

न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी संख्या-44/2013-14

अन्तर्गत धारा-56 स्टाम्प अधिनियम

मै0 देवभूमि बिल्डर्स एवं इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0लि0

बनाम

राज्य सरकार द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार

उपस्थिति:

श्री राकेश शर्मा, आई0ए0एस0, अध्यक्ष।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता

: श्री ललित कुमार उपाध्याय

अधिवक्ता प्रतिपक्षी राज्य सरकार

: श्री राजवीर सिंह, सहा0 जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व)।

बावत

मौजा रुड़की बाहर हद्द,
तहसील रुड़की, जनपद हरिद्वार

निर्णय

यह निगरानी विद्वान अपर कलेक्टर, वित्त एवं राजस्व, हरिद्वार द्वारा स्टाम्प वाद संख्या-27-एम0वी/2014-15 अन्तर्गत धारा-33/40ख/47ए स्टाम्प अधिनियम सरकार बनाम मै0 देवभूमि बिल्डर्स एवं इन्फ्रास्टक्चर्स प्रा0लि0 रुड़की में पारित निर्णयादेश दिनांक 30-07-2014 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

वाद का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार उप निबन्धक, रुड़की ने कलेक्टर, स्टाम्प, हरिद्वार को आख्या दिनांक 29-03-2014 प्रेषित कर अवगत कराया कि उनके सम्मुख दो विक्रय विलेख पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किये गये हैं, जिसमें विक्रेता श्रीमती अनीता सैनी पत्नी कुंवरपाल सैनी, निवासी-778 महावीर एनक्लेव, गणेशपुर, रुड़की द्वारा आवासीय फ्लैट विक्रीत किये गये हैं। लेखपत्र के पृष्ठ-5 में उल्लेख किया गया कि कम्पनी मैसर्स देवभूमि बिल्डर्स ने विक्रेता श्रीमती अनीता सैनी उर्फ बबली के साथ कोलाबेशन अनुबन्ध पत्र दिनांक 25-03-2013 को तहरीर व तकमीम किया हुआ है जो नोटरी द्वारा प्रमाणित किया गया है जिस पर स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-ख के क्रमांक 5(बी) के अनुसार स्टाम्प शुल्क अदा कर पंजीकृत किया जाना चाहिए था और तदनुसार व्यवसायिक दर से स्टाम्प आरोपित करने की आख्या दी गई जिसके अनुसार अपर कलेक्टर, हरिद्वार ने रू0 6,14,700-00 कमी स्टाम्प, रू0 10,000-00 निबन्धन शुल्क तथा रू0 6,14,700-00 अर्धदण्ड आरोपित कर कुल धनराशि रू0 12,39,400-00 आरोपित कर आदेश दिनांक 30-07-2014 पारित किया गया जिसके विरुद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता एवं विद्वान सहायक जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) की बहस विस्तार से सुनी।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क था कि प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में प्रलेख दिनांक 25-03-2013 विधिक दृष्टि से अनिवार्य पंजीकरण प्रलेखों की सूची में नहीं आता है। प्रलेख में वर्णित शर्तों से स्वयं स्पष्ट है कि अधिकारों का अन्तरण विक्रय पत्र के रूप में नहीं किया गया है। विक्रय करने के पूर्व अधिकार मूल भूमि स्वामी जो कि कम्पनी के डायरेक्टर भी हैं मे ही व्याप्त रहे हैं। उप निबन्धक द्वारा भविष्य की सम्भावनाओं एवं निगरानीकर्ता द्वारा किये गये उन्नयन के आधार पर भविष्यवर्ती सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन किया गया है, जो कि न्याय के सिद्धान्त के विपरीत है। प्रश्नगत सम्पत्ति की संकमणीय भूमिधर तथा

देवभूमि बिल्डर्स की डायरेक्टर एक ही व्यक्ति स्वयं श्रीमती अनीता सैनी होने के कारण कोलोवरेशन एग्रीमेन्ट रजिस्टर्ड कराना आवश्यक नहीं है। यदि कोलोवरेशन एग्रीमेन्ट दिनांक 25-03-2013 रजिस्ट्री कराना आवश्यक माना जाय तो प्रश्नगत सम्पत्ति का सर्किल रेट रू0 650-00 प्रतिवर्गमीटर है जिसकी मालियत रू0 8,87,900-00 आती है तथा स्टाम्प शुल्क रू0 44,400-00 बनता है। इसमें यदि रू0 10,000-00 निबन्ध शुल्क भी जोड़ा जाय तो निगरानीकर्ता पर कुल रू0 54,000-00 की देयता बनती है। अतः निगरानी स्वीकार कर आदेश दिनांक 30-07-2014 निरस्त किया जाय।

अधिवक्ता प्रतिपक्षी राज्य सरकार/सहायक जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) का कहना था कि भू-स्वामी तथा कम्पनी के बीच जो कोलोवरेशन अनुबन्ध पत्र दिनांक 25-03-2013 को सम्पादित किया गया है उसका रजिस्ट्रेशन किया जाना आवश्यक था तथा दोनों के मध्य हुये अनुबन्ध के समय यह स्पष्ट था कि भविष्य में इस भूमि का व्यवसायिक उपयोग होना है, अतः स्टाम्प शुल्क व्यवसायिक दर पर लिया जाना उचित है। अवर न्यायालय के आदेश में कोई त्रुटि नहीं है।

मैंने अवर न्यायालय की पत्रावली का सम्यक अवलोकन किया तथा अवर न्यायालय के आदेश दिनांक 30-07-2014 का अवलोकन किया।

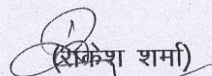
कोलोवरेशन अनुबन्ध पत्र दिनांक 25-03-2013 में प्रथम पक्ष श्रीमती अनीता सैनी पत्नी कुंवरपाल सैनी ने द्वितीय पक्षा मैसर्स देवभूमि बिल्डर्स एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के साथ सम्पत्ति में विकास कार्य कर भवन निर्माण करने का अनुबन्ध किया जिसमें स्पष्ट किया गया कि सम्पत्ति विक्रय करने का अधिकार प्रथम पक्ष के पास ही रखे गये हैं। सम्पत्ति पर विकास कार्य होने तथा फ्लैट तैयार होने के उपरान्त फ्लैटों के विक्रय पत्र दिनांक 27-03-2014 प्रथम पक्ष अनीता सैनी पत्नी कुंवरपाल सैनी द्वारा ही सम्पादित किये गये जिसकी पुष्टि उप निबन्धक, रूड़की की आख्या दिनांक 20 मार्च, 2014 से होती है जिससे स्पष्ट है कि अनुबन्ध पत्र दिनांक 25-03-2013 से सम्पत्ति अन्तरण नहीं हुआ है तथा सम्पत्ति की भू-स्वामी प्रथम पक्ष श्रीमती अनीता सैनी पत्नी कुंवरपाल सैनी ही थी। जहां तक अनुबन्ध पत्र दिनांक 25-03-2013 के पंजीकरण का प्रश्न है तो यह देखा जाना है कि यदि दिनांक 25-03-2013 को अनुबन्ध पत्र पंजीकृत किया जाता तो उस पर कृषि भूमि की दर से स्टाम्प शुल्क देय होता क्योंकि उस तिथि को भूमि कृषि भूमि थी। व्यवसायिक दर पर स्टाम्प शुल्क तभी देय होगा जब उस पर फ्लैट निर्मित होकर उन्हें बेचा जाता। ऐसा सम्भव नहीं है कि एक सम्पत्ति पर दो बार व्यवसायिक स्टाम्प शुल्क वसूला जाय। निगरानीकर्ता ने अवर न्यायालय में जो आपत्ति प्रस्तुत की है उसके प्रस्तर-5 में उल्लेख किया है कि कोलोवरेशन एग्रीमेन्ट के दिनांक 25-03-2013 को प्रश्नगत सम्पत्ति का कृषि दर पर सर्किल रेट रू0 650-00 प्रतिवर्गमीटर था, जिसके आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू0 8,87,900-00 होती है जिसपर स्टाम्प शुल्क रू0 44,400-00 रुपये होता है तथा रू0 10,000-00 निबन्धन शुल्क सम्मिलित करते हुए उनपर रू0 54,400-00 रुपये स्टाम्प शुल्क की देयता बनती है।

उपरोक्त के आलोक में निगरानी स्वीकार योग्य है तथा अवर न्यायालय का आदेश दिनांक 30-07-2013 निरस्त होने योग्य है।

आदेश

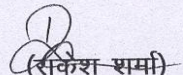
निगरानी स्वीकार की जाती है। अवर न्यायालय का आदेश दिनांक 30-07-2014 निरस्त किया जाता है। निगरानीकर्ता को आदेशित किया जाता है कि वे अनुबन्ध पत्र दिनांक 25-03-2013 के पंजीकरण हेतु देय स्टाम्प शुल्क रू0 54,400-00

राजकोष में जमा कर कलेक्टर, स्टाम्प, हरिद्वार/ उपनिबन्धक, रूड़की के कार्यालय में प्रस्तुत करें। अवर न्यायालय की पत्रावली वापस तथा इस न्यायालय की पत्रावली संचित हो। आदेश की प्रति समस्त जिलाधिकारियों को भी अनुपालनार्थ प्रेषित की जाय।


(रिक्किशा शर्मा)
अध्यक्ष।

आज दिनांक 13/02/15 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं

दिनांकित।


(रिक्किशा शर्मा)
अध्यक्ष।