राजस्थान उच्च न्यायालय,जोधपुर

एस.बी.सिविल रिट याचिका संख्या 2747/2020

महेश जोशी पुत्र श्री हरीश चंद्र जोशी, उम्र लगभग 60 वर्ष, निवासी शुभम स्टूडियो, पावटा सी रोड जोधपुर।

----याचिकाकर्ता

बनाम

रमेश पारेख पुत्र स्वर्गीय श्री हस्तीमल पारेख, पावर ऑफ अटॉर्नी धारक रुचिर पारेख पुत्र श्री रमेश पारेख उम्र-47 वर्ष निवासी बी-1, शास्त्री नगर, जोधपुर के माध्यम से।

----प्रतिवादी

याचिकाकर्ता(ओं) के लिए: श्री डी.डी.चितलंगी

प्रतिवादी के लिए: श्री नरेंद्र थानवी

माननीय न्यायाधिपति अरुण भंसाली

<u>आदेश</u>

<u>रिपोर्टेबल</u>

<u>05/08/2020</u>

यह याचिका रेंट ट्रिब्यूनल, जोधपुर (मेट्रो) ('द ट्रिब्यूनल') द्वारा पारित दिनांक 27/1/2020 के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिससे, पंजीकरण अधिनियम, 1908 ('अधिनियम, 1908') की धारा 17(1)(जी) के साथ पठित आदेश XIII नियम 4 सीपीसी के तहत याचिकाकर्ता द्वारा दायर आवेदन खारिज कर दिया गया है।

प्रतिवादी ने किराया न्यायाधिकरण के समक्ष अपने पावर ऑफ अटॉर्नी धारक - बेटे के माध्यम से बेदखली के लिए याचिका दायर की। कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, अधिनियम, 1908 की धारा 17(1) (जी) के साथ पठित आदेश XIII नियम 4 सीपीसी के तहत वर्तमान आवेदन अन्य बातों के साथ इस कथन के साथ दायर किया गया था कि दस्तावेज़ उदाहरण 1, पावर ऑफ अटॉर्नी, जिसके आधार पर कार्यवाही शुरू की गई थी, न तो पंजीकृत है और न ही उस पर अपेक्षित स्टांप शुल्क है और, चूंकि यह साक्ष्य में अस्वीकार्य है और इसे प्रदर्शन के रूप में चिह्नित नहीं किया जा सकता है, इसलिए इसे भाग डी में रखा जाना चाहिए।

आवेदन का प्रतिवादी ने यह दावा करते हुए विरोध किया कि पावर ऑफ अटॉर्नी को पंजीकृत कराने की कोई आवश्यकता नहीं है और उस पर पर्याप्त मुहर लगी हुई है।

पक्षों को सुनने के बाद ट्रिब्यूनल इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि दस्तावेज़ को देखने से पता चलता है कि इसमें पावर ऑफ अटॉर्नी को वापस लेने या रद्द करने की शक्ति है और, इसलिए, इसे अनिवार्य रूप से पंजीकृत नहीं किया जा सकता था, हालांकि, जाहिर तौर पर कम स्टांप शुल्क के पहलू पर ट्रिब्यूनल द्वारा विचार नहीं किया गया था और आवेदन खारिज कर दिया गया था।

याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने यह दलील देने का प्रयास किया कि विचाराधीन दस्तावेज़ एक अपरिवर्तनीय पावर ऑफ अटॉर्नी है और इसलिए, अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के तहत इसे अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना चाहिए और इसलिए, ट्रिब्यूनल ने आवेदन को खारिज करने में त्रुटि की है।

दलीलें यह भी दी गईं कि चूंकि दस्तावेज़ को अहमदाबाद में निष्पादित किया गया था, इसलिए भुगतान किया गया स्टांप शुल्क अपर्याप्त था और विवादित आदेश को रद्द कर दिया जाना चाहिए और अलग रखा जाना चाहिए।

प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश का समर्थन किया। पावर ऑफ अटॉर्नी के खंड 19 के संदर्भ में यह प्रस्तुत किया गया था कि अटॉर्नी को प्रदत्त शक्तियों को रद्द करने, वापस लेने या रद्द करने का अधिकार सुरक्षित रखा गया है और,इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि यह अपरिवर्तनीय था और इसलिए, अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(जी) के प्रावधान लागू नहीं होते।

यह भी दलील दी गई कि भुगतान की गई स्टांप ड्यूटी पर्याप्त है और इसलिए, याचिका खारिज की जानी चाहिए।

मैंने पक्षों के विद्वान वकील की दलीलों पर विचार किया है और रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया है।

पावर ऑफ अटॉर्नी (अनुलग्नक 2) पर एक नज़र डालने से यह पता चलता है, संपत्ति के मालिक ने अपने बेटे को संपत्ति का प्रबंधन, नियंत्रण, देखभाल और पर्यवेक्षण करने, हस्तांतरण विलेख को मंजूरी देने, उसकी ओर से निष्पादित करने के लिए एक सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी दी है और अन्य गतिविधियों के अलावा, उक्त संपत्ति से संबंधित किसी भी मामले में किसी भी अदालत में मुकदमा दायर करना, बचाव करना, समझौता करना, समझौता करना और मुकदमा वापस लेना। पावर ऑफ अटॉर्नी का खंड 19 इस प्रकार है:

"19. मैं किसी अन्य व्यक्ति(व्यक्तियों) को अपना वकील नियुक्त करने का अधिकार सुरक्षित रखता हूं, जो उसे उपरोक्त सभी कार्य या कोई अन्य कार्य करने के लिए अधिकृत कर सके। जिनका विशेष रूप से मेरी संपत्तियों या उससे संबंधित किसी भी प्रासंगिक मामले के संबंध में ऊपर उल्लेख किया गया है और उक्त वकील को प्रदत्त शक्तियों को रद्द करने, वापस लेने या रद्द करने के लिए कहा गया है।"

अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(जी) के प्रावधान, जो राजस्थान राज्य पर लागू होते हैं, यह प्रावधान करते हैं कि 'किसी भी तरह से अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित अटॉर्नी की अपरिवर्तनीय शक्ति' अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य है। पावर ऑफ अटॉर्नी को अनिवार्य रूप से पंजीकृत करने के लिए, इसे अपरिवर्तनीय होना चाहिए।

यहां उद्धृत खंड 19 पर एक नज़र डालने से पता चलता है कि प्रश्न में पावर ऑफ अटॉर्नी रद्द करने योग्य है और इसलिए, अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(जी) के प्रावधान वर्तमान दस्तावेज़ पर लागू नहीं

होते हैं और इसलिए, याचिकाकर्ता द्वारा उठाई गई दलील में कोई दम नहीं है।

जहां तक प्रश्नगत दस्तावेज़ पर अपर्याप्त रूप से मुद्रांकित होने के संबंध में उठाई गई याचिका का संबंध है, माना जाता है कि दस्तावेज़ को गुजरात से खरीदे गए 100/- रुपये के गैर-न्यायिक स्टांप पेपर पर अंकित किया गया था और इसे अहमदाबाद में निष्पादित किया गया है, जो जिला अहमदाबाद (गुजरात) की नोटरी की मुहर से परिलक्षित होता है।

राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 ('अधिनियम, 1998') की धारा 3 के प्रावधान, जो कि चार्जिंग धारा है, अन्य बातों के साथ-साथ इस प्रकार है:

> "3. शुल्क के साथ प्रभार्य लिखत.- इस अधिनियम के प्रावधानों और अनुसूची में निहित छूटों के अधीन, निम्नलिखित लिखत क्रमश: संपत्ति शुल्क के रूप में अनुसूची में इंगित राशि के शुल्क के साथ प्रभार्य होंगे, अर्थात्, -
>
> (ए) उस अनुसूची में उल्लिखित प्रत्येक उपकरण, जो पहले किसी व्यक्ति द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है, इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख

को या उससे पहले राज्य में निष्पादित किया जाता है;

(बी) उस अनुसूची में उल्लिखित प्रत्येक उपकरण, जो, पहले किसी व्यक्ति द्वारा निष्पादित नहीं किया गया हो, उक्त तिथि को या उसके बाद राज्य से बाहर निष्पादित किया गया हो, किसी संपत्ति की स्थिति से संबंधित हो, या किसी मामले या राज्य में किए गए या किए जाने वाले कार्य से संबंधित हो और राज्य में प्राप्त किया गया हो...।"

(जोर दिया गया)

इसके अलावा, अधिनियम, 1998 की धारा 18 और 20 के प्रावधान क्रमशः राज्य के भीतर/बाहर निष्पादित उपकरणों की मोहर लगाने के समय और राजस्थान राज्य में बढ़े हुए शुल्क के लिए उत्तरदायी उपकरणों पर शुल्क के भुगतान से संबंधित हैं। अधिनियम, 1998 की धारा 18 और 20 के प्रावधान अन्य बातों के साथ-साथ इस प्रकार हैं:

"18. राज्य से बाहर निष्पादित बिलों और नोटों के अलावा अन्य लिखत। - (1) <u>राज्य से बाहर निष्पादित शुल्क के साथ प्रभार्य प्रत्येक लिखत और विनिमय बिल, या वचन पत्र नहीं होने पर, राज्य</u>

में पहली बार प्राप्त होने के बाद तीन महीने के भीतर मुहर लगाई जा सकती है।

(2) जहां ऐसे किसी उपकरण पर, उसके निर्धारित स्टांप के विवरण के संदर्भ में, किसी निजी व्यक्ति द्वारा विधिवत स्टांप नहीं लगाया जा सकता है, इसे तीन महीने की उक्त अवधि के भीतर कलेक्टर के पास ले जाया जा सकता है, जो उस पर ऐसे मूल्य के स्टाम्प के साथ स्टांप लगाएगा, जैसी राज्य सरकार नियम द्वारा निर्धारित कर सकती है, ऐसे मूल्य के स्टांप के साथ, जो ऐसा उपकरण लेने वाला व्यक्ति मांग कर सकता है और उसके लिए भुगतान कर सकता है।

20. राजस्थान राज्य में बढ़े हुए शुल्क के लिए उत्तरदायी कुछ लिखतों पर शुल्क का भुगतान। - जब कोई लिखत राजस्थान राज्य के अलावा भारत के किसी भी हिस्से में भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के तहत शुल्क के साथ प्रभार्य हो गया हो याऐसे भाग में तत्समय लागू किसी अन्य कानून के तहत और उसके बाद इस अधिनियम के तहत

राजस्थान राज्य में शुल्क की उच्च दर के साथ प्रभार्य हो जाता है, -

(i) ऐसे लिखत पर प्रभार्य शुल्क की राशि इस अधिनियम के तहत उस पर प्रभार्य राशि होगी, जिसमें भारत में उस पर पहले से भुगतान किए गए शुल्क की राशि, यदि कोई हो, को घटा दिया जाएगा; और..."

(जोर दिया गया)

अधिनियम, 1998 की धारा 3, 18 और 20 के उपरोक्त प्रावधान यह स्पष्ट करते हैं कि राज्य में स्थित किसी भी संपत्ति से संबंधित राज्य से बाहर निष्पादित दस्तावेज स्टांप शुल्क के दायरे में आता है जब वह राज्य में प्राप्त होता है, तो उसे राज्य में प्राप्त होने के तीन महीने के भीतर मुहर लगाना आवश्यक होता है, उक्त लिखत पर प्रभार्य शुल्क की राशि अधिनियम, 1998 के तहत उस पर प्रभार्य राशि होगी, यदि उस पर पहले से भुगतान किया गया शुल्क की राशि घटा दी जाए।

अधिनियम, 1998 की अनुसूची के अनुच्छेद 44 में 'पावर ऑफ अटॉर्नी' पर स्टांप शुल्क का प्रावधान है और वर्तमान मामले में प्रासंगिक इसका खंड (ईई) इस प्रकार है:

"(ईई) जब अचल संपत्ति को स्थानांतरित करने या बेचने के लिए बिना विचार किए पावर ऑफ अटॉर्नी दी जाती है-

(i) निष्पादकों के पिता, माता, भाई, बहन, पत्नी, पति, पुत्र, पुत्री, पौत्र या पोती।	दो हजार रुपये

उक्त अनुच्छेद 44 (ईई) पर एक नज़र डालने से पता चलता है कि बेटे को अचल संपत्ति हस्तांतरित करने या बेचने के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी के लिए 2000/- रुपये के स्टांप शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है। हालाँकि, माना जाता है कि विचाराधीन पावर ऑफ अटॉर्नी (अनुलग्नक 2) पर 100/- रुपये का स्टांप शुल्क लगता है और इसलिए, अधिनियम, 1998 की धारा 20 के अनुसार इसमें 1900/- रुपये की कमी है।

प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी कम स्टांप शुल्क और जुर्माने का भुगतान करने के लिए तैयार है और इसलिए, इस संबंध में उचित आदेश पारित किया जा सकता है।

यह न्यायालय श्रीमती सुनीता बनाम नगर परिषद, भीलवाड़ा एवं अन्य में। : एस.बी.सिविल रिट याचिका संख्या 9977/2013 का निर्णय 10/4/2015 को स्टाम्प अधिनियम की धारा 42 के प्रावधानों के संदर्भ में और चिलकुरी गंगुलप्पा बनाम राजस्व मंडल अधिकारी, मदनपल्ले

और अन्य. माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए किया गया : (2001) 4 एससीसी 197 अन्य बातों के साथ-साथ निम्नानुसार निर्धारित किया गया है:

> "वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता ने स्वीकार किया कि उसने कम स्टांप शुल्क और जुर्माने का भुगतान करने की पेशकश की, जो तथ्य दिनांक 03.09.2012 के ऑर्डर-शीट (अनुलग्नक -3) से स्पष्ट रूप से परिलक्षित होता है और, इसलिए, ट्रायल कोर्ट के लिए यह आवश्यक था कि वह स्वयं कम स्टांप शुल्क और जुर्माना निर्धारित करे और याचिकाकर्ता को इसका भुगतान करने का अवसर दे और भुगतान करने पर दस्तावेज़ साक्ष्य में स्वीकार्य हो जाएगा।"

इसके मद्देनजर, अपर्याप्त स्टांप शुल्क और जुर्माना इस अदालत द्वारा भी निर्धारित किया जा सकता है और प्रतिवादी द्वारा भुगतान करने का निर्देश दिया जा सकता है।

जैसा कि यहां पहले ही देखा जा चुका है, अधिनियम, 1998 की धारा 39 के परंतुक (ए) (i) और (ii) के संदर्भ में, अपर्याप्त स्टांप शुल्क रु. 1900/- है। प्रतिवादी को कम स्टांप शुल्क का दो गुना यानी रु.

3800/- और कुल मिलाकर रु. 5700/- (शुल्क + जुर्माना) का भुगतान करना होगा। प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त अपर्याप्त स्टांप शुल्क और जुर्माने का भुगतान करने पर, दस्तावेज़ अनुबंध.2 (उदा.1) साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य हो जाएगा।

प्रतिवादी को अधिनियम, 1998 की धारा 42 के संदर्भ में कम स्टांप शुल्क और जुर्माना का भुगतान करना होगा और ट्रिब्यूनल उक्त प्रावधान के संदर्भ में उचित कदम उठाएगा, लिखत की एक प्रमाणित प्रति, एक लिखित प्रमाण पत्र के साथ भेजें, जिसमें उसके संबंध में लगाए गए शुल्क और जुर्माने की राशि बताई गई हो, और स्टांप शुल्क और जुर्माने की ऐसी राशि कलेक्टर को भेजें।

उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका का निपटारा किया जाता है। ट्रिब्यूनल द्वारा पारित आदेश को इस हद तक बरकरार रखा जाता है कि संबंधित दस्तावेज़ को किसी पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है। हालाँकि, दस्तावेज़ (उदा.1) की स्वीकार्यता के लिए, प्रतिवादी को यहां पहले दिए गए निर्देशों के अनुसार प्रश्न में दस्तावेज़ पर अपर्याप्त स्टांप शुल्क और जुर्माना का भुगतान करना होगा। यदि वांछित हो, तो प्रतिवादी द्वारा दो सप्ताह की अवधि के भीतर ऐसा किया जाना आवश्यक है।

न्यायाधिपति अरुण भंसाली

(अनुवाद एआई टूल: SUVAS के माध्यम से अनुवादक की मदद से किया गया है)

अस्वीकरण: स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय का उपयोग वादी को अपनी भाषा में समझने के लिए सीमित उपयोग के लिए किया जाता है और इसका उपयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए 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 होगा।