विवादग्रस्त दस्तावेज में जगह जगह पर अंकित की गई है, तथा ये प्रीमियम, गुडविल या मनी एडवांस की परिभाषा में "Refundable on expiry or earlier determination of lease" के कारण नही आती है। उन्होंने उक्त कथन के समर्थन में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा ईस्ट इण्डिया होटल लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य(आर एल डबलू 2007 पेज 1164) में पारित निर्णय का हवाला दिया। उनका कथन है कि उनके द्वारा पंजीकृत करायी गयी लीज डीड आर्टिकल 33 ए(ii) से कवर्ड है और वार्षिक औसत किराये के आधार पर मुदांक योग्य है। महालेखाकार के ऑडिट दल द्वारा अविधिक रूप से लगाये गये आक्षेप के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रकरण प्रेषित किया था, जिसको उन्होंने आर्टिकल 33(सी) (1) की परिधि में अवस्थित मानकर निर्णय दिनांक 27.02.2013 पारित कर आर्टिकल 33(सी) (1) के अनुसार मुद्रांक कर योग्य माना है, जो कि विधिक नहीं है। उन्होंने उक्त आधार पर कलेक्टर(मुद्रांक) के आदेश दिनांक 27.02.2013 को, प्रकरण के तथ्यों एवं पत्रावली पर रिकार्ड के आधार पर अनुचित बताया। विद्वान अभिभाषक ने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों का विवेचन एवं विधिक स्थिति पर विचार करने के पश्चात प्रकरण आर्टिकल 33(सी)(1) से अधीनस्थ मानते हुए, आडिट आक्षेप में प्रश्नगत लीज डीड की प्रतिफल राशि को दो वर्ष के औसत किराये की राशि में सिक्यूरिटी राशि तीन लाख रू. को जोडते हुए, कुल निर्धारित प्रतिफल राशि रू. 92,89,488/–में कमी मुद्रांक कर रू. 3,55,074/–, कमी पंजीयन शुल्क निल एवं शास्ति रू. 4926/–, कुल रू. 3,60,000/–,देय मानकर प्रार्थी से वसूल करने का निर्णय पारित किया है,जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यों के अनुसार श्री विजय कुमार शर्मा, लैण्ड होल्डर्स एवं प्रार्थी के बीच जयपुर स्थित भवन की एक लीज डीड दिनांक 12.04.2010 को सम्पादित की गई,जिसमें प्रत्येक माह किराया 2,75,000/–देना निर्धारित हुआ और किराये के अतिरिक्त यह भी तय हुआ कि प्रार्थी लैण्ड होल्डर्स को रू. 16,50,000/–की अग्रिम राशि देगा और लीज पर किया गया भवन खाली किये जाने पर लैण्ड होल्डर्स प्रार्थी को उक्त अग्रिम राशि वापस करेगा। उक्त लीज डीड उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 15.04.2010 को प्रस्तुत की गई,जिसको उप पंजीयक द्वारा उसी दिन पंजीबद्ध करके वापिस कर दिया। उक्त लीज डीड में यह अनुबन्ध था कि लीज पर लिया गया भवन तीन वर्ष के पहले रिक्त नहीं किया जायेगा। उक्त लीज डीड संख्या 3180/10 का महालेखाकार द्वारा निरीक्षण करने पर, यह आक्षेपित किया गया कि अधिनियम की अनुसूची के आर्टीकल 33सी (1) के अनुसार 20 वर्ष तक की लीज डीड जिसमें प्रीमियम,एडवांस विकास शुल्क, प्रतिभूति, पेनेल्टी के साथ साथ किराये की भी व्यवस्था हो तो, उस पर दो वर्ष के औसत किराये, एडवांस, प्रतिभूति, प्रीमियम आदि की राशि पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर व एक प्रतिशत पंजीयन शुल्क देय है। महालेखाकार के आक्षेपानुसार दो वर्ष की औसत किराये की राशि सिक्यूरिटी राशि एवं एडवांस की राशि, कुल रू. 92,89,488/–की राशि पर कन्वेन्स की दर से कमी मुद्रांक कर रू. 355074/– और देय होना बताया गया।

प्रकरण में निर्णय हेतु यह प्रश्न विवादित है कि लीजडीड जिसमें प्रीमियम,एडवांस विकास शुल्क, प्रतिभूति, पेनेल्टी के साथ साथ किराये की भी व्यवस्था हो तो उस पर दो वर्ष के औसत किराये, एडवांस, प्रतिभूति, प्रीमियम आदि की राशि पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर व एक प्रतिशत पंजीयन शुल्क देय है, अथवा नहीं ? बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उसका प्रकरण आर्टिकल

33a(ii) से निर्धारित होता है । उक्त आर्टिकल को उद्धरित किया जाना समीचीन होगा :–

(ii) where the lease purports to be for a term of not less e than one year but not more than twenty year;	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.

उक्त आर्टिकल 33a(ii) के पठन से स्पष्ट है कि उसमें प्रीमियम,एडवांस विकास शुल्क, प्रतिभूति आदि उल्ललेख नही है। उक्त आर्टिकल में दो वर्ष के औसत किराये पर मुद्रांक कर भुगतान करने का प्रावधान है।

हस्तगत प्रकरण में महलेखाकार के अंकेक्षण दल द्वारा उक्त लीजडीड का अंकेक्षण करने के पश्चात आक्षेपित किया है कि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की अनुसूची 3 के आर्टिकल 33सी(1) के अनुसार 20 वर्ष तक की लीजडीड जिसमें प्रीमियम,एडवांस,विकास शुल्क, , प्रतिभूति पेनेल्टी के साथ साथ किराये की भी व्यवस्था हो तो उस पर दो वर्ष के औसत किराये, एडवांस, प्रतिभूति, प्रीमियम आदि की राशि पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर व एक प्रतिशत पंजीयन शुल्क देय है। प्रकरण में निर्णय हेतु निहित बिन्दु के लिए आर्टिकल 33(c)(1)से को उद्धरित किया जाना समीचीन है,जो इस प्रकार है :–

(1)where the lease purports to be for a term of not more than twenty year	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.

उक्त आर्टिकल 33(c)(1) के पठन से स्पष्ट है कि 20 वर्ष से कम अवधि की लीजडीड जिसमें प्रीमियम,एडवांस,विकास शुल्क, , प्रतिभूति पेनेल्टी के साथ साथ किराये की भी व्यवस्था हो तो उस पर दो वर्ष के औसत किराये, एडवांस, प्रतिभूति, प्रीमियम आदि की राशि पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर व एक प्रतिशत पंजीयन शुल्क देय है।

प्रकरण के समस्त तथ्यों एवं विधिक स्थिति पर विचार करने के पश्चात हस्तगत प्रकरण आर्टिकल 33a(ii) के बजाय आर्टिकल 33(c)(1)से कवर होता है। कलेक्टर

(मुद्रांक) ने उक्त तथ्यों एवं विधिक स्थिति में ध्यान में रखते हुए निम्न निष्कर्ष दिया है :–

" राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 3 की अनुसूची के आर्टिकल 33(c)(1)से कवर होता है जिसके अनुसार यदि लीज अवधि 20 वर्ष सेकम हो, परन्तु किराये की व्यवस्था के साथ अग्रिम राशि/सिक्यूरिटी राशि की भी व्यवस्था हो, पर दो वर्ष के औसत किराया राशि, में अग्रिम राशि को सम्मिलित करते हुए कुल प्रतिफल राशि पर अनुसूची के आर्टीकल 21 के तहत मुद्रांक कर देय है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 के उक्त वर्णित प्रावधानों के दृष्टिगत आडिट आक्षेप एवं इसके आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स विधि सम्मत प्रतीत होता है....."

प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आधार पर यह पीठ कलेक्टर (मुद्रांक) के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.02.2013 में हस्तक्षेप करने का आचित्य नही समझती है। फलस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 27.02.2013 को यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य