न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

1.स्टाम्प निगरानी संख्या–62/2012–13

श्री सुखदेव लूथरा आदि –बनाम– राज्य सरकार द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार

2.स्टाम्प निगरानी संख्या–63/2012–13

श्री सुखदेव लूथरा आदि –बनाम– राज्य सरकार द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार

अन्तर्गत धारा–56 स्टाम्प अधिनियम

उपस्थितिः श्री राकेश शर्मा, आई0ए0एस0, अध्यक्ष।

अधिवक्ता निगरानीकर्तागण : श्री अरूण सक्सेना।

अधिवक्ता प्रतिपक्षी राज्य सरकार : श्री राजवीर सिंह, सहा0 जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व)।

बावत

मौजा भोलागिरी रोड हरिद्वार,
तहसील व जनपद हरिद्वार।

निर्णय

यह निगरानियाँ विद्वान कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा स्टाम्प वाद संख्या–15 एवं 16 वर्ष 2010–11 अन्तर्गत धारा–47ए स्टाम्प अधिनियम सरकार बनाम सुखदेव लूथरा में पारित निर्णयादेश दिनांक 29–07–2013 के विरूद्व प्रस्तुत की गई है। दोनों निगरानियों की विषयवस्तु एक समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है।

वाद का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि लेखपत्र संख्या–6706 एवं 8767 विक्रेता क्रमशः लक्ष्मी नेगी आदि एवं दीपक कुमार द्वारा क्रेता सुखदेव लूथरा आदि के हक में 1/2–1/2 भाग विक्रय किया। विक्रीत भूमि का पंजीकरण सब–रजिस्ट्रार कार्यालय में दिनांक 25–04–2007 एवं 30–05–2007 को किया गया। तत्पश्चात दिनांक 07–12–2010 को मुकेश अरोड़ा निवासी खन्ना नगर, हरिद्वार तथा श्री राजन कौशिक निवासी अयोध्या हाउस, विष्णुघाट, हरिद्वार द्वारा एक शिकायती पत्र जिलाधिकरी, हरिद्वार को बावत कम स्टाम्प शुल्क लगाये जाने का प्रेषित किया गया। उक्त शिकायती पत्र पर जिलाधिकारी, हरिद्वार ने उप निबन्धक, हरिद्वार से जांच आख्या प्राप्त की। जांच आख्या में उप निबन्धक ने उल्लेख किया है कि सम्पत्ति सड़क से 100 मीटर मानकर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। स्थल निरीक्षण के दौरान पाया गया कि सम्पत्ति मुख्य भोलागिरी रोड़, विष्णुघाट पर स्थित है एवं उसमें चार दुकानें बनी हैं। विष्णुघाट के लिए सड़क पर रू0 18,000–00 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित थी तथा व्यवसायिक भूमि पर आवासीय दरों का डेढ़ गुना किये जाने का प्राविधान था तथा दुकानों के लिए 110 प्रति वर्गमीटर की दर से किराया निर्धारित था। उसके पश्चात जो निर्धारण किया गया है वह उप निबन्धक की आख्या जो अवर न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध है, उसमें उल्लिखित है। तद्नुसार कलेक्टर, हरिद्वार ने अपने आदेश दिनांक 29–07–2013 से दोनों विक्रय पत्रों के माध्यम से विक्रीत की गई भूमि पर क्रमशः रू0 10,56,728–00 एवं रू0 10,65,250–00 की धनराशि आरोपित कर वसूली के आदेश पारित किये गये।

मैंने उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस विस्तार से सुनी तथा अवर न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि प्रश्नगत बैनामों पर मालियत ज्यादा दी गई है। सर्किल रेट से स्टाम्प ड्यूटी लगाई गई है तथा निष्पादन के दिनांक व समय पर उप निबन्धक को कोई आपत्ति नहीं थी बल्कि अदा किये गये सर्किल रेट से उप निबन्धक पूर्णतः सहमत थे तथा दस्तावेजों की पूर्णतया जांच के पश्चात ही प्रश्नगत बैनामों का निष्पादन किया गया। नगर पालिका परिषद, हरिद्वार ने भी सम्पत्ति का वार्षिक कर निर्धारण रू0 11,700–00 का 20 गुना के आधार पर रू0 2,34,000–00 होता है जबकि बैनामों में वर्णित सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन स्वीकृत सर्किल रेट के आधार पर रू0 39,41,291–00 पर स्टाम्प ड्यूटी अदा की गई है। उक्त सम्पत्ति पर शिकायतकर्ता अनाधिकृत अध्यासी है जिनके विरूद्व विभिन्न न्यायालयों में सम्पत्ति को रिक्त करने हेतु वाद विचाराधीन चल रहे हैं। विक्रय की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति विभिन्न अध्यासियों के अध्यासन में चली आ रही थी जिसके सम्बन्ध में पर्याप्त साक्ष्य पत्रावली पर है। सम्पत्ति 200 वर्ष पुरानी होने के कारण उसकी बाजारी कीमत अत्यधिक कम है जोकि सर्किल रेट लिस्ट में वर्णित दर से किये गये मूल्यांकन से कम है। अतः निगरानी स्वीकार कर अवर न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 29–07–2013 एवं नोटिस निरस्त किया जाय।

अधिवक्ता राज्य सरकार सहायक जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) ने तर्क दिया कि अवर न्यायालय का आदेश दिनांक 29–07–2013 गुणदोष के आधार पर पारित किया गया है। विक्रीत भूमि पर भवन निर्मित है जिसका उल्लेख विक्रय पत्र में नहीं किया गया है जिससे राज्य सरकार को राजस्व की हानि हुई है। अतः अवर न्यायालय के आदेश में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाना है।

मैंने अवर न्यायालय की वाद पत्रावलियों का अवलोकन किया। इन पत्रावलियों में जो विक्रय पत्रों की छायाप्रतियाँ संलग्न की गई हैं उनके अवलोकन से स्पष्ट है कि विक्रय पत्र में विक्रीत सम्पत्ति भवन में स्थित कमरे, बरामदा, कोठरियां, जीना आदि भूतल व प्रथम तल पर स्थित का पूर्ण विवरण दिया गया है। यदि इनपर कोई स्टाम्प अदा किया जाना था तो स्वंय उप निबन्धक को चाहिए था कि वह बैनामा पंजीकृत करने से पूर्व इसकी जांच करते तथा नियमानुसार कमी स्टाम्प शुल्क का आंकलन कर तद्नुसार केता को आंकलित धनराशि जमा करने हेतु नोटिस भेजते, लेकिन उनके द्वारा ऐसा नहीं किया गया, जिससे स्पष्ट है कि निष्पादन पंजीकृत करते समय वे देय मालियत की धनराशि से सन्तुष्ट थे और तदोपरान्त ही उन्होंने बयनामा पंजीकृत किया है। 03 वर्ष पश्चात प्रस्तुत शिकायती पत्र पर जांचोपरान्त कमी स्टाम्प शुल्क आरोपित करने का तात्पर्य यह हुआ कि सम्बन्धित उप निबन्धक द्वारा बयनामा पंजीकरण के समय अपने कर्तव्यों का निर्वहन सही रूप से नहीं किया गया है। अतः इस गलती की सजा निगरानीकर्ता को नहीं दी जा सकती है। अतः उपरोक्त विवेचना के आलोक में निगरानियाँ स्वीकार योग्य हैं।

आदेश

निगरानियाँ स्वीकार की जाती हैं। अवर न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 29–07–2013 निरस्त किया जाता है। आदेश की एक प्रति निगरानी संख्या–63/2012–13

सुखदेव सिंह लूथरा बनाम सरकार पर भी रखी जाय। अवर न्यायालय की पत्रावलियाँ वापस तथा इस न्यायालय की पत्रावली संचित हो।

(राकेश शर्मा)
अध्यक्ष।

आज दिनांक 16/04/15 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(राकेश शर्मा)
अध्यक्ष।