न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी संख्या–07 /2011–12

श्रीमती रश्मि गोयल

–बनाम–

राज्य सरकार द्वारा कलेक्टर, देहरादून

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री अरूण सक्सेना

अधिवक्ता प्रतिपक्षी राज्य सरकार : श्री सुबोध कुमार शर्मा, जिला शासकीय अधिवक्ता(रा0)

उपस्थितिः श्री सुभाष कुमार, आई0ए0एस0 अध्यक्ष।

बावत
खसरा नम्बर 355ख रकबा 3908.50 वर्गमीटर
मौजा निरजंनपुर, परगना केन्द्रीय दून
तहसील व जिला देहरादून।

निर्णय

यह निगरानी विद्वान कलेक्टर, देहरादून द्वारा वाद संख्या–22/2011 अन्तर्गत धारा–47ए/33 स्टाम्प अधिनियम सरकार बनाम श्रीमती रश्मि गोयल में पारित निर्णयादेश दिनांक 30–11–2011 के विरूद्व योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि उप निबन्धक, देहरादून ने कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को एक रिपोर्ट दिनांक 16–08–2010 को इस आशय की प्रेषित की गई कि उनके समक्ष प्रस्तुत विलेख जिसमें ग्राम निरंजनपुर के खसरा नम्बर 355ख के 3908.50 वर्गमीटर भूमि/मकान सम्बन्धित है और प्रश्नगत विलेख में वर्णित भूमि सहारनपुर रोड पर अवस्थित है। प्रलेख पर सम्पत्ति की दूरी सहारनपुर रोड़ से 150 मीटर दूर होनी बताई गई जबकि सर्किल रेट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति 50 मीटर के अन्तर्गत अंकित है। उप निबन्धक ने सम्पत्ति को 50 मीटर के दायरे में होने की दशा में भूमि का मूल्यांकन रू0 6,25,36,144–00 तथा सम्पत्ति पर बने टिन शेड का मूल्यांकन रू0 3,42,000–00 कुल मूल्यांकन रू0 6,28,78,144–00 आंका गया जिसपर निगरानीकर्ता से 33,52,740–00 कम स्टाम्प शुल्क अदा किये जाने का उल्लेख किया गया। विद्वान कलेक्टर ने उभयपक्षों की सुनवाई उपरान्त निर्णयादेश दिनांक 30–11–2011 से निगरानीकर्ता पर अर्थदण्ड सहित कुल रू0 28,34,208–00 कमी स्टाम्प आरोपित किए गये। इस निर्णयादेश से क्षुब्ध होकर निगरानीकर्ता ने यह निगरानी योजित की है।

अधिवक्ता पक्षकारों के तर्क सुने गये एवं अवर न्यायालय की वाद पत्रावली का अवलोकन किया गया।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि दिनांक 16–08–2010 को विक्रय विलेख सम्पादित हुआ जिसपर 45.20 लाख की दर से सर्किल रेट सूची के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी अदा की गई थी। विक्रय पत्र में सम्पत्ति सहारनुपर रोड़ से 150 मीटर की दूरी पर अंकित की गई है। अवर न्यायालय के निर्णयादेश में भी तहसीलदार की आख्या में प्रश्नगत सम्पत्ति की दूरी 100 मीटर से अधिक दूरी पर होने का उल्लेख है। प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है जिसपर मकान नहीं बना है। प्रश्नगत सम्पत्ति के आसपास आबादी क्षेत्र है पर भूमि पर कृषि नहीं होती है। प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी में दर्ज नहीं है और जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा–143 के अन्तर्गत सम्पत्ति को आबादी भी घोषित नहीं किया गया है। पेपर नम्बर–7/1 पर भी लेखपाल एवं तहसीलदार की रिपोर्ट में सम्पत्ति की दूरी 100 मीटर से अधिक बताई गई है। अधिवक्ता निगरानीकर्ता ने यह भी तर्क दिया कि सम्पत्ति का मूल्यांकन भविष्य की सम्भावना के आधार पर नहीं किया जा सकता। निगरानीकर्ता द्वारा सर्किल रेट सूची के अनुसार निर्धारित दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। निगरानीकर्ता ने इस न्यायालय के आदेशानुसार जो धनराशि रू0 9,44,736–00 चालान द्वारा जमा की है उसे वापस किया जाना न्यायोचित है। अवर न्यायालय का आदेश दिनांक 30–11–2011 निरस्त होने योग्य है।

प्रतिपक्षी राज्य सरकार की ओर से जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) ने तर्क दिया कि लेखपाल की रिपोर्ट दिनांक 26–03–2011 के साथ नक्शा भी संलग्न किया गया है। सर्किल रेट सूची के अनुसार 350 मीटर की दूरी तक 11,000–00 रूपये की दरें निर्धारित हैं। अवर न्यायालय ने स्थलीय जांच के पश्चात ही निर्णयादेश पारित किया है जिसमें निगरानीकर्ता द्वारा कम स्टाम्प शुल्क अदा किया जाना पाया गया है। अवर न्यायालय के आदेश में कोई त्रुटि नहीं है।

अवर न्यायालय की वाद पत्रावली का अवलोकन किया गया। उप निबन्धक ने अपनी आख्या दिनांक 16–08–2010 में प्रश्नगत सम्पत्ति को 50 मीटर के अन्तर्गत होने का उल्लेख किया है जबकि लेखपाल/तहसीलदार की स्थलीय जांच रिपोर्ट दिनांक 19–02–11/11–03–2011 तथा पुनः प्रेषित की गई रिपोर्ट दिनांक 26–03–2011 में प्रश्नगत सम्पत्ति जांचोपरान्त सहारनपुर रोड एवं जनरल महादेव सिंह रोड से 100 मीटर से अधिक दूरी पर होने का उल्लेख किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य मार्गों से 100 मीटर से अधिक की दूरी पर स्थित है। अवर न्यायालय की वाद पत्रावली पर उपलब्ध पेपर नम्बर–अ–10 में सर्किल रेट सूची में पैरा संख्या–2 में सड़क से 100 मीटर की दूरी तक सम्पत्ति की दरें 1501 वर्गमीटर से 2500 वर्गमीटर तक 1600–00 रूपये तक की दरें लागू की गई हैं जबकि निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत सम्पत्ति पर 1700–00 रूपये की दर से स्टाम्प शुल्क अदा किया है। विद्वान कलेक्टर, देहरादून के निर्णयादेश दिनांक 30–11–2011 के पृष्ठ–2 में प्रश्नगत सम्पत्ति मात्र आबादी क्षेत्र के अन्तर्गत होने का उल्लेख किया गया है

जबकि सम्पत्ति का आबादी के रूप में प्रयोग होने का कोई उल्लेख दृष्टिगत नहीं है। अधिवक्ता निगरानीकर्ता के इस तर्क में बल है कि भूमि का भविष्य में होने वाले सम्भावित उपयोग के आधार पर स्टाम्प शुल्क अदा नहीं किया जा सकता है। सम्पत्ति का मूल्यांकन वर्तमान स्थिति के अनुसार ही किया जाता है न कि भविष्य में होने वाले सम्भावित उपयोग के आधार पर। यदि प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी घोषित नहीं है और वह राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है तो उस पर सर्किल रेट सूची के अनुसार दर्शित दरों के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क देय होगा। प्रश्नगत सम्पत्ति के तत्समय हेतु जारी सर्किल रेट सूची के अनुसार सम्पत्ति की दरें रू0 1600–00 प्रति वर्गमीटर की दरें निर्धारित हैं जबकि निगरानीकर्ता ने क्रय की गई सम्पत्ति पर रू0 1700–00 प्रति वर्गमीटर की दर से स्टाम्प शुल्क अदा किया है जो निर्धारित दर से अधिक अदा किया गया है। अतः अवर न्यायालय के आक्षेपित आदेश में मात्र सम्भावना के आधार पर निगरानीकर्ता पर स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया है न कि जांच आख्या एवं अभिलेखों के आधार पर। जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) की ओर से देहरादून नगर के प्रमुख मार्गों पर स्थित क्षेत्रों की दरें जो सर्किल रेट सूची में सड़क से 51 मीटर दूरी से 350 मीटर तक के लिए रू0 11,000–00 की दर से दिखाई गई हैं वे आवासीय दरें हैं न कि कृषि भूमि हेतु निर्धारित दरें।

उपरोक्त विवेचना के आलोक में निगरानीकर्ता की निगरानी बलयुक्त होने के कारण स्वीकार होने योग्य है।

निगरानी स्वीकार की जाती है एवं अवर न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 30–11–2011 निरस्त किया जाता है। इस न्यायालय के आदेशानुसार निगरानीकर्ता ने जो धनराशि रू0 9,44,736–00 राजकोष में जमा की थी वह भी उन्हें अवमुक्त की जाती है।

दिनांकः 25 जून, 2014

(सुभाष कुमार)
अध्यक्ष,
राजस्व परिषद।