न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी/संदर्भ संख्या– 18/2015–16

मैसकोमटैल एग्रोटेक प्रा0लि0 पंजीकृत कम्पनी द्वारा डायरेक्टर श्री पराग अग्निहोत्री

बनाम

कलक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून

उपस्थित : श्री विजय कुमार ढौंडियाल, सदस्य(न्यायिक)।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री एम0एस0 पँवार व श्री सन्दीप बर्त्वाल।

बावत

मौजा सेन्ट्रल होप टाउन, परगना पछवादून,
तहसील विकासनगर, जनपद देहरादून।

निर्णय

प्रस्तुत निगरानी कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून द्वारा वाद संख्या–06/2016–17 अन्तर्गत धारा–47ए स्टाम्प एक्ट सरकार बनाम मैसकॉम्पटेल एग्रोटेक में पारित निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 के विरूद्व योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि निगरानीकर्ता ने दिनांक 29–01–2016 को एक विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि खाता संख्या 69 साल 1394 फसली से 1399 फसली में अंकित भूमि खसरा नम्बर 1/11/1मि0 रकबा 2.00 एकड़ अर्थात 1.2140है0 स्थित मौजा सेन्ट्रल होप टाउन, परगना पछवादून का इसके स्वामी मैसकोमटेल(इण्डिया) प्रा0लि0 से अपने हक में पंजीकृत कराया था जो उप निबन्धक, द्वितीय, विकासनगर के कार्यालय में पंजीकरण हेतु प्रस्तुत हुआ। उप निबन्धक, विकासनगर ने विक्रय विलेख को पंजीकृत न कर अपनी आख्या दिनांक 29–02–2016 कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को इस आशय की प्रेषित की गई कि ''ग्राम सेन्ट्रल होप टाउन खसरा संख्या–1/11/1मिन0 रकबा 1.2140 है0 जो ई–स्टाम्प पर तहरीर है जिस पर consideration price रू0 1,82,10,000–00 का स्पष्ट उल्लेख किया गया है जिस पर आयकर अधिनियम 1961 की धारा 194–1ए के अन्तर्गत विक्रय पत्र के consideration price पर 1 प्रतिशत टी0डी0एस0 कटेगा किन्तु क्रेता द्वारा विक्रय पत्र में रू0 50,000–00 विक्रय मूल्य दर्शाया है जबकि ई–स्टाम्प पर विक्रय मूल्य रू0 1,82,10,000–00 अंकित है। उक्त स्थिति में विक्रय पत्र के ई–स्टाम्प पर उल्लिखित धनराशि को विक्रय मानते हुए 1 प्रतिशत टी0डी0एस0 देय होगा। चूँकि क्रेता मासकोमटेल एग्रोटेक प्रा0लि0 एस0एस0–11 आदित्य मेघा माल सी0बी0डी0 शाहदरा दिल्ली क्रय कर रही है जिस पर शासनादेश

संख्या–103/(1)XXVII(9)/2014–स्टाम्प–31/2009 दिनांक 06–06–2014 के तहत आवासीय/व्यवसायिक स्टाम्प शुल्क देय है।'' उप निबन्धक की आख्या के आधार पर कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून के न्यायालय में वाद पंजीकृत हुआ जिसमें निगरानीकर्ता द्वारा अपनी आपत्ति प्रस्तुत की गई। विद्वान अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून द्वारा अपने निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 से इस आशय का निर्णयादेश पारित किया गया कि :– इस तथ्य का संज्ञान लिया जाना उचित है कि ई–स्टाम्प में त्रुटिवश consideration price रू0 50,000–00 के स्थान पर रू0 1,82,10,000–00 अंकित किया गया है जो कि विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण होने के दृष्टिगत ई–स्टाम्प की विषयवस्तु में अंकित तथ्य प्रस्तुत विलेख में अंकित तथ्यों अनुरूप नहीं होने के कारण विपक्षी को चाहिए था कि उक्त ई–स्टाम्प को रिफण्ड हेतु प्रस्तुत करने के उपरान्त पुनः ई–स्टाम्प व मैनुअल स्टाम्प क्रय कर विलेख का पंजीकरण कराते जो कि उनके द्वारा नहीं कराया गया, उपरोक्त स्थिति में अंकन स्टाम्प शुल्क रू0 9,10,500–00 का 10 प्रतिशत रू0 91,050–00 की कटौती कर शेष धनराशि उन्हें वापस की जाती है। अतः विपक्षी को उक्त धनराशि जमा करने के उपरान्त सम्बन्धित त्रुटि को संशोधित मानते हुए विलेख पंजीकरण की अनुमति प्रदान किया जाना न्यायोचित होगा।'' अपर जिलाधिकारी के इस निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 से क्षुब्ध होकर यह निगरानी/संदर्भ प्रस्तुत किया गया है।

मैंने विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता को विस्तारपूर्वक सुना एवं अधीनस्थ न्यायालय के निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 तथा उपलब्ध अभिलेखों को सम्यक अध्ययन किया।

विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि निगरानीकर्ता ने दिनांक 29–01–2016 को एक विक्रय पत्र से प्रश्नगत भूमि क्रय की थी जिसे पंजीकरण हेतु उप निबन्धक, द्वितीय विकासनगर के कार्यालय में पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया था। प्रश्नगत भूमि खसरा नम्बर 1/11/1मि0 रकबा 3.00 एकड़ मैसकोमटेल प्रा0लि0 के नाम पर संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर के रूप में दर्ज है और कृषि भूमि है। उप निबन्धक द्वारा विलेख को पंजीकृत न कर उसे स्थगित किया गया और कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को रिपोर्ट प्रेषित की गई । उप निबन्धक द्वारा स्टाम्प अधिनियम की धारा–33 का अवलोकन सही ढंग से नहीं किया गया। धारा 33 में स्पष्ट लिखा है कि उप निबन्धक के पास जब कोई भी दस्तावेज पंजीकरण हेतु प्रस्तुत होगा तो वह धारा 33 के अनुसार उसका परीक्षण करेगा और उसके उपरान्त ही दस्तावेज को पंजीकरण किया जायेगा। यदि दस्तावेज परीक्षण के समय स्टाम्प की कमी पाई जाती है तो उप निबन्धक को पाई जाने वाली कमी धारा 47ए(1) के अनुसार उसी समय पक्षकार को बताना आवश्यक है जबकि उप निबन्धक द्वारा ऐसा नहीं किया गया है। उप निबन्धक द्वारा जो धारा 33/47ए की आख्या कलेक्टर, स्टाम्प को प्रेषित की गई उसमें कहीं पर भी यह नहीं लिखा है कि स्टाम्प शुल्क की कमी कितनी है

और किस दर पर स्टाम्प शुल्क अदा किया जाना चाहिए था। उप निबन्धक द्वारा जो आख्या में उल्लेख किया गया है कि विक्रय पत्र में प्रतिफल की राशि रू0 50,000–00 है तथा बाजारी मूल्यक 1,82,10,000–00रू0 है जिससे स्पष्ट है कि विपक्षी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों पर आयकर अधिनियम की धारा 1961 की धारा 194–1ए के अन्तर्गत कोई टी0डी0एस0 देय नहीं है। आयकर अधिनियम के पत्र में स्पष्ट लिखा है कि कृषि भूमि क्रय करने पर प्रतिफल राशि रू0 50,00,000–00 या उससे अधिक होने पर कोई टी0डी0एस0 देय नहीं होगा। कृषि भूमि से अलग सम्पत्ति पर यदि प्रतिफल राशि 50,00,000–00 या उससे अधिक होती है तो उस पर 1 प्रतिशत टी0डी0एस0 अदा किया जायेगा जबकि प्रस्तुत दस्तावेज में स्पष्ट लिखा है कि क्रय की गई भूमि कृषि भूमि है और कृषि कार्य हेतु क्रय की जा रही है और प्रतिफल की राशि रू0 50,000–00 है जिससे स्पष्ट है कि दस्तावेज पर कोई टी0डी0एस0 देय नहीं है। केवल निगरानीकर्ता को परेशान करने की नीयत से उप निबन्धक द्वारा त्रुटिपूर्ण आख्या प्रेषित की गई है। उप निबन्धक द्वारा जिस शासनादेश दिनांक 06–06–2009 का उल्लेख अपनी आख्या में किया गया है उसके अनुसार उप निबन्धक द्वारा अपनी आख्या में यह नहीं लिखा गया है कि शासनादेश में अंकित किस नियम के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय है तथा किस नियम का उल्लघंन हुआ है और किना स्टाम्प शुल्क कम अदा किया गया है। उप निबन्धक द्वारा मात्र केता के नाम के आधार पर बिना किसी पुष्ट साक्ष्य के अभाव में भूमि का मूल्यांकन आवासीय/व्यवसायिक दर पर किया जाना न्यायोचित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय अपर जिलाधिकारी द्वारा अपने निर्णयादेश में उप निबन्धक की आख्या को गलत ठहराया गया है लेकिन अलग से जो अपना मत व्यक्ति किया गया है वह स्टाम्प एक्ट की किसी भी धारा या अनुच्छेद में नहीं दिया गया है। ई–स्टाम्प में जिस मूल्य पर स्टाम्प अदा किया जाता है केवल वही मूल्य अंकित होता है और उसको consideration price के रूप में ही लिखा जाता है। ई–स्टाम्प में बाज़ारी मूल्य व विक्रय मूल्य का कालम नहीं है केवल consideration price का ही कालम दिया गया है इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का यह कहना कि ई–स्टाम्प में कोई त्रुटि की गई है, गलत व निराधार है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो मत व्यक्त किया गया है कि उसका विधि में कोई प्राविधान नहीं है। निगरानी स्वीकार होने एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णयादेश निरस्त होने योग्य है।

मैंने निगरानी के साथ संलग्न अधीनस्थ न्यायालय के निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016, उप निबन्धक, द्वितीय, विकासनगर की आख्या दिनांक 29–02–2016 तथा स्टाम्प अधिनियम की धाराओं का भी सम्यक अध्ययन/अवलोकन किया।

इस प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत खसरा संख्या–1/11/1मिन0 रकबा 1.2140 है0 जो ई–स्टाम्प पर तहरीर किया गया विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया गया और उसे पंजीकरण हेतु उप निबन्धक, द्वितीय विकासनगर के

समक्ष पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया। उप निबन्धक ने अपनी आख्या दिनांक 29–02–2016 से प्रकरण कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को संदर्भित किया।

मैंने उप निबन्धक की प्रश्नगत आख्या दिनांक 29–02–2016 का अवलोकन किया। उप निबन्धक ने अपनी आख्या में जिस शासनादेश दिनांक 06–06–2009 का उल्लेख किया है उसके अनुसार उन्होंने अपनी आख्या में यह कही भी नहीं लिखा है कि शासनादेश के किस नियम के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय है तथा किस नियम का उल्लघंन हुआ है और कितना स्टाम्प शुल्क कम अदा किया गया है मैं निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क से पूर्णतया सहमत हूँ। इसके अतिरिक्त उन्होंने अपनी आख्या में यह उल्लेख कि ''केता मासकोमटेल एग्रोटेक प्रा0लि0 एस0एस0–11 आदित्य मेघा माल सी0बी0डी0 शाहदरा दिल्ली कय कर रही है जिस पर शासनादेश संख्या–103/(1)XXVII(9)/2014–स्टाम्प 31/2009, दिनांक 06–06–2014 के तहत आवासीय/व्यवसायिक दर से स्टाम्प शुल्क देय होना चाहिए।'' जिससे यह स्पष्ट होता है कि मात्र केता–विकेता के नाम(Nomenclature) के आधार पर बिना किसी पुष्ट साक्ष्य के अभाव में भूमि का मूल्यांकन आवासीय/व्यवसायिक दर से स्टाम्प शुल्क वसूल किये जाने हेतु प्रकरण अनावश्यक रूप से संदर्भित किया गया। अपनी आख्या में उनके द्वारा प्रश्नगत कय की गई भूमि के आवासीय या व्यवसायिक अथवा कृषि होने का कोई उल्लेख नहीं किया गया जिससे ऐसा प्रतीत होता है कि प्रकरण बिना किसी ठोस साक्ष्यों के ही संदर्भित कर दिया गया जो उचित नहीं है।

स्टाम्प अधिनियम की धारा–33 के अनुसार उप निबन्धक के पास जब भी कोई दस्तावेज पंजीकरण हेतु प्रस्तुत होगा तो वह धारा –33 के अनुसार उसका परीक्षण करेगा और उसके उपरान्त ही दस्तावेज का पंजीकरण किया जायेगा। स्टाम्प अधिनियम की धारा–47 में यह उल्लिखित है कि:– 47-A Under Valuation of the instrument.- (1)(a) If the market value of any property which is the subject of any instrument, on which duty is chargeable on the market value of the property as set forth in such instrument, is less than even the minimum value determined in accordance with the rules made under this Act, 1908 shall, notwithstanding anything contained in the said Act, immediately after presentation of such instrument and before accepting it for registration and taking any action under Section 52 of the said Act, require the person liable to pay stamp duty under Section 29, to pay the deficit stamp duty as computed on the basis of the minimum value determined in accordance with the said rules and return the instrument for presenting again in accordance with Section 23 of the Registration Act, 1908.

(d) If any person does not make the payment of deficit stamp duty after receiving the order referred to in clause (a) and present the instrument again for

registration, the registering officer shall, before registering the instrument, refer the same to the Collector, for determination of the market value of the property and the proper duty payable thereon.

परन्तु इस प्रकरण में ऐसा कोई तथ्य विद्यमान ही नहीं है। अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व) द्वारा अपने निर्णयादेश में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया कि उप निबन्धक की आख्या में उल्लिखित शासनादेश दिनांक 06–06–2014 का प्रश्न है उक्त संदर्भ में भी प्रश्नगत विलेख की विषयवस्तु में कहीं भी ऐसा कोई तथ्य उल्लिखित नहीं है एवं न ही ऐसा कोई अभिलेख संलग्न है जिससे यह स्पष्ट हो कि सम्बन्धित विक्रय विलेख में उल्लिखित भूमि आवासीय या व्यवसायिक प्रकृति की है। मात्र क्रेता–विक्रेता के नाम (Nomenclature)के आधार पर बिना किसी पुष्ट साक्ष्य के अभाव में भूमि का मूल्यांकन आवासीय/व्यवसायिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं है। उनके द्वारा उप निबन्धक की आख्या को पूर्ण रूप से अस्वीकार किया गया है परन्तु एक अतिरिक्त तथ्य ही प्रकरण में जोड़ दिया गया और निगरानीकर्ता से अंकन स्टाम्प शुल्क रू0 9,10,500–00 का 10 प्रतिशत रू0 91,050–00 की कटौती कर शेष धनराशि उन्हें वापस किये जाने के आदेश पारित कर दिये गये जबकि स्टाम्प अधिनियम की उपरोक्त धारा–33 एवं 47 में इस प्रकार का कोई प्राविधान हीं नहीं दिया गया है। विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता द्वारा न्यायालय के समक्ष ई–स्टाम्प भी अवलोकन हेतु प्रस्तुत किये गये जिसमें स्पष्ट रूप से ई–स्टामप में बाजारी मूल्य व विक्रय मूल्य का कालम नहीं है, केवल consideration price का ही कॉलम है दिया गया है अतः अपर जिलाधिकारी द्वारा ई–स्टाम्प में त्रुटि का उल्लेख किया जाना त्रुटियुक्त है।

अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून द्वारा अपने निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 में अंकन स्टाम्प शुल्क रू0 9,10,500–00 का 10 प्रतिशत रू0 91,050–00 कटौती किये जाने के सम्बन्ध में मैंने स्टाम्प नियमावली का भी अध्ययन किया जिसके नियम–227 निम्न उल्लेख किया गया है:–

(i) जब कोई व्यक्ति छापित न्यायालय फीस स्टाम्प को कब्जा में रखता है, जिसके लिए उसका तात्कालिक प्रयोग नहीं है या जो खराब हो गया है या आशयित प्रयोजन के लिए अनुपयुक्त या व्यर्थ हो गया है, या

(ii) जब कोई व्यक्ति दो या अधिक न्यायालय फीस आसंजक लेवलों को अपने कब्जे में रखता है जो एक दूसरे से कभी अलग नहीं किये गये हैं या जो तत्काल प्रयोग का नहीं है,

तब कलेक्टर उसे रद्द करने के लिए व्यक्ति के प्रस्तुत करने पर धनराशि में ऐसे स्टाम्पों या लेवलों के मूल्य के रूपये में दस पैसे की कटौती करने के बाद आवेदन पर यदि वह नियम 226 के खण्ड (v) में वर्णित दस्तावेज नहीं है, तथा कलेक्टर के समाधान में यह साबित करने पर कि वे उनके प्रयोग करने के वास्तविक आशय से उसके द्वारा क्रय किये गये थे, कि वह उनका पूरा मूल्य अदा कर दिया था, और कि वे तिथि, जब वे इस

प्रकार परिदत्त किये गये थे या पृष्ठांकित किये गये थे, के पूर्ववर्ती 6 मास की अवधि के अन्तर्गत इस प्रकार क्रय किये गये थे या छापित न्यायालय फीस स्टाम्पों के मामले में इस प्रकार क्रय किये गये थे, खराब हुए थे या व्यक्ति किये गये थे, उसे प्रतिदाय करेगाः

परन्तु मुख्य नियन्त्रक राजस्व प्राधिकार, विशेष मामलों में, तब प्रतिदाय का अनुज्ञात कर सकेगा, जब आवेदन स्टाम्पों या लेबलों के क्रय की तिथि से एक वर्ष के अन्तर्गत या छापित न्यायालय फीस स्टाम्पों के मामले में की तिथि जब स्टाम्प खराब हुआ था या व्यर्थ किया गया था, से एक वर्ष के अन्तर्गत किया जाता है।

नियम–228 में उल्लेख किया गया है किः' मुख्य नियन्त्रक राजस्व प्राधिकारी विशेष कठिनाईयों के मामले में प्रति रूपये दस पैसे की कटौती के बाद वियोजित तथा खराब हुए न्यायालय फीस आसंजक लेबलों के प्रतिदाय या प्रतिस्थापन को स्वीकृत कर सकेगा, परन्तु प्रतिदाय के लिए आवेदन एक वर्ष के अन्तर्गत किया जाय।''

अतः इससे यह स्पष्ट होता है कि अपर जिलाधिकारी द्वारा स्टाम्प अंकन में जो 10 प्रतिशत की कटौती की गई है वह स्टाम्प नियमावली में दिये गये उपरोक्त नियमों के अन्तर्गत किया जाना दृष्टिगत होता है जबकि निगरानीकर्ता का प्रकरण अनुपयुक्त स्टाम्प के सम्बन्ध में ही नहीं है और निगरानीकर्ता के प्रकरण पर लागू हीं नहीं होता है।

उपरोक्त विवेचन से यह स्पष्ट होता है कि अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून का निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 विधिक रूप से त्रुटियुक्त है और अपास्त होने योग्य है।

आदेश

निगरानी स्वीकार की जाती है। कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), देहरादून का निर्णयादेश दिनांक 29–04–2016 अपास्त किया जाता है। न्यायालय पत्रावली सँचित हो।

(विजय कुमार ढ़ौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)।

आज दिनांक 29-7-16 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(विजय कुमार ढ़ौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)।