संख्या : 119 / शि0का0लख0 / 2002

प्रेषक,

महानिरीक्षक निबन्धन,
एवं स्टाम्प आयुक्त, उ0प्र0,
शिविर लखनऊ।

सेवा में,

1. **समस्त मण्डलायुक्त,**
उत्तर प्रदेश।
2. **समस्त जिलाधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।
3. **समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व),**
उत्तर प्रदेश।
4. **समस्त उप / सहायक महानिरीक्षक निबन्धन,**
एवं उप / सहायक आयुक्त स्टाम्प,
उत्तर प्रदेश।
5. **समस्त उप निबन्धक,**
उत्तर प्रदेश।

दिनांक : 14–08–2002

विषय : स्टाम्प एवं निबन्धन सम्बन्धी उत्तरदायित्व एवं विभिन्न प्रकार के विलेखों पर स्टाम्प की प्रभार्यता सम्बन्धी मार्गदर्शिका।

महोदय,

विगत माहों में मुख्य सचिव की अध्यक्षता में राजस्व वसूली से संबंधित आयोजित बैठकों से यह प्रकाश में आया कि जनपद के विभिन्न विभागों के अधिकारीगण स्टाम्प व निबन्धन संबंधी वर्तमान में प्रभावी अद्यतन विधियों / नियमों / शासनादेशों से भलीभाँति भिज्ञ नहीं हैं, जिससे विभिन्न क्षेत्रों में भारी मात्रा में करापवंचन हो रहा है। इसके अतिरिक्त उक्त प्राविधानों का कड़ाई व सख्ती से अनुपालन करने व करवाने हेतु अपेक्षित प्रशासनिक क्षमता व इच्छा शक्ति का अभाव भी देखा गया। जनपद व मण्डल स्तर पर होने वाली टास्क फोर्स बैठकों को भी रूटीन व सतही पाया गया।

इन कुप्रवित्तयों के कारण जनपदों व प्रदेश में विधि–व्यवस्था प्रभावी रूप से लागू नहीं हो सकी है और इसका सीधा फायदा कर की चोरी करने वाले तत्वों को हो रहा है। इससे सहज में अपराध बढ़ता है और विभागों में कदाचार बढ़ता है। दूसरी ओर जनपद / प्रदेश के राजस्व के 'पोटेंशियल' के सापेक्ष राजस्व वसूली काफी कम होती है जिससे प्रदेश के विकास व अर्थोपाय स्थिति पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।

अतः इस सम्बन्ध में जन सामान्य, विभिन्न विभागों / संस्थाओं द्वारा निष्पादित विलेखों पर स्टाम्प प्रभार्यता व विभागीय अधिकारियों के दायित्वों के संबंध में विस्तृत मार्गदर्शिका नीचे दी जा रही है। इसका अध्ययन, प्रचार–प्रसार व प्रभावी अनुपालन अपेक्षित है।

1– ''लोक आफिसर''

भारतीय स्टाम्प (उत्तर प्रदेश द्वितीय संशोधन) अधिनियम 2001, (उ0प्र0 अधिनियम संख्या–38 सन् 2001) द्वारा 20 मई 2002 से प्रवृत्त अधिसूचना द्वारा जोड़ी गयी धारा–2–22 (क) में लोक–आफिसर परिभाषित किया गया है। इसके अन्तर्गत सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 की धारा–2(17) में यथापरिभाषित लोक–आफिसर के अतिरिक्त उ0प्र0 के कानूनी निकाय, प्राधिकरण व उ0प्र0 सहकारी समिति अधिनियम 1965 की धारा–5 के खण्ड (ट) में यथापरिभाषित कोई ''वित्त पोषक बैंक'' या ''केन्द्रीय बैंक'' के कार्यकलापों के संबंध में कार्यरत प्रत्येक अधिकारी को भी लोक आफिसर माना गया है।

परिणाम–स्वरूप केन्द्र व प्रदेश के समस्त विभागों/ निकायों/ प्राधिकरणें/ अदालतों/ संस्थाओं/उपक्रमों/बैंकों के आफिसरों आदि का कर्तव्य हो गया है कि वे स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 व 35 के अधीन वर्णित संविधिक कारवाई सुनिश्चित करें। प्रमुख रूप से ऐसे आफिसरों द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत होने वाले विलेखों के आधार पर कार्यवाही करनी होती है तथा इस कार्यवाही हेतु ऐसे विलेखों को समुचित रूप से स्टाम्पित होने को देखने का दायित्व उनके ऊपर आ गया है। लोक–आफिसरों को स्टाम्प अधिनियम के वर्तमान में प्रभावी प्राविधानों, स्टाम्प ड्यूटी की दर, स्टाम्पों का वैध व सही होना आदि की जाँच व इनके अपने कार्यालय में प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का उत्तरदायित्व है। समुचित रूप से स्टाम्प के मुद्राकिंत न पाये जाने पर ऐसे विलेखों पर लोक अधिकारी धारा–33 व 38 के प्राविधानों का कठोर व प्रभावी अनुपालन सु निश्चित करेंगे। इसका परिणाम यह है कि समस्त लोक–आफिसर अपने कृत्यों के निष्पादन में उपरोक्त प्राविधानों के अनुपालन हेतु बाध्य है। यदि लोक आफिसर के खिलाफ उक्त दायित्वों के निर्वहन में लापरवाही, पक्षकारों के साथ संलिप्तता आदि का आरोप पाया गया तो ऐसी स्थिति में उनके विरूद्ध विभागीय अनुशासनिक या अन्य प्रकार की कार्यवाही हो सकती है। उदाहरण के तौर पर यदि कोई कार्य अनुबंध, ठेका, पट्टा, लीज अथवा नामान्तरण आदि विलोखों का निष्पादन हो, उसके यथाविधि स्टाम्प की पक्षकारों से अनिवार्य अदायगी सुनिश्चित की जायेगी। यदि पक्षकार कम स्टाम्प देता है तो तत्काल विलेख को अवरूद्ध/जब्त कर कलेक्टर को स्टाम्प वाद दायर करने हेतु भेजा जायेगा। साथ ही, सही व वास्तविक स्टाम्प लगे हैं या नहीं, स्टाम्प का श्रोत वैध है या नहीं, प्रथमदृष्टया संदिग्ध है या नहीं, इसकी भी सघन जाँच लोक–आफिसर द्वारा अपने कार्यालय/दायित्व के अन्तर्गत सुनिश्चित की जायेगी।

उक्त प्राविधानों से जनपद/संस्थाओं आदि के समस्त लोक–आफिसरों को अवगत करा दें। इस हेतु उन्हें उपरिवर्णित एक्ट के प्राविधानों की जानकारी देकर उनकी प्राप्ति ले लें। जनपद के स्टाम्प कलेक्टर की हैसियत से उन्हें पूरी तरह भिज्ञ बनायें, वर्क–शाप/बैठक कर लें ताकि भविष्य में कोई विभाग/अधिकारीगण अपने उत्तरदायित्वों से बच न सकें। उन्हें पूर्व वर्ष के मामलों में भी जहाँ अपेक्षित कार्यवाही नहीं हुई है, अभियान चलाकर पूर्ण करने को निदेशित करें। साथ ही, स्टाम्प कलेक्टर के दायित्वों का निर्वहन करते हुए दफ्तरों, कार्यालयों, बैंकों आदि की जाँच करवाते रहें ताकि किसी स्तर पर एक्ट के प्राविधानों का उल्लंघन न हो। इस प्रकरण में जिन लोक–आफिसरों के विरूद्ध कार्रवाई की जानी आवश्यक हो, उसे भीर प्रस्तावित करें।

2. निकायों / प्राधिकरणों / उपक्रमों / परिषदों द्वारा विकसित परिसम्पत्तियों / विकास कार्यों के सम्बन्ध में।

विभिन्न विकास प्राधिकरणों, नगर निगमों, नगर परिषदों/आवास विकास परिषद/औद्योगिक विकास निगमों, मंडी परिषद/जिला पंचायतों आदि द्वारा अपनी–अपनी सम्पत्तियों के विकास

हेतु निजी व्यक्तियों, बिल्डरों आदि के साथ अनुबन्ध किया जाता है। ऐसे कथित अनुबन्धों, कांट्रेक्टरों ममोरेण्डा आफ अण्डरस्टैंडिंग आदि पर स्टाम्प एक्ट के शेड्यूल 1–बी के आर्टिकल 5 की दरों पर स्टाम्प ड्यूटी ली जायेगी। यदि पूर्व में ऐसे विलेखों पर स्टाम्प शुल्क नहीं लिये गये हों तो तत्काल स्टाम्पवाद दायर हो और यथोचित शुल्क वसूली सुनिश्चित की जाय। इसी प्रकार उक्त संस्थाओं द्वारा अपने विकसित प्लाटों, मकानों, फ्लैटों, दुकानों को कैश डाउन/सेल्फ फाइनेंसिंग स्कीम/हायर परचेज टीनैसी एग्रीमेन्ट आदि के आधार पर आवंटियों को सम्पत्ति का कब्जा/स्वामित्व दिया जाता है। ऐसे अन्तरणों पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम के शेड्यूल 1–बी के आर्टिकल 23 (क) के अधीन स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। इस सम्बन्ध में यह द्रष्टव्य है कि उक्त व्यवस्था यू0पी0 एक्ट नं0 22/98 से प्रभावी हुई। इसके पूर्व के हजारों ऐसे अन्तरण हैं, जिनपर पूरी स्टाम्प शुल्क देयता के बावजूद विलेखों की विधिवत रजिस्ट्री अब तक नहीं हुई है। इस संबंध में आवास विभाग के शासनादेश संख्या–2757/9–अ0–1–02–57 डीए/02 दिनांक 6.7.2002 व शासनादेश संख्या 3058/9–आ–1–02–57 डीए/02 दिनांक 20.07.2002 द्वारा समस्त विकास प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद को कठोर निर्देश दिये गये है कि वर्ष 98 के पूर्व की ऐसी समस्त सम्पत्तियाँ जिनके कब्जे बिना पंजीकृत विलेख निष्पादित कराये दे दिये गये हैं, उनके पंजीयन हेतु समयबद्ध कार्यवाही की जाय। वर्ष 98 के उपरान्त बिना रजिस्ट्री कराये आवंटी को कब्जा न देने के भी निर्देश दिये गये हैं। साथ ही, यह भी निर्देशित किया गया है कि आवंटियों द्वारा अन्तिम किश्त की अदायगी के उपरान्त 30 दिन के भीतर विलेख पंजीकृत कराये जायें। जिन भूखण्डों/भवनों का आवंटियों को कब्जा दे दिया गया है और अन्तिम किश्त का भुगतान नहीं हुआ है, उनसे तुरन्त नियमानुसार अवशेष धनराशि जमा कराकर निबन्धन की कार्यवाही की जाय। महानिरीक्षक निबन्धन के पत्र संख्या 1497/शि0का0लख0/2002 दिनांक 22.7.2002 द्वारा इस अनुक्रम में नियमित 'कैम्प' लगाकर रजिस्ट्री करने के निर्देश दिये गये है। महानिरीक्षक निबन्धन के पत्रांक 1587/शि0का0लख0/2002 दिनांक 30.07.2002 द्वारा 'स्ववित्त पोषित योजनाओं' में भूमि व भवन दोनों के मूल्य पर लेखपत्र निष्पादित कराने के निर्देश दिये गये हैं। उक्त व्यवस्थाएँ निजी बिल्डरों द्वारा विकसित सम्पत्तियों पर भी लागू होगी।

3. निजी बिल्डरों/सहकारी आवास समितियों के प्लाटों/भवनों/दुकानों का निबन्धन

यह तथ्य संज्ञान में आया है कि प्राइवेट बिल्डर्स, कोआपरेटिव आवास सोसायटी आदि भूमि क्रय कर उन पर बहुखंडीय भवनों, दुकानों आदि का निर्माण कर विक्रय करते हैं और बिना रजिस्ट्री कराये कब्जा हस्तांतरित कर देते हैं। कहीं–कहीं ऐसे प्रकरणों में केवल भूमि के आनुपातिक भाग का निबन्धन कराया जाता है और लेखपत्र मे यह लिखा जाता है कि फ्लैट/दुकान बनाने का इकरानामा करके निर्माण कराया गया है और निर्माण पर स्ववित्त पोषित प्रणाली के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क नहीं अदा किया जाता। किन्हीं प्रकरणों में पूरा निर्माण ही छिपा लिया जाता है। इस सम्बन्ध में उपरवर्णित परिपत्र संख्या 1587/शि0का0लख0/2002 दिनांक 30.7.2002 में वर्णित शासनादेशों में यह स्पष्ट किया गया है कि ऐसे प्रकरणों में भूमि/भवन/दुकान के मूल्य पर स्टाम्प शुल्क देय होगा। साथ ही, उक्त परिपत्र में पूर्व के रजिस्ट्रीकृत मामलों में भी शतप्रतिशत कमी स्टाम्प का वाद दायर करने के निर्देश दिये गये हैं। साथ ही, उक्त कृत्य स्टाम्प एक्ट की धारा 27 के प्राविधानों के विपरीत होने के कारण धारा 64 एवं 64–बी मे दण्डनीय है, जिसका प्रयोग उपरोक्त मामलों में किया जाय।

(ख) निजी बिल्डरों द्वारा भी भारी संख्या में 98 के पूर्व व उपरान्त बिना रजिस्ट्री कराये मकानों/दुकानों के कब्जें दे दिये गये हैं। इनमें भी सघन छानबीन कर पूरी स्टाम्प देयता सुनिश्चित की जाय और **'कैम्प'** लगाकर रजिस्ट्री की जाय।

(ग) यह भी देखने में आया है कि बिल्डरों द्वारा भूमि को क्रय करने सम्बन्धी विलेखों का निष्पादन नहीं कराया जाता, वरन् मुखतारनामे के द्वारा उक्त भूमि प्राप्त करते हैं या प्राधिकरण/आवास विकास परिषद से अपने पक्ष में इन्हें एम0ओ0यू0/कांट्रैक्ट आदि पर लेकर कब्जा ले लेते हैं। इस प्रकार के समस्त विलेखों पर शेड्यूल 1–बी के यथाविधि आर्टिकल 5, 23 (क), 35 के अन्तर्गत पूर्ण स्टाम्प शुल्क देय है, अतः शत प्रतिशत मामलों में ऐसे मामलों में पूर्ण स्टाम्प शुल्क लिया जाना सुनिश्चित किया जाय।

(घ) स्टाम्प अधिनियम की धारा 73–क के अधीन कलेक्टर को निरीक्षण करने व अभिलेख प्राप्त करने का अधिकार है जिसका इन प्रकरणों में प्रभावी उपयोग किया जाय।

4. (क) मुख्तारनामें विलेख का स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता

स्टाम्प अधिनियम की धारा 2(21) के अन्तर्गत मुख्तारनामा की परिभाषा के अनुसार मुख्तारनामें में ऐसा कोई विलेख शामिल है जिससे किसी निश्चित व्यक्ति को निष्पादनकर्ता की ओर से या उसके नाम से कार्य करने का अधिकार दिया जाय। मुख्तारनामे के विलेख पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की देयता स्टाम्प शुल्क की देयता स्टाम्प अधिनियम के शेड्यूल 1–बी के आर्टिकल 48 के अन्तर्गत वर्णित है। इसके अनुसार पाँच से अधिक व्यक्तियों को अधिकृत करने पर रूपया 100/– का स्टाम्प शुल्क व जब प्रतिफल के उपलक्ष्य में यह अधिकार दिया जाय और मुख्तार को कोई अचल सम्पत्ति विक्रय करने हेतु अधिकृत किया जाय तो इस पर प्रतिफल की धनराशि पर स्टाम्प शुल्क देय होता है। यदि मुख्तार को अचल सम्पत्ति विक्रय करने का अखंडनीय अधिकार दिया जाय तो विषय वस्तु के बाजारी मूल्य पर स्टाम्प शुल्क देय होगा।

यह संज्ञान में आया है कि मुख्तारनामे की आड़ में सहकारी आवास समितियाँ, प्रापर्टी डीलर आदि भूमि का हस्तांतरण प्राप्त करते है और प्रतिफल के एवज भूमि का कब्जा ले लेते हैं परन्तु मुख्तारनामे के लेखपत्र में प्रतिफल की धनराशि को कोई उल्लेख नहीं करते। इस प्रकार वे भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 का उल्लंघ करते हैं। वास्तव में इस प्रकार के विलेख द्वारा भूमि का अंतरण होता है और उस पर देय स्टाम्प शुल्क का भारी अपंवचन होता है। इस प्रवृत्ति पर प्रभावी अंकुश लगाया जाना आवश्यक है क्योंकि प्रतिफल दिये जाने के उपरान्त भी विधिक रूप से सम्पत्ति पर स्वामित्व हस्तांतरित नहीं होता।

इस परिप्रेक्ष्य में यह निर्देश दिये जाते हैं कि निबन्धन अधिकारी/ ए0आई0जी0/ डी0आई0जी0/ए0डी0एम0(एफ एण्ड आर)/डी09एम0 यह सुनिश्चित करें कि यदि मुख्तारनामे के द्वारा प्रथम श्रेणी रक्त संबंध के अतिरिक्त किसी अन्य को मुख्तार बनाया जाता है तो उसमें कब्जा/प्रतिफल आदि से संबंधित मामलों की छानबीन सुनिश्चित करें और जिन प्रकरणों में कब्जा/प्रतिफल हस्तांतरण हुआ है, उनमें स्टाम्प एक्ट की धारा 27/64/64 बी के तहत नोटिस देकर कार्यवाही की जाय।

शासनादेश संख्या क0नि0–5–5515/11–2000–500(118)/200 दिनांक 30.9.2000 में यह कहा गया है कि एक मुख्तार आम द्वारा दूसरे व्यक्ति के पक्ष में मुख्तारनामा निष्पादित कर पंजीकरण हेतु विलेख प्रस्तुत किया जाता है। जिससे अवैध अन्तरण बढ़ते है और कर चोरी होती है। उक्त शासनादेश द्वारा इस प्रकार के एटार्नी से एटार्नी को स्वीकार करने पर प्रतिबंध लगाया गया है। इस प्रकार के लेखपत्रों के पंजीकरण को निषिद्ध किया गया है। इस आदेश का भी कठोरतापूवक अनुपालन आवश्यक है।

(ख) कई विलेखों के माध्यम से स्टाम्प शुल्क की चोरी

यह संज्ञान में आया है कि स्टाम्प शुल्क की चोरी के उद्देश्य से इकरारनामा, मुख्तारनामा व वसीयत जैसे विलेखों का प्रयोग **कर** सम्पत्ति पर पूरा कब्जा/उपभोग स्वामी की तरह किया जाता है, और वास्तविक प्रतिफल/कब्जा को छुपाया जाता है। ऐसे प्रकरणों की शत प्रतिशत छानबीन की जाय और यथावश्यकता उपरोक्त तथ्यों की पुष्टि होने पर स्टाम्प एक्ट की धारा 27/64/64 बी के तहत कार्यवाही की जाय।

5. लोक निर्माण विभाग/सिंचाई स्थानीय निकायों/जिला पंचायती/कार्यदायी संस्थाओं के ठेकों/कार्य अनुबन्ध पर स्टाम्प प्रभार्यता

लोक निर्माण विभाग/सिंचाई विभाग/स्थानीय निकायों व अन्य कार्यदायी संस्थाओं द्वारा विकास कार्य आदि के लिये दिये जाने वाले ठेकों पर प्रतिभूति धनराशि के अनुबन्ध पत्रों पर शेड्यूल 1–बी आर्टिकल 40 के तहत यथोचित स्टाम्प अदा कराया जाना सुनिश्चित किया जाय। इसके लिये इन विभागों से विगत पाँच वर्षों में जो निविदाओं के अनुबन्ध हुये है, उनकी सूचनाएँ मंगाकर अनुबन्ध पत्रों पर अदा की गयी स्टाम्प ड्यूटी का परीक्षण कर लिया जाय तथा आगामी निविदाओं के अनुबन्ध में यथोचित स्टाम्प की अदायगी सुनिश्चित की जाय इस प्रसंग में शासनादेश क0स0वि0–5–714/11–99 दिनांक 12.4.99 तथा कनि0–5–3283/11–2001–500(60)/2001 दिनांक 18.9.2001 का पालन सुनिश्चित कराया जाय। इन शासनादेशों द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कार्य निविदा के अनुबन्ध में प्रतिभूमि धनराशि नकद जमा करने पर अनुच्छेद–40 (क) के अधीन 125 रुपये प्रति हजार की दर से, फिक्स डिपाजिट रिसीट, एनएससी, किसान विकास पत्र आदि के रूप में प्रतिभूति दिये जाने की दशा में अनुच्छेद 57 के अनुसार 100 रूपये, तथा बैंक से कार्य सम्पादित होने की गारन्टी दिलाये जाने वाले विलेख पर अनुच्छेद 12–क के अधीन 5 रूपये प्रति हजार जो 10000 रूपसे से अधिक न होगी देय है। इन प्राविधानों का शत प्रतिशत अनुपालन सुनिश्चित कराया जाय।

इस सम्बन्ध में यह भी दृष्टव्य है कि कई स्तरों से मा0 उच्च न्यायालय के किन्हीं निर्णयों के क्रम में यह जिज्ञासा आयी है कि मार्गेज विलेखों पर आर्टिकल 40 अथवा आर्टिकल 57 में वर्णित कौन सी दरें लगेगी। इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा–6 के अन्तर्गत यदि कोई विलेख शेड्यूल के एक से अधिक अनुच्छेदों से आच्दादित है तो अधिकतम दर वाला अनुच्छेद प्रभावी होगा। अतः तद्नुसार मार्गेज–डीड पर आर्टिकल 40 की दरें प्रभावी होंगी।

6– (क) किरायेनामे पर स्टाम्प प्रभार्यता

नगर निगम, नगरपालिका परिषद, नगर पंचायतों द्वारा अपनी जिन सम्पत्तियों को किराये पर उठाया गया है, उनके विलेखों की रजिस्ट्री विधिवत करायी गयी है या नहीं, इस बारे में प्रत्येक स्थानीय निकाय से गत पाँच वर्षों की सूचना मँगायी जाय।

यह संज्ञान में आया है कि मण्डी समितियों, जिला पंचायतों, नगर पालिका/परिषद आदि द्वारा अपनी सम्पत्तियों के किरायेनामे की रजिस्ट्री नहीं करायी जाती है। इस सम्बन्ध में इन संस्थाओं से विवरण माँगें जाये। यदि इस कार्य को नहीं किया गया है तो आगामी समय में इसे पूरा कराया जाय। इन किरायेनामों पर शेड्यूल 1–बी की आर्टिकल 35 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क देय है। इनकी कठोरता पूर्वक वसूली अपेक्षित है।

(ख) अध्यादेश संख्या 18 दिनांकित 29.12.2000 जो दिनांक 8.1.2001 से प्रभावी हुआ, द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 35 के द्वितीय परन्तुक को समाप्त कर

दिया गया, जिसके फलस्वरूप अब 1 साल से ऊपर व 5 साल से कम के किरायेनामों पर संशोधित अनुच्छेद 35 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होगा।

7. बैंको सम्बन्धी स्टाम्प प्रभार्यता

यह जानकारी की जाय कि किस बैंक की किस शाखा में 'डिपोजिट ऑफ टाइटिल डीड' तथा 'बैक गारन्टी' के विलेख कितनी संख्या में करवाये जाते हैं तथा कौन–कौन सी शाखायें 'कैश क्रेडिट लिमिट' जैसी सुविधाओं के अनुबन्ध कर रही है। इन विलेखों में विधिक जानकारी न होने के कारण भी स्टाम्प अपवंचन की सम्भावनाओं को नकारा नहीं जा सकता है। इस कार्य में अग्रणी बैंक प्रबन्धक की सेवायें ली जानी चाहिए। 'डिपोजिट आफ टाइटिल डीड' तथा 'बैंक गारन्टी' पर क्रमशः रूपया 5 प्रति हजार अधिकतम रूपया 10,000 की दर से स्टाम्प शुल्क देय होता है। 'कैश क्रेडिट लिमिट' के लिय डिपोजिट आफ टाइटिल डीड से भिन्न यदि 'साधारण रहननामा' लिखाया जाता है तो ऐसे विलेख पर शेड्यूल 1–बी के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क आर्टिकल 40 के अनुसार प्रभार्य होता है। इस सम्बन्ध में गत पाँच वर्षों की सूचना माँग कर यह ज्ञात किया जाये कि कौन सी बैंक की कौन सी शाखा में इस प्रकार के डाक्यूमेन्ट कितनी संख्या में निष्पादित किये गये हैं। तद्नुसार इनमें पूर्ण स्टाम्प शुल्क की अदायगी सुनिश्चित करायी जाय। कई विभागों द्वारा अपनी योजनाओं में ऋण/वित्तीय सहायता के अनुबन्ध कराये जाते हैं। सामान्य अनुबन्धों हेतु आर्टिकल 5 (सी) के अधीन रूपये 100 का स्टाम्प शुल्क देय हैं। सम्पत्ति के रेहननामा पर आर्टिकल 40 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क देय होगा।

8. शपथ पत्र

एक्ट संख्या 22 सन् 1998 द्वारा सभी प्रकार के शपथपत्रों पर रूपये 10 का स्टाम्प शुल्क देय किया गया है। इससे पूर्व न्यायालयों के समक्ष न्यायिक कार्यवाही के अन्तर्गत दिये जाने वाले शपथ पत्र पर दो रूपये का स्टाम्प प्रभार्य था जो दिनांक 1.9.98 से अब सभी प्रकार के शपथ पत्रों पर केवल 10 रूपये किया गया है। अतः यह सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है कि सभी शपथ आयुक्त एवं नोटरी केवल तभी शपथ पत्र को अभिप्रमाणित करें जब वह दस रूपये के स्टाम्प शुल्क पेपर पर लिखा गया हो और सभी न्यायालयों, चाहे वे राजस्व न्यायालय हो या सिविल, में उन्हीं शपथ पत्रों को साक्ष्य के रूप में ग्रहण किया जाये जो दस रूपये के स्टाम्प पेपर्स पर लिखे व निष्पादित किये गये हों। इस आशय का एक निर्देश समस्त न्यायालयों के पीठासीन अधिकारियों के मध्य वितरित करवा दिया जाय।

9. खनन पट्टे

खनन के पट्टों का निबन्धन करवाना सुनिश्चित कराया जाय। ऐसे विलेखों पर जितनी धनराशि पर मिट्टी/बालू/माइनर निरल खनन का ठेका दिया गया है उसको नजराना मानकर शेड्यूल 1–बी के आर्टिकल 35 बी के तहत रूपये 80 प्रति हजार की दर से स्टाम्प शुल्क देय होगा।

10. ईंट भट्ठों के पट्टे

ईंट भट्ठो के लिये मिट्टी के खनन के लिये जो अनुबन्ध किये जाते हैं और ईंट भट्ठे के लाइसैंस उ0प्र0 खनिज परिहार नियमावली 1973 के अन्तर्गत दिये जाते हैं उसमें यह अवश्य सुनिश्चित किया जाय कि भट्ठा मालिक द्वारा मिट्टी के खनन के लिये अनुबन्ध रजिस्ट्रीकृत कराया गया है और उस पर यथोचित स्टाम्प शुल्क दिया गया है। एसे विलेखों पर मिट्टी को खोदने के अधिकार का बैनामा या पट्टा लिखा जाता है जिस पर दिये गये मूल्य पर आर्टिकल 35–बी के अन्तर्गत 80 रूपये प्रति हजार की दर से स्टाम्प शुल्क देय होता है।

11. मछली पालन के पट्टे

विभिन्न ग्राम समाज के प्रबन्धन में तालाबों के, नदी क्षेत्र में मछली पालन हेतु पट्टे दिये जाते हैं जिसका निबन्धन नहीं करवाया जाता है। यदि पट्टा एक वर्ष या उससे अधिक अवधि के लिये है तो उसका भी निबन्धन आवश्यक है। इसे हेतु मत्स्य विभाग के अधिकारियों तथा उप जिलाधिकारी से जानकारी प्राप्त करके यह सुनिश्चित किया जाय कि मछली निकालने के ठेके की धनराशि पर 80 रूपये प्रति हजार की दर से स्टाम्प शुल्क अदा हो।

12. नोटरीज के कार्यों की जाँच–पड़ताल

नोटरीज के द्वारा किसी भी विलेख के प्रमाणीकरण का कार्य तब तक नहीं किया जा सकता है जब तक कि विलेख पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क अदा न कर दिया गया हो क्योंकि स्टाम्प एक्ट की धारा 35 निषेधात्मक है जिसमें विलेख के प्रमाणीकरण की भी तब तक मनाही है जबतक कि वह विलेख यथा स्टाम्पित न हो। नोटरीज के कार्यों का परीक्षण एस0डी0एम0/सहायक/उप महानिरीक्षक निबन्धन आदि से नियमित रूप से करवाया जाय तथा यह सुनिश्चित किया जाय कि नोटरीज अचल सम्पत्ति के अन्तरण सम्बन्धी विलेखों का अभिप्रमाणीकरण करके आम जनता को गुमराह करने वाले दलालों का सहयोग तो नहीं कर रहे हैं। यदि किसी नोटरी के द्वारा गैर यथास्टाम्पित विलेख के अभ्रिपमाणीकरण की कार्यवाही संज्ञान में आये तो तत्काल उनके विरूद्ध कार्यवाही करते हुए न्याय विभाग व अधोहस्ताक्षरी को सूचित किया जाय।

13. आयुध के लाइसेंस

भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अनुसूची 1 (ख) के अनुच्छेद 38 क के अनुसार नवीन आयुध लाइसेंसों पर भी स्टाम्प शुल्क देय हैं। इन प्राविधानों का भी कठोरता पूर्वक अनुपालन कराया जाय।

14. (क) वित्तीय संस्थाओं संबंधी प्रभार्यता

यू0पी0एफ0सी0 एवं पिकअप द्वारा जिन सम्पत्तियों को अपने ऋण की अदायगी न होने पर 'जो जैसा जहाँ है' के आधार पर बेचा जाता है, उनमें भूमि/भवन के अतिरिक्त सम्पत्ति की मशीनरी की मालियत पर स्टाम्प की अदायगी को सुनिश्चित किया जाता है। इन संस्थाओं द्वारा निष्पादित बैनामों में बहुधा मशीनरी का उल्लेख नहीं किया जाता है। इस सम्बन्ध में अब सुप्रीम कोर्ट द्वारा भी डन्कन इन्डस्ट्रीज के मामले में यह स्थापित किया जा चुकाहै कि जब प्लान्ट एवं मशीनरी किसी फैक्ट्री में लगी हुयी हो और वह फैक्ट्री 'जो जैसा जहाँ है' के आधार पर बेची जा रही है, तब ऐसी प्लान्ट एवं मशीनरी अचल सम्पत्ति की परिभाषा से आच्छादित होगी तथा विक्रय में उसके बाजारी मूल्य का आकलन करके स्टाम्प शुल्क भी देना होगा। अतः यदि ऐसा विलेख रजिस्ट्रेशन के लिये प्रस्तुत हो तो उप निबन्धन के स्तर से उस पर पहले प्लान्ट एवं मशीनरी का उल्लेख करने व उसके मूल्य पर स्टाम्प शुल्क की अदायगी करने का निर्देश पक्षकार को अवश्य दिया जाय और यदि पक्षकार उसका पालन नहीं करें तो ऐसे विलेख को रजिस्ट्री से पूर्व मूल्य निर्धारित के लिये अवश्य सन्दर्भित कर दिया जाय।

(ख) प्लान्ट एण्ड मशीनरी

जो भी मशीनरी या वस्तु भूमि पर स्थापित है, उसको अचल सम्पत्ति माना जायेगा। इस का सही मूल्यांकन, विषय विशेषज्ञों से कराया जाय ताकि कर–चोरी नहो सके। कोल्ड स्टोरेज, मिल, फैक्टरी आदि इस श्रेणी में आते हैं।

15. रेवेन्यू रसीद

सभी विभागों को निर्देश जीर हों कि वेतन वितरण में एक रूपये का रेवेन्यू स्टाम्प अवश्य लगवाया जाय। इसी प्रकार स्टाम्प एक्ट की धारा 2 (23) व शेड्यूल 1 आर्टिकल 53 में वर्णित रूपये 500 के मूल्य से अधिक की रसीदों पर एक रूपये का स्टाम्प लगवाना सुनिश्चित कराया जाय। इसका व्यापक प्रचार प्रसार कराया जाय क्योंकि निजी/व्यापारिक/वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों की रसीदों पर भी एक रूपये का स्टाम्प देय होगा। इस हेतु रूपया एक के रेवेन्यू स्टाम्प की व्यापक सुलभता भी सुनिश्चित की जाय। बिजली विभाग/नगर निगम/व्यापार कर आदि के उपभोक्ताओं से भी रेवेन्यू टिकट लिये जायें।

16. भारतीय जीवन बीमा निगम/सामान्य बीमा निगम की स्टाम्प प्रभार्यता

यह तथ्य संज्ञान में आया है कि बीमा कम्पनियों/कार्यालयों द्वारा बीमा संबंधी स्टाम्प कोषागार से प्राप्त न कर अवैध श्रोतों से प्राप्त कर पॉलिसियों में प्रयोग किये जा रहे हैं जिससे शासन को भारी राजस्व क्षति हो रही है।

दृष्टव्य है कि स्टाम्प एक्ट के शेड्यूल–1 के आर्टिकल 44 (डी) के अन्तर्गत बीमा की पालिसियों पर स्टाम्प प्रभार्यता नियत है। इस सम्बन्ध में बीमा कम्पनियों के विगत पाँच वर्षों के अभिलेखों का परीक्षण कराया जायस व उपलब्ध स्टाम्पों की जाँच करायें कि वे जाली/फर्जी तो नहीं है, तथा यह भी ज्ञात करें कि गत पाँच वर्षों में इन संस्थाओं ने कहा व किस एजेन्सी से स्टाम्प प्राप्त किये। तत्क्रम में संदिग्ध स्टाम्प पाये जाने पर नासिक सिक्योरिटी प्रेस भेजकर जाँच करायें साथ ही, स्टाम्प के श्रोतों के संबंध में स्थिति संदिग्ध होने पर प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लायें। वर्तमान में बीमा कम्पनियों द्वारा कोषागार से ही स्टाम्प खरीदना सुनिश्चित किया जाय।

17. स्टाम्प वेण्डरों की जाँच

स्टाम्प वेण्डरों की नियमित, निरन्तर सघन जाँच अनिवार्य है क्योंकि ये पूरी प्रक्रिया की महत्वपूर्ण कड़ी हैं। इनके द्वारा स्थल पर बोर्ड/लाइसेन्स नम्बर अनिवार्य रूप से प्रदर्शित किय जायं। स्टाकों की नियमित जाँच हो। रजिस्टर का प्रत्येक 15 दिन पर निरीक्षण किया जाये और देखा जाय कि स्टाम्प किस प्रयोजन हेतु विक्रय किये जा रहे ह और क्रय करने वालों के हस्ताक्षर अंकित है या नहीं। स्टाम्प वेंडर द्वारा अवैध रूप से स्टाम्पों की बिक्री तो नहीं की जा रही है, इसकी जाँच स्टाक/रजिस्टर सत्यापन से की जाय।

18. स्टाम्प पत्रों की ट्रेजरी से आपूर्ति व फर्जी स्टाम्पों की सघन जाँच

यह अनुमान है कि प्रदेश के बाहर व स्थानीय आपराधिक तत्व जाली/फर्जी स्टाम्प के चलन में लिप्त हैं। ऐसे गिरोहों की धर पकड़ की जाय। विशेष रूप से ऐसे गिरोह कोर्ट स्टाम्पों, इन्श्योरेन्स स्टाम्पों/ठेकों के स्टाम्पों आदि में सक्रिय हैं। इन कार्यालयों की सघन/नियमित जाँच पड़ताल की जाय। संदिग्ध स्टाम्पों को तुरन्त नासिक जाँच हेतु भेजा जाय। इस संबंध में समय–समय पर शासन व इस स्तर से आदेश जारी हुए हैं। वास्तविक स्टाम्पों की पहचान हेतु भारतीय प्रतिभूति मुद्रणालय के नवीनतम पहचान चिन्ह इस कार्यालय के परिपत्र संख्या 118/693(पी)/2002–03 (55–56 दिनांक 9.8.2002 द्वारा जीर किये गये हैं। इनका जनसामान्य के मध्य व्यापक प्रचार–प्रसार सुनिश्चित किया जाय। इसी प्रकार ट्रेजरी से पर्याप्त स्टाम्प का स्टाक रखने, तत्काल जनता को निर्गत करने व रूपये 1000 व अधिक के स्टाम्प पर ट्रेजरी आफिसर की मुहर, अन्य जनपदों से आये स्टाम्प की जाँच की व्यवस्था कठोर रूप से सुनिश्चित की जाय।

19. रेट लिस्ट

इस संबंध में समय–समय पर शासन/इस स्तर से निर्देश जारी हुए हैं। जनपदों में 1.4.2002/1.8.2002 से नयी रेट लिस्ट प्रभावी है। इसे 'नो प्राफिट नो लास' पर पुस्तिका के रूप में मुद्रित कराकर सर्व सम्बन्धित/जन सामान्य को वितरित कराया जाय। यह ध्यान रखा जाय कि रेट लिस्ट में समय–समय पर यथा आवश्यक संशोधन हो ताकि उनमें प्रदर्शित दर बाजार मूल्य के समतुल्य हो। इस सम्बन्ध में यह व्यवस्था की जाय कि उप निबन्धक/सहायक/उप महानिदीक्षक/एस0डी0एम0/ए0डी0एम0 आदि 'उद्धरणों', व्यापक क्षेत्रीय सर्वे नियमित रूप से कर यथावश्यक संशोधन हेतु अपनी तथ्यात्मक आख्या डी0एम0 को उपलब्ध करायें व उक्त आख्या के आधार पर जिलाधिकारी द्वारा अधिकतम एक माह के भीतर जन सामान्य की आपत्ति सुनकर, सकारण संशोधन जारी किया जाय।

20. दस्तावेजों का निबन्धन

उप निबन्धक का यह अनिवार्य दायित्व होगा कि वे प्रस्तुत दस्तावेजों/प्रपत्रों का अत्यनत सावधानीपूर्वक परीक्षण करेंगे तथा जहाँ पूर्ण व सही तथ्य अंकित न हो उन्हें अंकित करवायें और तद्नुसार सही स्टाम्प शुल्क लेते हुए निबन्धन करेंगे। विशेष रूप से नगरीय/अर्द्धनगरीय क्षेत्रों के आसपास विकसित/विकासशील क्षेत्रों जहाँ वास्तव में कृषि भूमि का कृषि से इतर उपयोग हेतु हस्तांतरण हो रहा है या वर्तमान में पोटेंशियल बन गया है और रेटलिस्ट में प्रतिफलित नहीं है, ऐसे मामलों के विलेखों की सारगर्भित व स्टाम्प देयता को प्रभावित करने वाले समस्त तथ्यों के पूर्ण व सही अंकन करवाने के उपरान्त वास्तविक उपयोग पर देय स्टाम्प शुल्क पर पंजीकरण किया जाय। पंजीकरण के उपरान्त ऐसे प्रकरणों की अनिवार्य रूप से उप निबन्धक अपने क्षेत्राधिकार में चेकिंग सुनिश्चित करेंगे। ऐसे प्रकरणों की आख्या सहायक/उप महानिरीक्षक निबन्धन/ए0डी0एम0 (एफएण्डआर) को अनिवार्य रूप से दी जाय। सहायक/उप महानिरीक्षक निबन्धन/ए0डी0एम0 इसकी पुनः स्थलीय जाँच करेंगे व तद्नुसार स्टाम्पवाद दायरा/रेट लिस्ट में संशोधन की कार्यवाही की जाय। इसी प्रकार व्यावसायिक को आवासीय दर्शाने के संबंध में भी उपरोक्तानुसार कार्यवही की जाय। बाद में ऐसे प्रकरणों में यदि अवमूल्यन का कोई मामला प्रकाश में आता है तो इकसे लिए सम्बन्धित उप निबन्धक/सहायक/उप महानिरीक्षक निबन्धन उत्तरदायी होंगे।

यह व्यवस्था आम नागरिकों की चेतना का अंग बन चुकी है कि प्रस्तुत दस्तावेजों की निबन्धनोपरान्त उसी दिन वापसी की जायेगी और स्टाम्प शुल्क कलेक्टर द्वारा निर्धारित रेट पर देय होगा।उप निबन्धक, उक्त आधारभूत व्यवस्थाओं का अपवाद रहित, त्रुटि रहित व विलम्ब रहित पालन करते हुए यह भी सुनिश्चित करेंगे कि स्टाम्प शुल्क का निर्धारण वास्तविक तथ्यों व प्रयोजन पर हो। इसके प्रभावी अनुपालन से विभाग की बेहतर छवि बनेगी और कर चोरों/करापंवचन को निर्मूल भी किया जा सकेगा।

21. स्टाम्पवादों का समयबद्ध निस्तारण

केन्द्रीय मिसिलबन्द का सुचारू प्रबन्धन व अनुश्रवण इस पूरी प्रक्रिया का एक महम्वपूर्ण अवयव है। स्टाम्पवाद एक 'समरी ट्रायल' है। यह पक्षकारों की उपस्थिति में स्थल के निरीक्षण पर, विशेषकर बड़े मामलों में, परिलक्षित तथ्यों के आधार पर 2 माह के भीतर निर्णीत व अग्रेतर 1 माह के अन्दर वसूल हो। अधिकांश मामले जनपद स्तर पर निर्णीत हों। गुण–दोष पर फैसले हों। 'लोक अदालतें' लगाकर वादों का निस्तारण हो। निगरानियों, रिटों आदि का दिन–प्रतिदिन अनुव्ण हो। यह सुनिश्चित हो कि कर चोरों को स्टाम्पवादों में कोई रियायत न मिले। गरीबों, आम जनों का शोषण न हो। कुल मिलाकर वादों का न्यायोचित निस्तारण, जन सामान्य का

वरिष्ठ अधिकारियों के प्रति विश्वास पैदा करेगा। यह कार्य पीठासीन अधिकारियों के चरित्र का आईना है।

22. विकास शुल्क

जिन क्षेत्रों में विकास शुल्क देय है, उन क्षेत्रों के लेखपत्रों में स्टाम्प शुल्क के अतिरिक्त 20 रुपये प्रति हजार की दर से विकास शुल्क भी देय होगा।

23. जन सामान्य के दायित्व

जन सामान्य को रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अन्तर्गत वर्णित प्रलेखों के अनिवार्य पंजीयन, स्टाम्प एक्ट की धारा 27 के अन्तर्गत विलेखों में पूर्ण व सही तथ्य देने की विधिक बाध्यता और धारा 64/64–बी के अन्तर्गत दण्डात्मक प्राविधानों से अवगत कराने हेतु संवेदनशील बनायें।

निबन्धन व स्टाम्प शुल्क विभाग का मुख्य दायित्व विलेखों का नियमानुसार पंजीयन है, जिससे जन सामान्य के स्वत्वाकिधार की रक्षा होती है। यह ध्यान रखा जाय कि अधिकाँश जन कानून की व्यवस्था का पालन करते हैं।/करना चाहते हैं। इसलिए उन्हें समय–समय पर पर्याप्त जानकारी मुहैया कराना आवश्यक है। कुछेक मुट्ठी भर तत्वों के कारण करापवंचन की प्रवृत्ति बढ़ती है। इस हेतु प्रभावी प्रशासनिक/निरोधात्मक कार्यवाही के अलावा विभागों/बैंकों/ कार्यदायी संस्थाओं/ निकायों/ कोर्ट के अधिकारियों/ बार एसोसियेशन/ डीड–राइटरों/नोटरियों/स्टाम्प वेंडरों आदि की बैठक आयोजित कर उन्हें उपरोक्त प्राविधानों से अवगत करायें और उनका सहयोग लें। बिना जनसामान्य का व्यापक सहयोग व विश्वास अर्जित किये, यह कार्य अधूरा रहेगा। यह भी ध्यान में रखा जाय कि प्रदेश की नान प्लान (वेतन आदि) व प्लान (विकास कार्य) हेतु स्टाम्प व निबन्धन एक महत्वपूर्ण स्त्रोत है, अतः प्रदेश में इसके पोटेंशियल व क्षमता का शत प्रतिशत दोहन होना अनिवार्य है। यदि हम इस कार्य में जन सामान्य/नागरिकों/संस्थाओं का अपेक्षित सहयोग/विश्वास अर्जित कर पाये तो निश्चय ही यह विभाग प्रदेश के विकास में भी अग्रणी भूमिका निभायेगा।

कृपया इस परिपत्र की प्रतियाँ व्यापक रूप से सर्व संबंधित में वितरित कराते हुए प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित करायें।

भवदीय

प्रभास कुमार झा

महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प

उत्तर–प्रदेश, शिविर–लखनऊ।

संख्याः 119(1–20)/शि0का0लख0/2002 दिनांक 14.08.2002

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।

2. रजिस्ट्रार, माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद/लखनऊ।

3. समस्त जनपद न्यायाधीश, उत्तर प्रदेश।

4. समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।

5. निदेशक, कोषागार, उत्तर प्रदेश।

6. प्रबंध निदेशक, यू0पी0एस0आई0डी0सी0।

7. निदेशक, चकबन्दी, उत्तर प्रदेश।

8. सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

9. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।3

10. समस्त कोषाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

11. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोरूडा/ग्रेटर नोयडा।

12. निदेशक, मण्डी, उत्तर प्रदेश।

13. निदेशक, स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।

14. समस्त अध्यक्ष, जिला पंचायत/मेयर, नगर निगम।

15. समस्त उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/मुख्य नगर अधिकारी, नगर निगम।

16. समस्त अधिशासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत/जिला पंचायत।

17. समस्त सामान्य प्रबन्धक/जोनल/क्षेत्रीय प्रबन्धक भारतीय स्टेट बैंक तथा समस्त राष्ट्रीयकृत बैंक।

18. समस्त अध्यक्ष, बार एसोशियेशन, उत्तर प्रदेश।

19. समस्त अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश सहकारी बैंक।

20. सामान्य प्रबन्धक, जीवन बीमा निगम/सामान्य बीमा निगम।

(प्रभास कुमार झा)

महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प

उत्तर–प्रदेश, शिविर–लखनऊ।