

प्रेषक,

एस0ए0टी0 रिजवी,  
सचिव,  
संस्थागत वित्त विभाग,  
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।

सेवा में,

महानिरीक्षक निबन्धन,  
उ0प्र0 इलाहाबाद।  
समस्त जिला निबन्धक/उप निबन्धक,  
उ0प्र0।  
समस्त उप/सहायक आयुक्त स्टाम्प,  
उ0प्र0।

वित्त (स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन) अनुभाग,

लखनऊ: दिनांक: 23 नवम्बर, 1990

महोदय,

आप अवगत ही हैं कि ऐसे अन्तरण विलेख जिनके माध्यम से अचल सम्पत्ति का अन्तरण किया जाता है, के सम्बन्ध में स्टाम्प इयूटी की देयता निर्धारित करने हेतु अंतरित सम्पत्ति का न्यूनतम मूल्य स्टाम्प नियमावली के नियम-341 के प्राविधानों के अन्तर्गत निर्धारित किया जाना चाहिये। नियम-340ए में कलेक्टर द्वारा औसत बाजार मूल्य को प्रति दो वर्ष में निर्धारित/पुनरीक्षित करने का भी प्राविधान है। अनुभव यह है कि कलेक्टर द्वारा नियम-340ए के अन्तर्गत निर्धारित औसत मूल्य को ही स्टाम्प देयता के उद्देश्य से वास्तविक बाजार मूल्य के रूप में स्वीकार किये जाने की प्रथा सामान्यतया उप निबन्धक कार्यालयों में प्रचलित है। इसके विपरीत सही विधिक स्थिति यह है कि कलेक्टर द्वारा नियम 340ए के अन्तर्गत निर्धारित द्विवार्षिक औसत मूल्य सूची केवल मार्गदर्शक है तथा इसमें उल्लिखित औसत मूल्य सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य नहीं है।

2- इसी क्रम में आपका ध्यान भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा-47(ए)(2) की और आकर्षित कराना चाहूँगा। उक्त नियम में यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित है कि यदि निबन्धनकर्ता अधिकारी को समुचित कारणों से, यह विश्वास है कि अंतरित की जा रही सम्पत्ति का जो मूल्य विलेख पत्र में उल्लिखित किया गया है वह सम्पत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य के अनुरूप नहीं है, तो निबन्धकर्ता अधिकारी ऐसे विलेख को निबन्धित करने के उपरान्त, सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु कलेक्टर को सन्दर्भित कर सकता है। इसका तात्पर्य यह है कि इस प्राविधान

के अन्तर्गत निबन्धनकर्ता अधिकारी उस अन्तरण विलेख को भी सन्दर्भित कर सकता है जिसमें कलेक्टर द्वारा निर्धारित मूल्य सूची के आधार पर अन्तरित सम्पत्ति का मूल्य अंकित किया गया हो तथा उसके अनुरूप स्टाम्प शुल्क अदा किया गया हो, बशर्ते कि निबन्धनकर्ता अधिकारी के पास ऐसे कारण उपलब्ध हों जिनके आधार पर यह विश्वास किया जा सके कि अन्तरित सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य कलेक्टर द्वारा निर्धारित मूल्य से अधिक है।

3- विभागीय अधिकारियों के साथ की गई बैठकों में हुए विचार विमर्श एवं निरीक्षणों के आधार पर मेरा यह अनुभव है कि निबन्धकर्ता अधिकारियों द्वारा इस प्राविधान के अन्तर्गत समुचित कार्यवाही करने का प्रयास नहीं किया जा रहा है और अधिकांश मामलों में निबन्धनकर्ता अधिकारी यह जानते हुए भी कि स्थान विशेष में अचल सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से अधिक है, अन्तरण विलेखों को निबन्धन के पश्चात धारा-47(ए)(2) के अन्तर्गत मूल्यांकन हेतु कलेक्टर को सन्दर्भित नहीं करते हैं। मात्र कुछ मामलों में ही इस प्रकार के सन्दर्भ केवल उस स्थिति में किये जाते हैं जबकि अन्तरित सम्पत्ति के आस-पास किसी अन्य सम्पत्ति को “एकजाम्पलर” उपलब्ध हो या कोई अन्य कारण हो। ऐसे विलेखों को कलेक्टर को सन्दर्भित न किये जाने के बारे में एक आम स्पष्टीकरण यह दिया जाता है कि उप निबन्धक के समक्ष सम्पत्ति के उल्लिखित मूल्य को स्वीकार न करने के लिये पर्याप्त आधार उपलब्ध नहीं होता है।

4- शासन द्वारा इस सम्बन्ध में पुनः सम्यक रूप से विचार किया गया तथा न्याय विभाग की राय भी प्राप्त की गयी। विचारोपरान्त यह मत स्थिर किया गया है कि अन्तरित सम्पत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य का सही निर्धारण करने के उद्देश्य से निबन्धनकर्ता अधिकारी संलग्नक प्रारूप के अनुसार अतिरिक्त सूचना पक्षकारों से प्राप्त करें। इस प्रकार प्राप्त की गयी अतिरिक्त सूचना के आधार पर निबन्धनकर्ता अधिकारी सम्पत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य के सम्बन्ध में अपना मत स्थिर करने के पश्चात यदि यह पाते हैं कि विलेख पत्र में उल्लिखित मूल्य वास्तविक मूल्य से भिन्न हैं तो वह ऐसे विलेख पत्र को यथा स्थिति, निबन्धन के पूर्व अथवा पश्चात धारा-47(ए)(1) तथा (2) के अन्तर्गत मूल्यांकन हेतु कलेक्टर को सन्दर्भित करना सुनिश्चित करें। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि पक्षकार द्वारा प्रारूप के अनुसार अतिरिक्त सूचना उपलब्ध नहीं करायी जाती है तो यह इस

बाता का पर्याप्त आधार माना जाना चाहिये कि विलेख पत्र में उल्लिखित सम्पत्ति का मूल्य सही नहीं है। ऐसी स्थिति में लेखपत्र को अवश्य ही मूल्यांकन हेतु कलेक्टर को सन्दर्भित कर दिया जाय।

5- सम्पत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य के सम्बन्ध में निर्णय लेते समय उप निबन्धक जनपद के अन्य स्थानों में प्रचलित बाजार मूल्य तथा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर को आधार मान सकते हैं इसके अतिरिक्त विशेष परिस्थितियों में आस-पास के जनपदों में प्रचलित बाजार मूल्य को भी कुछ हद तक मूल्यांकन का आधार माना जा सकता है। वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय निबन्धनकर्ता अधिकारी के लिये यह आवश्यक नहीं है कि यह सम्पत्ति का सही “एक्यूरेट” मूल्य ही निर्धारित करें। उप निबन्धक एक मोटा अन्दाजा लगा सकते हैं कि सम्पत्ति का वास्तविक मूल्य बाजार मूल्य में उल्लिखित मूल्य से उदाहरणार्थ 25 प्रतिशत 50 प्रतिशत या कितना प्रतिशत अधिक है।

6- यह इंगित करना समीचीन होगा कि शासनादेश का उद्देश्य केवल यह है कि निबन्धनकर्ता अधिकारियों को स्टाम्प अधिनियम, 1899 की सुसंगत धारा-47(ए) के अन्तर्गत भी अधिकारों/उत्तरदायित्व उपलब्ध कराये गये हैं। उनका प्रभावी कार्यान्वयन सुनिश्चित किया जाय जिससे कि सम्भावित करापवंचन पर अंकुश लगाया जा सके।

(एस0ए0टी0 रिजवी)  
सचिव