(2023) 6 एस.सी.आर. 513
शांति भूषण (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि व अन्य
विरुद्ध
उत्तरप्रदेश राज्य व अन्य
(सिविल अपील क्रमांक 8388/2017)
निर्णय दिनांक 25 अप्रैल 2023

अभय एस. ओका, जे. एवं राजेश बिन्दाल जे.
तथ्यात्मक पहलू

1. अपीलकर्तओं द्वारा हरी मोहन दास टंडन (विक्रेता) से पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 29 नवम्बर 2010 के द्वारा इलाहाबाद में स्थित क्रय की गयी सम्पत्ति के बाजार मुल्य के निर्धारण के बारे में विवाद इस अपील में शामिल है । सम्पत्ति का वर्णन विक्रय विलेख की अनुसूची में किया गया है जो इस प्रकार हैः

"सम्पत्ति की सूची"

सिविल स्टेशन इलाहाबाद जिसमें नगर निगम संख्या 19 पुरानी 77/29 नई और 19ए पुरानी 78/31 नई लाल बहादुर शास्त्री मार्ग (एल्गिन रोड), इलाहाबाद में भूमि जिसकी औसत माप 7818.00 वर्गमीटर है, निर्माण और उस पर मौजूद सुपर स्ट्रक्चर सहित भूमि संलग्न मानचित्र में लाल रंग में दिखाई गई है और इसकी सीमा निम्नानुसार हैः

सीमाएं पूर्व में	:	फ्रीहोल्ड साईट नम्बर 49 सिविल स्टेशन इलाहाबाद का हिस्सा, स्ट्राचे रोड के सामने जिसे विक्रेताओं के पक्ष में जारी किया गया है – समझौते के अनुसार प्रथम पक्ष ।
पश्चिम	:	साईट नम्बर 50 सिविल स्टेशन इलाहाबाद
उत्तर	:	एल्गिन रोड (लाल बहादुर शास्त्री मार्ग)
दक्षिण	:	साईट नम्बर 30 सिविल स्टेशन "इलाहाबाद"

इस सम्पत्ति को इसके बाद विक्रय विलेख सम्पत्ति के रुप में देखा जाएगा ।

2. अपीलकर्ताओं के मामले के अनुसार बंगला नम्बर 19 और कॉटज नम्बर 19ए बड़ी सम्पत्ति पर मौजूद थे । उनके मामले के अनुसाार वर्ष 1939 में बंगला नम्बर 19 संलग्न भूमि और आउट हाऊस के साथ साथ कॉटेज नम्बर 19ए को पहले अपीलकर्ता के पिता द्वारा किराए पर लिया गया था । किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम (अस्थायी) 1947 और उसके बाद यूपी शहरी भवन (किराये पर देने, किराए और बेदखली विनियमन) अधिनियम 1972 के तहत संरक्षित किरायेदार होने पर दावा किया । अपीलकर्ताओं द्वारा 2 सितम्बर 1966 और 10 सितम्बर 1966 को दो पत्रों द्वारा बनाए गए मामले में विक्रेता ने बिक्री विलेख सम्पत्ति को पहले अपीलकर्ता के पिता को कुल बिक्री प्रतिफल 01 लाख रुपये में बेचने पर सहमति की । विक्रेता को बयाना राशि के रुप में 5000/– रुपये का भुगतान किया गया । वह भूमि पट्टे की भूमि थी । विक्रेता के पक्ष में निष्पादित एक फ्रीहोल्ड डीड के आधार पर इसे 8 जून 2000 को फ्रीहोल्ड भूमि में परिवर्तित कर दिया गया था । प्रथम अपीलकर्ता ने उसी वर्ष विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया ।

3. 29 सितम्बर 2010 को विक्रेता और अपीलकर्ताओं के बीच समझौता हुआ जिसके तहत अपीलकर्ता भूमि का लगभग 1/3 हिस्सा छोड़ने पर सहमत हुए जो उपरोक्त दो पत्रों द्वारा कवर किए गए बिक्री के लिए मूल समझौते का एक हिस्सा था और मौजूदा संरचनाओं के साथ 7818 वर्गमीटर भूमि को उसी प्रतिफल के लिए लेने पर सहमति व्यक्त की जो वर्ष 1966 में तय की गई थी । 5 अक्टूबर 2010 को लंबित वाद के लिये समझौता अभिलिखत करने एक आवेदन बनाया गया था । इसके राजीनामा के आधार पर दिनांक 12.02.2010 को पक्षकारों के बीच विक्रय का अनुबंध निष्पादित किया गया । 16 नवम्बर 2010 को सिविल कोर्ट द्वारा एक समझौता डिक्री पारित की गई थी ।

4. बिक्री के लिए नए समझौते के निष्पादन से पहले 29 सितम्बर 2010 को अपीलकर्ताओं ने भारतीय स्टॉम्प अधिनियम 1989 (संक्षेप में स्टॉम्प अधिनियम) की धारा 31 सहपठित धारा 32 के तहत प्रस्तावित विक्रय विलेख को एक प्रति अग्रेषित करके विक्रय विलेख पर देय स्टॉम्प शुल्क के निर्णय के लिए एक आवेदन दायर किया । हालांकि कोई निर्णय नही लिया गया । 29 नवम्बर 2010 को विक्रेता द्वारा अपीलकर्ताओं के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था ।

5. स्टॉम्प अधिनियम की धारा 47ए के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए सहायक स्टॉम्प आयुक्त द्वारा अपीलकर्ताओं को 8 फरवरी 2011 और 15 अप्रैल 2011 को दो नोटिस जारी किए गऐ थे जिसमें अपीलकर्ताओं को सूचित किया गया था कि सहायक स्टॉम्प कलेक्टर द्वारा विक्रय विलेख पर उचित स्टॉम्प शुल्क भुगतान के प्रश्न पर विचार कर रहे है ।

6. हम यहां ध्यान दे सकते है कि किराया पूंजीकरण पद्धति का उपयोग करके अपीलकर्ताओं ने बिक्री विलेख सम्पत्ति के बाजार मुल्य के रुप में 6,67,200/– रुपये की गणना की और उक्त बाजार मुल्य पर स्टॉम्प शुल्क 46,700/– रुपये का भुगतान किया । 15 अप्रैल 2011 को जारी नोटिस में आरोप लगाया गया था कि स्टॉम्प ड्यूटी में 1,33,07,900/– रुपये की कमी हुई है । अपीलकर्ताओं ने लिखित दलीलें दाखिल करके नोटिस का विरोध किया । सहायक स्टॉम्प कलेक्टर ने 6 जनवरी 2012 के आदेश द्वारा यह माना कि 7818 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाली भूमि का बाजार मुल्य 24,000/– रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से गणना की जाएगी । सहायक कलेक्टर ने नोट किया कि 2010 में उसी सम्पत्ति के एक हिस्से के संबंध में चार बिक्री हुई थी, जिसका बाजार मुल्य 24000/– रुपये वर्गमीटर था । सहायक स्टॉम्प कलेक्टर ने भूमि के बाजार मुल्य की गणना 24000/– रुपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से करते हुए संरचनाओं के साथ–साथ आम के पेड़ों का मुल्य भी जोड़ा । कलेक्टर इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि विक्रय पत्र की तिथि पर विक्रय पत्र की सम्पत्ति का बाजार मुल्य 19,23,08,305/– रुपये था जिस पर 1,34,61,630/– रुपये का स्टॉम्प शुल्क देय था । अपीलकर्ताओं द्वारा 46,700/– रुपये का भुगतान किया गया, उन्हें 1,34,61,630/– रुपये की कमी वाली स्टॉम्प ड्यूटी का भुगतान करने का निर्देश दिया गया । 27,00,000/– रुपये का जुर्माना अपीलकर्ताओं पर लगाया गया । इसके अलावा उन्हें बिक्री पत्र की तारीख से राशि की वसूली तक घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी पर 1.5 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था ।

7. अपीलकर्ताओं के मामले के अनुसार 1 फरवरी 2012 को उन्होंने डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से 70 लाख रुपये का स्टॉम्प शुल्क का भुगतान किया क्योंकि उनके खिलाफ दंडात्मक कार्यवाही की जाने की संभावना थी । अपीलकर्ताओं ने 6 जनवरी 2012 के आदेश के खिलाफ अपील दायर की जिसे अपीलीय प्राधिकारी ने खारिज कर दिया । अपीलकर्ताओं ने 30 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि 9 नवम्बर 2012 को स्टॉम्प ड्यूटी के रुप में जमा करायी गयी थी । सहायक

कलेक्टर और अपीलीय प्राधिकारी के आदेशों को अपीलकर्ताओं द्वारा माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष चुनौती दी गई थी, जिसमें अनुच्छेद 226 के तहत रिट क्षेत्राधिकार का उपयोग किया गया था । अधिकारियों द्वारा निर्धारित बाजार मुल्य की पुष्टि करते हुए उच्च न्यायालय ने 23 जनवरी 2013 के फैसले के जरिए अपीलकर्ताओं को सीमित राहत दी । सीमित राहत 27,00,000/– रुपये के जुर्माने की मांग को खारिज करने की थी । वर्तमान अपील उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश के विरुद्ध निर्देशित है ।

प्रस्तुतीकरण

8. श्री जयंत भूषण विद्वान वरिष्ठ वकील जो अपीलकर्ता संख्या 3 है व्यक्तिगत रुप से उपस्थित हुए और अपनी ओर से तथा अन्य अपीलकर्ताओं की ओर से प्रस्तुतियां दी । उन्होंने हमें रिट याचिका दायर करने से पहले के तथ्यों से अवगत कराया है । विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि यद्यपि अपीलकर्ता बिक्री के लिए समझौते के अनुसार 11428 वर्गमीटर की कुल भूमि खरीदने के हकदार थे लेकिन वे 7814 वर्गमीटर का कम क्षेत्र खरीदने पर सहमत होकर 3614 वर्गमीटर का क्षेत्र छोड़ने पर सहमत हुए । हालांकि हम सहमत है कि मौद्रिक प्रतिफल कम नही किया गया था ।

9. विद्वान वरिष्ठ वकील ने व्यक्त किया है कि पहले अपीलकर्ता के पिता को पहले से ही बिक्री विलेख सम्पत्ति में किरायेदार के रुप में शामिल किया गया था । उन्होंने कहा कि जब कोई सम्पत्ति किरायेदार के कब्जे में होती है तो बाजार मुल्य काफी कम हो जाता है । उन्होंने कहा कि जब कोई इच्छुक खरीददार किरायेदार के कब्जे से एक सम्पत्ति प्राप्त करता है तो उसे पता होता है कि उसे किरायेदार को बेदखल करने के लिए लंबी कानूनी प्रक्रिया का पालन करना होगा । इसलिए ऐसी सम्पत्ति द्वारा प्राप्त मुल्य तुलनीय सम्पत्ति के बाजार मुल्य से कम है जो मालिकों के कब्जे में है । उन्होंने तर्क किया कि इस मामले में एक भारग्रस्त सम्पत्ति की बिक्री थी जो जैसा है जहां है के आधार पर थी ।

10. विद्वान वरिष्ठ वकील ने व्यक्त किया कि एक इच्छुक खरीददार द्वारा क्या भुगतान किया जायेगा इस परीक्षण को लागू करके किसी संपत्ति का बाजार मुल्य का पता लगाया जाता है । उन्होंने व्यक्त किया कि किरायेदार के कब्जे वाली सम्पत्ति के बाजार मुल्य का निर्धारण करते समय जब सम्पत्ति किरायेदार को बेची जाती है तो बाजार मुल्य को निर्धारण के संबंध में इस न्यायालय के कई फैसलों में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार बाजार मुल्य को विभाजित करते हुये भूमि अधिग्रहण 1894 के तहत अधिग्रहित भूमि का बाजार मुल्य को निर्धारित किया जाना चाहिये । उन्होंने विशेष भूमि अधिग्रहण और पुनर्वास अधिकारी सागर बनाम एम.एस. भोशगिरी राव व अन्य [1] और मंगत राम और अन्य बनाम हरियाणा और अन्य [2] के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया । उन्होंने व्यक्त किया कि यदि सम्पत्ति पर कोई बाधा है तो बाजार मुल्य कम हो सकता है । बाजार मुल्य वास्तविक बाजार मुल्य होगा जिसमें ऋणभार या देनदारियों का मुल्य घटा दिया जाएगा । उन्होंने ओएन तलवार बनाम कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प [3] के मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया ।

11. उन्होंने व्यक्त किया कि सम्पत्ति का बाजार मुल्य इस तथ्य के कारण और कम हो जाता है कि अपीलकर्ताओं के पक्ष में पहले से ही बिक्री का एक समझौता था जिसके तहत 1 लाख रुपये की कीमत पर सम्पत्ति बेचने के लिए सहमत हुआ था ।

12. उन्होंने व्यक्त किया कि यद्यपि प्रस्तावित बिक्री विलेख पर देय स्टॉम्प शुल्क के निर्णय के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया गया था लेकिन उक्त आवेदन का कोई जवाब नही आया और उस आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा सहायक कलेक्टर द्वारा लगाए गए जुर्माने के आदेश को रद्द कर दिया गया है।

13. उन्होंने व्यक्त किया कि विक्रेता और अपीलकर्ताओं के बीच समझौते के अनुसार अपीलकर्ताओं को 1 लाख रुपये की राशि भुगतान करनी होगी तथा सम्पत्ति का 1/3 हिस्सा त्याग किया जाना होगा । उन्होंने व्यक्त किया कि अपीलकर्ताओं को दी गई वास्तविक सम्पत्ति उस भूमि का 2/3 हिस्सा थी जिसके संबंध में वे किरायेदार थे । इसलिए 2/3 भूमि का मुल्य 2/3 X (पूरी भूमि का मुल्य का 1/3 + 1 लाख रुपये) होगा । उन्होंने व्यक्त किया कि बाजार मुल्य की गणना तदनुसार करनी होगी ।

14. विद्वान वरिष्ठ वकील ने यह भी बताया कि स्टॉम्प अधिनियम की धारा 47ए (4ए) के तहत प्रतिमाह 1.5 प्रतिशत ब्याज का भुगतान करने का निर्देश भी उचित नही था क्योंकि बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले भी अपीलकर्ताओं ने स्वेच्छा से ड्राफ्ट सेल डीड पर स्टॉम्प शुल्क के माध्यम से देय राशि का निर्णय लेने की मांग की थी । इसके अलावास उन्होंने बताया कि 23 सितम्बर 2013 के अंतरिम आदेश का न्यायालय ने वसूली कार्यवाही पर रोक लगा दी थी । अंत में उन्होंने बताया कि अपीलकर्ताओं द्वारा 1 करोड़ रुपये की राशि पहले ही जमा की जा चुकी है ।

15. विद्वान वरिष्ठ वकील श्री आर.के. रायजादा ने राज्य की ओर से व्यक्त किया कि अपीलकर्ताओं द्वारा देय स्टॉम्प शुल्क की गणना बिक्री विलेख के निष्पादन की तिथि पर बिक्री विलेख भूमि के प्रचलित बाजार मुल्य के अनुसार की जानी है । उन्होंने कहा कि बिक्री के समझौते के तहत पार्टियों द्वारा तय की गई सम्पत्ति के मुल्य का बाजार मुल्य के निर्धारण से कोई लेना–देना नही है । विद्वान वरिष्ठ वकील ने व्यक्त किया कि समझौता डिक्री में दर्शाई गई प्रतिफल राशि की भी कोई प्रासंगिकता नही है । उन्होंने कहा कि जब कोई किरायेदार अचल सम्पत्ति खरीदता है तो वह सम्पत्ति का पूर्ण मालिक बन जाता है और वह सम्पत्ति को बिना किसी बाधा के ले लेता है । विद्वान वरिष्ठ वकील ने व्यक्त किया कि सम्पत्ति करों के निर्धारण के प्रयोजनों के लिये मुल्य निर्धारण का निर्धारण हमेशा काल्पनिक किराए के आधार पर किया जाता है जो सम्पत्ति प्राप्त कर सकती है । उन्होंने कहा कि नगर पालिका कानूनों के तहत तय किया गया मुल्य स्टॉम्प अधिनियम के प्रयोजनों के लिए बाजार मुल्य नही है । सहायक कलेक्टर, अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय ने समवर्ती रुप से माना है कि अपीलकर्ता घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी का भुगतान करने लिए उत्तरदायी है । उक्त आदेश में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नही है ।

16. जहां तक बाजार मुल्य के निर्धारण का सवाल है अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने सम्पत्ति कर **आयुक्त मैसूर, बैंगलोर बनाम वीसी रामचंद्रन**[4] के मामले में कर्नाटक उच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया ।

प्रस्तुतियों और हमारे दृष्टिकोण पर विचार

17. इसमें कोई विवाद नही है कि विलेख पर स्टॉम्प शुल्क विलेख की तारीख पर प्रचलित बाजार मुल्य के अनुसार देय होगा । वास्तव में अपीलकर्ताओं ने स्वयं उत्तरप्रदेश राज्य पर

लागू स्टॉम्प अधिनियम की अनुसूची आईबी के अनुच्छेद 23 पर भरोसा किया है । उन्होंने सहायक कलेक्टर के समक्ष दायर अपनी लिखित प्रस्तुतीकरण के पैराग्राफ 2 से 4 प्रकार:

2. विक्रय विलेख पर देय स्टॉम्प शुल्क भारतीय स्टॉम्प अधिनियम की अनूसूची 1 के अनुच्छेद 23 द्वारा शासित होता है । केन्द्रीय अधिनियम अनुच्छेछ 23 में बिक्री विलेख में निर्धारित ऐसे विलेख के मुल्य पर स्टॉम्प शुल्क देय है । बिक्री विलेख में निहित प्रतिफल 1 लाख रुपये है और इसलिए यदि बिक्री विलेख केन्द्रीय अधिनियम द्वारा शासित होगा यूपी स्टॉम्प संशोधन के बिना केवल 1 लाख रुपये की राशि पर स्टॉम्प शुल्क देय होगा ।

3. हालांकि भारतीय स्टॉम्प अधिनियम को यूपी में लागू करने के लिये यूपी (स्टॉम्प संशोधन अधिनियम 1952) द्वारा संशोधित किया गया और यूपी पर लागू अनुसूची आईबी के अनुच्छेद 23 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है:

अनुच्छेद 23 कन्वेयंस (जैसा कि धारा 2 (10) द्वारा परिभाषित है) नम्बर 62 के तहत स्थानांतरण शुल्क या छूट नही है । जहां ऐसे हस्तांतरण के विचार की राशि या मुल्य जैसा कि उसमें निर्धारित किया गया है या सम्पत्ति का बाजार मुल्य जो ऐसे हस्तांतरण का विषय है जो अधिक हो.....

4. इसलिए यह प्रावधान जो मौजूदा मामले पर लागू होता है । यह प्रावधन कहता है कि यदि अचल सम्पत्ति का बाजार मुल्य हस्तांतरण विलेख में निर्धारित प्रतिफल के मुल्य से अधिक है तो स्टॉम्प शुल्क बाजार मुल्य पर देय होगा । अचल सम्पत्ति का जो हस्तांतरण विलेख पर विषय है (जो दिया गया) उत्तर प्रदेश राज्य पर लागू अनूसूची आईबी का अनुच्छेद 23 इस प्रकार है:

<u>विलेख का विवरण</u>	<u>उचित स्टॉम्प शुल्क</u>
23. **विलेख** {धारा 2(10) द्वारा परिभाषित} स्थानांतरण शुल्क नही होने या संख्या 62 के तहत छूट दी गई है	– 60/– रुपये
(ए) यदि अचल सम्पत्ति से संबंधित है जहां ऐसे हस्तांतरण के विचार की राशि या मुल्य जैसा कि उसमें निर्धारित है या अचल सम्पत्ति का बाजार मुल्य जो ऐसे हस्तांतरण का विषय है जो भी अधिक हो, 500/– रुपये से अधिक नही होगा ।	
जहां 500/– रुपये से अधिक है परन्तु 1000/– रुपये से कम है	– 125/– रुपये
प्रत्येक 1000/– रुपये या उसके हिस्से से अधिक या 1000/– रुपये के लिये	– 125/– रुपये बशर्ते कि देय शुल्क को दस रुपये के अगले गुणक में पूर्णांकित किया जाएगा ।
(बी) ऐसी स्थिति में जहां चल सम्पत्ति से संबंधित विलेख के प्रतिफल की राशि या मुल्य जैसा उसमें निर्धारित है 1000/– रुपये से अधिक न हो ।	– 20/– रुपये
प्रत्येक 1000/– रुपये तथा 100/– रुपये से अधिक के भाग के लिये	– 20/– रुपये

18. इसी स्तर पर हम ध्यान दे सकते है कि स्टॉम्प अधिनियम एक कर लगाने वाली कानून है । ऐसे कानून की व्याख्या में न्यायसंगत विचार लागू नही किया जा सकता । एक कर कानून की व्याख्या उस स्पष्ट रुप से व्यक्त की गई बातों के अनुसार की जानी चाहिए । ऐसे कानून की व्याख्या करते समय और कर के भुगतान करने के दायित्व का निर्धारण करते समय प्रावधानों को शक्ति से समझना आवश्यक दूसरे शब्दों में कर संबंधी कानून की व्याख्या करते समय शाब्दिक निर्माण का नियम लागू किया जाना चाहिये । इसकी व्याख्या प्रयुक्त शब्दों की प्राकृतिक संरचना के संदर्भ में की जानी चाहिए जो कुछ भी स्पष्ट रुप से प्रदान नही किया गया है उसका मतलब निकालने की कोई गुंजाईस नही है ।

19. स्टॉम्प अधिनियम की अनुसूची 1 के अनुच्छेद 23 के मद्देनजर, एक हस्तांतरण पर देय स्टॉप शुल्क, हस्तांतरण की तारीख पर विषय सम्पत्ति के बाजार मुल्य के अनुसार होगा, जब तक कि उसमें दिखाया गया मुल्य प्रचलित बाजार मुल्य से अधिक न हो । रा**जस्थान राज्य और अन्य बनाम खंडका जैन ज्वेलर्स**[5] के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का एक उपयोगी संदर्भ दिया जा सकता है । उक्त निर्णय की पैराग्राफ 18 से 19 इस प्रकार पढ़े :

> 18. राज्य के विद्वान वकील का तर्क है कि अधिनियम की धारा 17 के अनुसार बाजार मुल्य को ध्यान में रखा जाना चाहिए क्योकि धारा 17 में कहा गया है कि सभी लिखित शुल्क के साथ प्रभार्य एवं भारत के व्यक्ति द्वारा निष्पादित है, वे निष्पादित के पूर्व या निष्पादन के समय स्टॉम्पित किये जायेगे । निष्पादन शब्द को अधिनियम की धारा 2 (12) में परिभाषित किया गया है जो कहता है कि निष्पादन का उपयोग उपकरणों के संदर्भ में किया जाता है जिसका अर्थ है हस्ताक्षरित और हस्ताक्षर । इसलिए यह दर्शाता है कि जिस दस्तावेज को पंजीकृत करने की मांग की गई है उस पर दोनो पक्षों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए । उस समय तक दस्तावेज पंजीकरण के लिए एक साधन नही बन जाता है । धारा 17 के साथ धारा 2 (12) को पढ़ने से स्पष्ट रुप से विचार होता है कि दस्तावेज सभी प्रकार के पूर्ण होना चाहिए जब अचल सम्पत्ति के हस्तांतरण के संबंध में दोनो पक्षों ने इस पर हस्ताक्षर किए हो । यह अप्रासंगिक है कि मामला मुकदमेबाजी में चला गया था या नही ।
>
> 19. यह उल्लेख किया जाता है कि बेचने के समझौते और बिक्री के बीच अंतर है । बिक्री पर स्टॉम्प शुल्क का आंकलन बिक्री के समय सम्पत्ति के बाजार मुल्य पर किया जाना चाहिए न कि बेचने के पूर्व समझौते के समय न ही मुकदमा दायर करने के समय यह अधिनियम की धारा 17 से स्पष्ट है । यह सच है कि धारा 3 के अनुसार लिखित को उसमें बताए गए मुल्यांकन के आधार पर पंजीकृत किया जाना है लेकिन राजस्थान (संशोधन) स्टॉम्प ड्यूटी अधिनियम की धारा 47 ए में यह विचार किया गया है कि यदि यह पाया जाता है कि सम्पत्तियों का मुल्य कम है तो यह कलेक्टर स्टॉम्प के लिए सही बाजार मुल्य का आंकन करने के लिए खुला है । इसलिए वर्तमान मामले में जब प्राधिकरण ने पाया कि सम्पत्ति का मुल्यांकन सही नही था जैसा कि उपकरण में बताया गया है तो उसमें सम्पत्ति के सही बाजार मुल्य का पता लगाने के लिए कलेक्टर को दस्तावेज भेजा ।

अंततः अनुच्छेद 22 में, इस न्यायालय ने इस प्रकार कहाः

> 22. इस पृष्ठभूमि में यदि हम धारा 17 को धारा 2 (12) के साथ पढ़ते है तो इसमें कोई संदेह नही कि पंजीकरण प्राधिकारी उस समय सही बाजार मुल्य का पता लगाने के लिये बाध्य है एवं उसे उपकरण में उल्लिखित मुलय पर नही जाना चाहिये ।

20. अतः जब कोई विक्रय विलेख पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है तो पंजीकरण प्राधिकारी को दस्तावेज के निष्पादन की तिथि पर दस्तावेज की विषय वस्तु के सम्पत्ति के सही बाजार मुल्य का पता लगाना चाहिये । स्टॉम्प शुल्क ऐसे बाजर मुल्य के आधार पर देय है न कि दस्तावेज में उल्लिखित प्रतिफल पर । यदि प्रतिफल उल्लिखित बाजार मुल्य से अधिक है तो दर्शाए गए प्रतिफल पर स्टॉम्प शुल्क देय होगा । इसके अलावास बिक्री के लिए समझौते में उल्लिखित बाजार मुल्य या समझौते की तारीख पर प्रचलति बाजार मुल्य या सौदेबाजी की तारीख पर प्रचलित बाजार मुल्य का स्टॉम्प शुल्क तय करने के लिए कोई प्रासंगिकता नही है । मुल्य वह है जो कन्वेंस के निष्पादन की तारीख पर लागू होता है । इसलिए हमें इसमें कोई संदेह नही है कि अपीलकर्ता बिक्री विलेख के निष्पादन की तिथि पर बिक्री विलेख सम्पत्ति के बाजार मुल्य पर गणना की गई स्टॉम्प शुल्क का भुगतान करने के लिए बाध्य थे ।

21. जैसा कि पहले कहा गया है बिक्री विलेख सम्पत्ति का बाजार मुल्य 6,67,200/– रुपये मानकर अपीलकर्ताओं द्वारा स्टॉम्प शुल्क का भुगतान किया गया था । वह बाजार मुल्य नगर पालिका कानूनों के तहत सम्पत्ति कर लगाने के लिए इस्तेमाल की जाने वाली विधि को अपनाकर तय किया गया था। ऐसे मुल्य को अनुच्छेद 23 के प्रयोजनों के लिये बाजार मुल्य निर्धारित करने के आधार के रुप में नही लिया जा सकता है ।

22. अब हम प्रासंगिक समय पर उत्तर प्रदेश राज्य पर लागू स्टॉम्प अधिनियम की धारा 47 ए के प्रावधानों की ओर मुड़ते है । धारा 47 ए इस प्रकार हैः

47 ए हस्तांतरण के साधन आदि यदि कम मुल्यांकित है तो उनसे कैसे निपटा जाएः–

(1)(ए) यदि किसी सम्पत्ति का बाजार मुल्य जो किसी भी उपकरण का विषय है, जिस पर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मुल्य पर शुल्क लगाया जाता है जैसा कि ऐसा उपकरण में निर्धारित किया गया है जो निर्धारित न्यूनतम मुल्य से भी कम है, इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के अनुसार पंजीकरण अधिनियम 1908 के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारी उक्त अधिनियम में किसी भी बात के बावजूद ऐसी प्रस्तुति के तुरंत बाद लिखित कार्यवाही करने से पहले धारा 29 के तहत स्टॉम्प शुल्क का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी व्यक्ति से अपेक्षा करे कि वह आधार पर गणना के अनुसार घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी का भुगतान करे । उक्त नियमों के अनुसार निर्धारित न्यूनतम मुल्य और पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 23 के अनुसार फिर से प्रस्तुत करने के लिए लिखित लौटाएं ।

(बी) जब खण्ड (ए) के तहत भुगतान किए जाने वाले घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी किसी भी लिखत के संबंध में भुगतान की जाती है और लिखत को पंजीकरण के लिए फिर से प्रस्तुत किया जाता है तो पंजीकरण अधिकारी उस पर पृष्ठांकन द्वारा प्रमाणित करेगा कि कमी वाली स्टॉम्प ड्यूटी चुका दी गई है, उसके संबंध में भुगतान किया गया है और उन्हें भुगतान करने वाले व्यक्ति का नाम और निवास दर्ज करे ।

(सी) इस अधिनियम के किसी भी अन्य प्रावधान में निहित किसी भी बात के बावजूद कमी वाला स्टॉम्प शुल्क का भुगतान (ए) के तहत निर्धारित घोषणा वाले प्रभावित स्टॉम्प के रुप में किया जा सकता है ।

(डी) यदि कोई व्यक्ति खंड (ए) में निर्दिष्ट आदेश प्राप्त करने के बाद कमी वाले स्टॉम्प शुल्क का भुगतान नही करता है और पंजीकरण के लिए फिर से लिखत प्रस्तुत करता है तो पंजीकरण अधिकारी लिखत को पंजीकृत करने से पहले इसे सम्पत्ति के बाजार मुल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित करेगा ।

(2) उपधारा (1) के प्रावधानों पर प्रतिकुल प्रभाव डाले बिना यदि ऐसे पंजीकरण अधिकारी किसी भी उपकरण को पंजीकृत करते समय जिस पर शुल्क सम्पत्ति के बाजार मुल्य पर प्रभार्य है के पास यह विश्वास करने का कारण है कि सम्पत्ति का बाजार मुल्य जो ऐसे लिखत का विषय है, वास्तव में लिखत में निर्धारित नही की गई है तो वह ऐसे लिखत को पंजीकृत करने के बाद ऐसी सम्पत्ति के बाजार मुल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित कर सकता है ।

(3) उपधारा (1) या उपधारा (2) के तहत एक संदर्भ प्राप्त होने पर कलेक्टर पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद और इस तरह से जॉच करने के बाद जैसा कि अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित किया गया है । सम्पत्ति का बाजार मुल्य निर्धारित करता है जो उपरोक्त के अनुसार लिखत और शुल्क का विषय है । शुल्क की राशि में कोई भी अंतर, शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा भुगतान किया जाएगा ।

स्पष्टीकरण । उपधारा (1) के तहत पंजीकरण अधिकारी के किसी भी आदेश के तहत किसी भी व्यक्ति द्वारा घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी का भुगतान कलेक्टर को उपधारा (3) के तहत किसी भी दस्तावेज पर कार्यवाही शुरु करने से नही रोकेगा ।

(4) कलेक्टर स्वप्रेरणा से या किसी न्यायालय के निर्देश पर या आयुक्त स्टॉम्प या अतिरिक्त आयुक्त स्टॉम्प या उप आयुक्त स्टॉम्प या साहयक आयुक्त स्टॉम्प या राजस्व बोर्ड द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी के निर्देश पर उस ओर से किसी भी उपकरण के पंजीकरण की तारीख से चार साल के भीतर जिस पर सम्पत्ति के बाजार मुल्य पर शुल्क लगाया जाता है जो पहले से ही उपधारा (1) या उपधारा (2) के तहत उसे संदर्भित नही की गई है, सम्पत्ति के बाजार मुल्य की शुद्धता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से लिखत की मांग करें और उसकी जाँच करें, जो कि ऐसे लिखत का विषय है और उस पर देय शुल्क है और यदि ऐसी जॉच के बाद उसके पास यह विश्वास करने का कारण है कि ऐसी सम्पत्ति का बाजार मुल्य वास्तव में लिखत निर्धारित नही किया गया है तो वह उपधारा (3) में प्रदान की गई प्रक्रिया के अनुसार ऐसी सम्पत्ति का बाजार मुल्य और उस देय शुल्क निर्धारित कर सकता है । शुल्क की राशि में अन्तर यदि कोई हो, शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा भुगतान किया जाएगा ।

परन्तु राज्य सरकार की पूर्व अनुमति से इस उपधारा के तहत कार्यवाही चार साल की अवधि के बाद लेकिन उस उपकरण के पंजीकरण की तारीख से आठ साल की अवधि से पहले की जा सकती है जिस पर सम्पत्ति के बाजार मुल्य के आधार पर शुल्क लगाया जाता है ।

स्पष्टीकरण – उपधारा (1) के तहत पंजीकरण अधिकारी के किसी भी आदेश द्वारा किसी भी व्यक्ति द्वारा घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी का भुगतान करने पर कलेक्टर को उपधारा (3) के तहत किसी भी दस्तावेज पर कार्यवाही शुरु करने से नही रोकेगा ।

(4) यदि उपधारा (2) के तहत पूछताछ और उपधारा (3) के तहत जॉच करने का कलेक्टर को सम्पत्ति का बाजार मुल्य पता चलता हैः–

(i) सही मायने में प्रस्तुत किया गया है और दस्तावेज पर विधिवत मुहर लगी हुई है तो पृष्ठांकन द्वारा प्रमाणित करेगा कि इस पर विधिवत मुद्रांकित है और इसे उस व्यक्ति को लौटा देगा जिसने संदर्भ दिया है,

(ii) वास्तव में निर्धारित नही किया गया है और सही मायने में मुद्रांकित नही किया गया है तो उसे उचित शुल्क या उसमें कमी को पूरा करने के लिए आवश्यक राशि के भुगतान की आवश्यकता होगी साथ ही उचित शुल्क की राशि के चार गुना से अधिक की राशि का जुर्माना भी लगाया जाएगा या उसका अपर्याप्त भाग ।

(4ए) कलेक्टर को उपधारा (4) के खण्ड (ii) के तहत भुगतान किए जाने वाले घाटे के स्टॉम्प शुल्क या जुर्माने के साथ–साथ प्रति माह डेढ़ प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज लिखत के निष्पादन की तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक गणना की गई घाटे की स्टॉम्प शुल्क की राशि का भुगतान भी करना होगा ।

परन्तु इस उपधारा के तहत ब्याज की राशि की पुनर्गणना की जाएगी यदि घाटे की स्टॉम्प शुल्क की राशि अपील या रिवीजन पर या समक्ष न्यायालय या प्राधिकारी के किसी आदेश द्वारा भिन्न होती है ।

(4बी) उपधारा (4ए) के तहत देय ब्याज को देय राशि में जोड़ा जाएगा और सभी उद्देश्यों के लिए भुगतान की जाने वाली आवश्यक राशि का हिस्सा माना जाएगा ।

(4सी) जहां घाटे की स्टॉम्प ड्यूटी की वसूली किसी भी न्यायालय या प्राधिकरण के किसी भी आदेश द्वारा रोक दी गई है और रोक का ऐसा आदेश है जिसे बाद में रद्द कर दिया गया है, उपधारा (4ए) में निर्दिष्ट ब्याज कोई भी अवधि जिसके दौरान स्थगन का ऐसा आदेश प्रवर्तन में रहा है भी देय होगा ।

(4डी) इस अधिनियम के प्रावधान के तहत किसी व्यक्ति द्वारा भुगतान की गई या जमा की गई या उससे वसूल की गई या वापस की जाने वाली कोई भी राशि सबसे पहले उसके खिलाफ बकाया स्टॉम्प शुल्क या जुर्माने जो उस पर बकाया में समायोजित की जाएगी और अतिरिक्त यदि कोई हो तो उसे समायोजित किया जाएगा फिर उसे देय ब्याज यदि कोई हो में समायोजित किया ।"

23. तदनुसार इस मामले में सहायक स्टॉम्प कलेक्टर द्वारा एक निर्णय लिया गया था। विक्रय पत्र की सम्पत्ति के निरीक्षण के बाद सहायक स्टॉम्प कलेक्टर इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि विक्रय पत्र में सम्पत्ति का विवरण गलत था । सहायक कलेक्टर ने पाया कि विक्रय पत्र में भूमि का वार्ड एरिया 970 मीटी दिखाया गया है लेकिन वास्तव में यह 995 वर्गमीटर पाया गया है । सहायक कलेक्टर ने वर्ष 2010 के चार बिक्री लेन–देन का उल्लेख किया जो उन सम्पत्तियों के संबंध में थे जो उसी बड़ी सम्पत्ति का हिस्सा थे जिसमें दिखाया गया बाजार मुल्य 24000/– रुपये प्रति वर्गमीटर था । 24000/– प्रति वर्गमीटर बाजार मुल्य को सहायक कलेक्टर अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया गया है ।

24. यह एक स्वीकृत स्थिति प्रतीत होती है कि अपीलकर्ता बिक्री विलेख सम्पत्ति के संबंध में विक्रेता के किरायेदार थे । बाजार मुल्य के निर्धारण के लिए परीक्षण बहुत सरल है । बाजार मुल्य वह जो एक सद्भाविक और इच्छुक खरीदार पेश करेगा । यह स्पष्ट है कि बिक्री की विषय वस्तु स्वयं विक्रेता के कब्जे में है तो वास्तविक खरीदार उस सम्पत्ति के लिये उस कीमत से अधिक कीमत की पेशकश करेगा जो वह एक समान सम्पत्ति के लिए पेश कर सकता है जो किरायेदार के कब्जे में है। इसमें कोई संदेह नही कि किरायेदार या किरायेदारों के कब्जें में एक सम्पत्ति खुले बाजार में विक्रेता के कब्जे में समान सम्पत्ति के बाजार मुल्य की तुलना में कम मुल्य प्राप्त करेगी । इसका कारण यह है कि खरीदार को किरायेदार के कब्जे वाली सम्पत्ति के हिस्से का वास्तविक कब्जा नही मिलेगा ।

25. किरायेदारों के कब्जे में सम्पत्ति के मामले में भी बाजार मुल्य तुलनात्मक विधि द्वारा निर्धारण किया जा सकता है । उदाहरण के लिए यदि किरायेदार के कब्जे में किसी सम्पत्ति का बिक्री लेन–देन होता है जो मुल्यांकित की जाने वाली सम्पत्ति के बराबर है और यदि उक्त बिक्री लेनदेन को वास्तिवक लेनदेन माना जाता है तो बाजार मुल्य बिक्री लेनदेन के आधार पर तय किया जा सकता है । यदि कोई तुलनीय उदाहरण नही मिलता है तो जिसमें कोई किरायेदार नही है उस तुलनीय सम्पत्ति के बाजार मुल्य से उचित कटौती करके किरायेदारों के कब्जे वाली सम्पत्ति का बाजार मुल्य तय किया जा सकता है ।

26. लिखित प्रस्तुतियों में व्यक्तिगत रुप से उपस्थित विद्वान वकील ने बिक्री के लिए समझौते की तारीख (1966) पर बाजार मुल्य और अपीलकर्ताओं द्वारा समझौते के माध्यम से 1/3 भाग छोड़ी गयी भूमि के बाजार मुल्य को ध्यान में रखते हुये बाजार मुल्य की गणना के लिए एक सूत्र का सुझाव दिया । हालांकि यह तर्क स्पष्ट रुप से स्वीकार्य नही है क्योंकि बेची गई सम्पत्ति का बाजार मुल्य बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख पर निर्धारित किया जाना होगा ।

27. सहायक कलेक्टर, अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय ने इस मुद्दे पर हमारे द्वारा ऊपर दी गई राय के अनुसार निर्णय नही लिया है । भले ही मार्गदर्शन मुलय रुपये 24,000/– प्रति वर्गमीटर को बिक्री विलेख भूमि के बाजार मुल्य के रुप में लिया जाना है, बाजार मुल्य से आवश्यक कटौती करनी होगी क्योंकि अपीलकर्ता पहले से ही किरायेदारों के रुप में बिक्री विलेख भूमि के कब्जे में थे । किस हद तक कटौती की जा सकती है यह किरायेदारों की प्रकृति और अन्य भौतिक कारकों पर निर्भर करेगा । कुछ किरायेदारी को प्रासंगिक भाड़ा नियंत्रण कानून के तहत संरक्षित किया जा सकता है जबकि कुछ को संरक्षित नही किया जा सकता है । यह सब साक्ष्य की विषयवस्तु है ।

28. विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि पर विक्रय विलेख भूमि के बाजार मुल्य से संबंधित मुद्दे का निर्णय पक्षों को मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देकर किया जाना आवश्यक है । सहायक कलेक्टर को सुनिश्चित करना होगा कि किरायेदारों के कब्जे वाली सम्पत्ति की तुलनीय बिक्री का उदाहरण उपलब्ध है या नही । यदि यह उपलब्ध नही है तो सहायक कलेक्टर को बिक्री विलेख सम्पत्ति के बाजार मुलय को तुलनात्मक विधि द्वारा संबंधित तिथि पर फिर से एक तुलनीय सम्पत्ति का बाजार मुल्य लेकर पता लगाना होगा जिस पर किरायेदारी का कोई भार नही है । इसके बाद उसे कटौती का प्रतिशत निर्धारित करना होगा जो इस मामले के तथ्यों में बाजार मुल्य से किया जाना चाहिए । इन प्रश्नों का निर्णय सहायक कलेक्टर द्वारा रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य के आधार पर किया जाना है इसलिए फैसले में हमने जो कहा है उसके अधीन आम बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख पर बिक्री विलेख भूमि के बाजार मुल्य के निर्धारण के लिए मामले को सहायक स्टॉम्प कलेक्टर को वापस भेजने का प्रस्ताव करते है ।

29. अपीलकर्ताओं ने पहले ही उनके द्वारा देय राशि के लिए 1 करोड़ रुपये की राशि जमा कर दी है । कुल राशि सहायक स्टॉम्प कलेक्टर द्वारा अंतिम निर्णय के अधीन होगी । बाजार मुल्य स्टॉम्प कलेक्टर इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि भूमि और संरचनाओं का बाजार मुल्य सहायक स्टॉम्प कलेक्टर द्वारा पहले निर्धारित मुल्य से कम है तो अपीलकर्ता जिस तारीख को राशि का भुगतान किया गया था उस तारीख से रिफण्ड किए जाने की तारीख तक 8 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज दर के साथ भुगतान की गई अतिरिक्त राशि की वापसी हकदार होगे । यदि यह पाया जाता है कि घाटा स्टॉम्प शुल्क 1 करोड़ रुपये से अधिक है तो अपीलकर्ताओं को उक्त राशि की भरपाई करनी होगी । धारा 47ए की उपधारा 4ए अनिवार्य शर्तों में है । "करेगा" शब्द के प्रयोग से यह स्पष्ट हो जाता है कि कलेक्टर के पास घाटे की राशि पर 1.5 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज लगाने के

अलावा कोई विकल्प नही है । जहां तक यह जुर्माने से संबंधित है, हम उच्च न्यायालय के फैसले से छेड़छाड़ नही कर रहे है क्योंकि राज्य सरकार ने उस हिस्से को चुनौती नही दी है ।

30. इसलिए हम उच्च न्यायालय के आक्षेपित फैसले के साथ साथ सहायक स्टॉम्प कलेक्टर और अपीलीय प्राधिकारी के फैसले को रद्द करते है और मामले को नए सिरे से विचार करने के लिए सहायक स्टॉम्प कलेक्टर को भेज देते है हालांकि हम उच्च न्यायालय के आपेक्षित फैसले के उस हिस्से की पुष्टि करते है जिसके द्वारा यह माना गया था कि अपीलकर्ता जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी नही है । सहायक स्टॉम्प कलेक्टर अपीलकर्ताओं को मुल्यांकन के विषयक पर साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देगा । सहायक स्टॉम्प कलेक्टर को कार्यवाही यथाशीघ्र और अधिकतम आज से छह महीने की अवधि के भीतर समाप्त करने का निर्देश दिया जाता है ।

31. तदनुसार व्यय के संबंध में बिना किसी आदेश के उपरोक्त शर्तों पर अपील स्वीकार की जाती है ।

1 (1968) 2 SCR 892
2 (1996) 8 SCC 664
3 (1971) 7 DLT 319
4 (1966) 60 ITR 103

ABDUL ZAHID QURASHI
Digitally signed by ABDUL ZAHID QURASHI
Date: 2023.11.20 12:46:11 +0530