नृपति भल्ला और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

449

(कृष्ण मुरारी, मुख्य न्यायाधीश)

कृष्ण मुरारी, सी. जे. और अरुण पल्ली, जे. के समक्ष

नृपति भल्ला और अन्य -अपीलार्थी

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य-प्रतिवादीगण

2018 का एल. पी. ए. संख्या .4981

11 फरवरी, 2019

पत्र पेटेंट का खंड X-भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899-अनुच्छेद 23 और धारा अस.47 ए-अपीलकर्ता/याचिकाओं ने स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क में कमी के निर्णय के तहत अधिकारियों के आदेशों को चुनौती देते हुए एक रिट याचिका दायर की थी-शुरू में याचिकाकर्ता ने हुडा से आवंटनकर्ताओं के साथ बेचने का समझौता किया था, लेकिन बाद में हुडा से अनुमति प्राप्त करने के बाद 26.04.2013 दिनांकित बिक्री विलेख को निष्पादित किया गया था-रिट याचिका खारिज कर दी गई-अपील में अदालत ने कहा कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अनुच्छेद 23 पर निर्भरता गलत थी, जो पट्टे के अधिकारों के आवंटन के साथ संबंधित है-चूंकि तत्काल मामला एकमुश्त बिक्री का है, इसलिए स्टाम्प शुल्क को सम्पति के बाजार मूल्य पर आधारित और भुगतान किया जाना है,पंजीकरण के लिए हस्तांतरण विलेख की प्रस्तुति की तारीख i अपील ख़ारिज I

यह मानते हुए कि, हमें डर है कि यह तर्क मेसर्स रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन मामला (ऊपर) उक्त मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के पूरी तरह से गलत अध्ययन पर आधारित है

यह मुद्दा स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत भूमि के बाजार मूल्य पर शुल्क लगाने के लिए स्टाम्प अधिनियम के अनुच्छेद 23 की प्रयोज्यता के संबंध में था, यदि संपत्ति के पट्टा अधिकार केवल आनंद के लिए दिए जाते हैं और बिक्री द्वारा स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं किया जाता है। यह एक ऐसा मामला था जिसमें पक्षों ने पट्टे पर रखे भूखंडों के हस्तांतरण के लिए एक समझौता किया था।उपरोक्त तथ्यों में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि चूंकि नष्ट की गई भूमि केवल आनंद के लिए पट्टे पर दी गई संपत्ति का आवंटन है और बिक्री द्वारा स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं है, इसलिए स्टाम्प अधिनियम का अनुच्छेद 23 लागु नहीं होता है और इस प्रकार स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए लागू नहीं होती है क्योंकि यह एकमुश्त बिक्री पर लागू होती है।(पैरा 5) ने आगे यह कहा गया कि हाथ में मामला तथ्यों पर स्पष्ट रूप से अलग करने योग्य होने के कारण, उक्त निर्णय का अनुपात बिल्कुल भी लागू नहीं है।जिस परइसके विपरीत राजस्थान राज्य और अन्य बनाम मेसर्स खंडका

450

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

जैन ज्वैलर्स 2007 (14) एस. सी. सी. 339 के मामले में में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां बिक्री के समझौते और पंजीकरण के लिए लिखत की प्रस्तुति के बीच पर्याप्त समय अंतराल है, वहां मूल्यांकन का निर्धारण बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय प्रचलित बाजार दर पर किया जाएगा, न कि जब पक्षों ने बिक्री के लिए समझौता किया था।

(पैरा 6) ने आगे कहा कि मामले में भी इसी दृष्टिकोण की पुष्टि की गई है।

हरियाणा राज्य और एक अन्य बनाम मनोज कुमार 2010 (4) एस. सी. सी. 350। में

ऊपर निर्दिष्ट माननीय सर्वोच्च न्यायालय की घोषणा द्वारा कानून के तय किए गए प्रस्ताव के दृष्टिकोण से, हम रिट याचिका को खारिज करने और यह अभिनिर्धारित करने में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिए गए विचार में कोई अवैधता नहीं पाते हैं कि स्टाम्प शुल्क पंजीकरण के लिए हस्तांतरण विलेख की प्रस्तुति के समय प्रचलित बाजार दर पर निर्धारित करने और भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था।

(पैरा 7)

पंकज कुंद्रा, अधिवक्ता,

अपीलार्थियों के लिए।

कृष्णा मुरारी, मुख्य न्यायाधीश (मौखिक)

(1) लेटर पेटेंट के खंड X के तहत यह अंतर-अदालत अपील विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित 28.09.2018 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसमें अपीलकर्ताओं द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज कर दिया गया है, जिसमें कलेक्टर, पंचकूला द्वारा पारित दिनांक 29.08.2013 के आदेश को चुनौती दी गई है, जिसमें स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क में कमी का निर्णय लिया गया है और साथ ही अंबाला डिवीजन के आयुक्त द्वारा पारित 09.05.2018 के अपीलीय आदेश में भी अपील को खारिज कर दिया गया है।(2) विवाद के प्रभावी निर्णय के उद्देश्य से संक्षेप में जिन तथ्यों पर ध्यान दिया जाना आवश्यक है, वे इस प्रकार हैं:-

प्लॉट संख्या 289, चरण-II, औद्योगिक क्षेत्र, पंचकुला, लगभग 1000 वर्ग किलोमीटर क्षेत्र। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (हुडा) द्वारा जितेंद्र कुमार सांगरी और अजय कुमार सांगरी को फ्री होल्ड के आधार पर ज़मीन आवंटित किए गए थे।उन्होंने उक्त भूखंड को याचिकाकर्ताओं को रुपये के प्रतिफल पर बेचने का समझौता किया। 84 लाख।अपीलार्थी-याचिकाकर्ताओं ने दिनाँक 10 .11 .2019 को सामान्य मुखतरनामान अक्षय भल्ला (अपीलार्थी संख्या 1 के पुत्र) को जी. पी. ए. धारक के रूप में नियुक्त करते हुए उसे बेचने और हस्तांतरण आदि की शक्ति सहित उक्त भूखंड से संबंधित सभी मामलों से निपटने के लिए अधिकृत किया। आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा करने

नृपति भल्ला और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

(कृष्ण मुरारी, मुख्य न्यायाधीश)

451

से अनुमति लेने के बाद औरकहा जाता है कि हुडा, एक बिक्री विलेख 26.04.2013 पर पंजीकृत किया गया है।अपीलार्थियों को बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय प्रचलित दरों के आधार पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता थी और तदनुसार कलेक्टर, पंचकूला द्वारा पारित दिनांक 29 .08 .2013 1 के आदेश के अनुसार, एक मांग उठाई गई थी जिसे अपील के माध्यम से चुनौती दी गई थी जिसे भी खारिज कर दिया गया था।(3) विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि स्टाम्प शुल्क के भुगतान के उद्देश्यों के लिए लिखत का मूल्यांकन उस संपत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाना है जब दस्तावेज़ को पंजीकरण के लिए निविदा दी गई थी।(4) के मामले का उल्लेख करने वाले अपीलार्थियों के लिए विद्वान वकील

मेसर्स रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन, नोएडा बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और

अन्य, तर्क देते हैं कि स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क के उद्देश्यों के लिए विचाराधीन संपत्ति का मूल्य निर्धारित किया जाना है जैसा कि बेचने के समझौते में निर्धारित किया गया है, न कि बिक्री विलेख के पंजीकरण की तारीख पर।

(5) हमें डर है कि यह तर्क,माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के मेसर्स रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन मामला (ऊपर)।उक्त मामले में,पूरी तरह से गलत अध्ययन पर आधारित है।

यह मुद्दा स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत भूमि के बाजार मूल्य पर शुल्क लगाने के लिए स्टाम्प अधिनियम के अनुच्छेद 23 की प्रयोज्यता के संबंध में था, यदि संपत्ति के पट्टा अधिकार केवल आनंद के लिए दिए जाते हैं और बिक्री द्वारा स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं किया जाता है। यह एक ऐसा मामला था जिसमें पक्षों ने पट्टे पर रखे भूखंडों के हस्तांतरण के लिए एक समझौता किया था।उपरोक्त तथ्यों में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि चूंकि नष्ट की गई भूमि केवल आनंद के लिए पट्टे पर दी गई संपत्ति का आवंटन है और बिक्री द्वारा स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं है, इसलिए स्टाम्प अधिनियम का अनुच्छेद 23 लागु नहीं होता है और इस प्रकार स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए लागू नहीं होती है क्योंकि यह एकमुश्त बिक्री पर लागू होती है।(6) मामला तथ्यों पर स्पष्ट रूप से अलग करने योग्य होने के कारण, उक्त निर्णय का अनुपात बिल्कुल भी लागू नहीं होता है।इसके विपरीत,

राजस्थान राज्य और अन्य बनाम मेसर्स खंडका जैन ज्वैलर्स के मामले

, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि बिक्री के समझौते और पंजीकरण के लिए उपकरण की प्रस्तुति के बीच पर्याप्त समय अंतराल है, तो मूल्यांकन का मूल्यांकन बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय प्रचलित बाजार दर पर किया जाएगा, न कि जब पक्षों ने बिक्री के लिए समझौता किया था।यह निम्नलिखित निकालने के लिए प्रासंगिक हो सकता है।

1 2009 (14) एस. सी. सी. 716

2 2007(14) एससीसी 339

452

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

उक्त रिपोर्ट से:- “24. प्रत्यर्थी के विद्वान वकील ने हमारे सामने पुरजोर आग्रह किया कि वास्तव में जब बेचने का समझौता विक्रेता द्वारा निष्पादित नहीं किया गया था, तो प्रत्यर्थी के पास मुकदमा दायर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था और समझौते के निष्पादन के लिए डिक्री प्राप्त करने में लंबा समय लगा था।उनकी कोई गलती नहीं थी और इसलिए लिखत में दिए गए मूल्यांकन पर विचार किया जाना चाहिए क्योंकि मुकदमेबाजी के दौरान संपत्ति का मूल्यांकन बढ़ गया है।इस संबंध में, विद्वान वकील ने सिद्धांत एक्टस क्यूरी नेमेनेम ग्रेवबिट की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया है जिसका अर्थ है कि किसी भी व्यक्ति को मुकदमेबाजी के कारण नुकसान नहीं होगा।इसलिए विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि चूंकि मामला लंबे समय से मुकदमे में था, इसलिए प्रतिवादी को पीड़ित नहीं किया जा सकता है।उन्होंने आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के उप-पंजीयक, कोडड टाउन एंड मंडल [ए. आई. आर. 1998 ए. पी. 252] के फैसले की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया।यह सच है कि मामले के लंबित होने के कारण किसी को भी नुकसान नहीं उठाना चाहिए, लेकिन यह विचार कर कानून की व्याख्या के सिद्धांतों को प्रभावित नहीं करता है। एक कर क़ानून का अर्थ वैसा ही लगाया जाना चाहिए जैसा कि यह है; ये सभी आकस्मिकताएँ कि मामला मुकदमेबाजी के तहत था और उस समय तक संपत्ति का मूल्य एक कराधान क़ानून के प्रावधानों की व्याख्या करने के लिए ध्यान में नहीं रखा जा सकता है।जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है, एक कर कानून का कड़ाई से अर्थ लगाया जाना चाहिए और यदि इसका कड़ाई से अर्थ लगाया जाता है तो यह याचिका कि विक्रेता के खिलाफ निष्पादन के लिए एक डिक्री प्राप्त करने में पदधारी को लंबा समय लगा कि कर कानूनों के प्रावधानों की व्याख्या करने के लिए अदालत के साथ विचार नहीं किया जा सकता है।इसलिए, केवल इसलिए कि मामला लंबे समय से मुकदमेबाजी में है, जब बिक्री के लिए समझौता किया गया था तो उपकरण के बाजार मूल्य को स्वीकार करने पर विचार नहीं किया जा सकता है।धारा 17 के अनुसार, यह स्पष्ट रूप से कहता है कि जब पंजीकरण किया जाता है, तो मूल्यांकन को उसी आधार पर देखा जाना चाहिए।

25. उप-पंजीयक में, कोडड बोर्न और मंडल [ए. आई. आर. 1998 ए. पी.

252] आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने 30 साल की लंबी मुकदमेबाजी के कारण आश्वस्त महसूस किया और इसलिए, बाजार मूल्य पर मूल्यांकन के लिए कलेक्टर को कागजात वापस भेजने से इनकार कर दिया।बहुत सम्मान के साथ, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिया गया दृष्टिकोण एक कर कानून की व्याख्या के सिद्धांतों के खिलाफ है।इसलिए, हमारी राय है की विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिया गया दृष्टिकोण और

नृपति भल्ला और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

453

(कृष्ण मुरारी, मुख्य न्यायाधीश)

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय सही नहीं है।

26. तदनुसार, हमारी राय है कि विद्वान एकल न्यायाधीश के साथ-साथ खंड पीठ द्वारा लिए गए विचार को कायम नहीं रखा जा सकता है और इसे दरकिनार कर दिया जाता है।कलेक्टर उस तारीख को संपत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर लिखत का मूल्यांकन निर्धारित करेगा जब प्रतिवादी द्वारा दस्तावेज़ को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था, और प्रतिवादी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कलेक्टर द्वारा निर्धारित स्टाम्प शुल्क शुल्क और अधिभार, यदि कोई हो, का भुगतान करेगा। राज्य की अपील की अनुमति है।लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।(7) राज्य के मामले में इसी दृष्टिकोण की पुष्टि की गई है

हरियाणा और अन्य बनाम मनोज कुमार 3.बसे हुए को देखते हुए

ऊपर निर्दिष्ट माननीय सर्वोच्च न्यायालय की घोषणा द्वारा कानून का प्रस्ताव, हम रिट याचिका को खारिज करने में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिए गए विचार में कोई अवैधता नहीं पाते हैं और यह मानते हुए कि स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने और, पंजीकरण के लिए हस्तांतरण विलेख की प्रस्तुति के समय प्रचलित बाजार दर पर भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था

(8) इस प्रकार अंतर-न्यायालय अपील गुण-दोष से रहित है और तदनुसार खारिज कर दी जाती है।

(पी. एस. बाजवा)

3 2010(घ) एस. सी. सी. 350

अस्वीकरण - स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मंजू रानी

अनुवादक