न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी संख्या–18/2013–14 अन्तर्गत धारा– 47–ए स्टाम्प अधिनियम।

श्री सन्दीप कुमार पुत्र श्री धीरज सिंह, निवासी ग्राम बहादरपुर खादर, परगना मंगलौर, तहसील लक्सर, जनपद हरिद्वार।

बनाम

राज्य सरकार उत्तराखण्ड द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार

बावत
खसरा संख्या–44 क्षेत्रफल 0.512 है0 एवं
खसरा संख्या–119 क्षेत्रफल 0.563 है0
मौजा ग्राम भूरनी खतीरपुर, परगना मंगलौर
तहसील लक्सर, जिला हरिद्वार।

उपस्थित : श्री पी0एस0 जंगपांगी, सदस्य(न्यायिक)

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री दिनेश प्रकाश त्यागी।
अधिवक्ता प्रतिउत्तरदाता राज्य सरकार : श्री विनोद कुमार डिमरी, जिला शास0अधि0(राजस्व)

निर्णय

यह निगरानी निगरानीकर्ता उपरोक्त द्वारा अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत स्टाम्प वाद संख्या 35–एम0वी/2012–13 अन्तर्गत धारा–47ए स्टाम्प अधिनियम में पारित आदेश दिनांक 26.09.2013 के विरूद्ध संस्थित की गई है।

संक्षेप में इस निगरानी की पृष्ठभूमि निम्नवत् है–

दिनांक 25.06.2012 को एक विक्रयपत्र श्री रघुवीर व अचपल पुत्रगण श्री छज्जू निवासीगण ग्राम भूरनी खतीरपुर, परगना मंगलौर तहसील लक्सर जिला हरिद्वार द्वारा भूमि खसरा सं0 44 क्षेत्रफल 0.512 है0 एवं खसरा सं0 119 क्षेत्रफल 0.563 हे0, तदनुसार कुल क्षेत्रफल 1.075है0, उस पर स्थित वृक्षों सहित के सम्बन्ध में निगरानीकर्ता उपरोक्त के पक्ष में सम्पादित हुआ जिस पर कृषि भूमि के रूप में स्टाम्प शुल्क आंकलित कर भुगतान किया गया। दिनांक 16.08.2012 को एक व्यक्ति रामपाल पुत्र कुन्दन निवासी ग्राम भूरनी खतीरपुर तहसील लक्सर जिला हरिद्वार द्वारा एक प्रार्थना पत्र अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार को इस आशय से प्रेषित किया गया कि प्रश्नगत भूमि जिसका विक्रयपत्र दिनांक 25.06.2012 को उत्तरदाता के पक्ष में किया गया है पूर्णतः आबादी है एवं उस पर आबादी बनी हुई है तदनुसार उक्त संव्यवहार में स्टाम्प शुल्क कम भुगतान कर स्टाम्प चोरी की गयी है अतः प्रकरण में जांच कराकर स्टाम्प शुल्क की वसूली की जाय। अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 21.08.2012 को उप निबन्धक लक्सर को पृष्ठांकित किया गया। उप निबन्धक, लक्सर द्वारा दिनांक 07.12.2012 को प्रकरण में स्थलीय जांच हेतु तहसीलदार लक्सर को एक पत्र भेजा गया, जिसमें अनुरोध किया गया कि राजस्व

अभिलेखों के अनुसार स्थलीय जांच कर प्रश्नगत सम्पत्ति/भूमि का मूल्यांकन कर कमी स्टाम्प शुल्क के सम्बन्ध में आख्या उपलब्ध कराई जाय। तहसीलदार लक्सर द्वारा क्षेत्रीय राजस्व कर्मियों से प्रकरण की जांच कराकर जांच आख्या उप निबन्धक, लक्सर को दिनांक 06.03.2013 को अग्रसारित की गयी। उप निबन्धक, लक्सर ने उक्त जांच के आधार पर विक्रय पत्र दिनांक 25.06.2012 में रू0 4,28,900.00 का जानबूझकर अपवंचन का प्रकरण अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार को दिनांक 30.03.2013 सन्दर्भित किया। अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार ने तहसीलदार लक्सर द्वारा कराई गयी जांच के निष्कर्षों के आधार पर कमी स्टाम्प शुल्क का प्रकरण स्वीकार कर एवं क्रेता/निगरानीकर्ता संदीप कुमार उपरोक्त पर रू0 4,28,900.00 कमी स्टाम्प शुल्क, 02% प्रतिवर्ष की दर से शास्ति रू0 8578.00 प्रतिमाह तदनुसार 16 माह की शास्ति रू0 1,38,248.00 कुल धनराशि रू0 5,66,148.00 आरोपित की।

अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार के उक्त आदेश दिनांक 26.09.2013 से क्षुब्ध होकर वर्तमान निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गयी है कि प्रश्नगत भूमि विक्रय की तिथि को कृषि भूमि थी एवं उसी रूप में क्रय की गयी थी कि यह भूमि निगरानीकर्ता के निवास से 07 किमी0 दूरी पर है अतः कृषि करने हेतु आवश्यक सामग्रियों एवं पशुओं के लिये उसके द्वारा खसरा सं0 44 के एक भाग पर एक टिनशेड व दो खोर क्रय करने के पश्चात निर्मित किये गये हैं, कि उसके द्वारा अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार के समक्ष उसे भेजे गये नोटिस का प्रतिवाद शपथपत्र से किया गया है जिसका कोई खण्डन नहीं हुआ है, कि क्षेत्रीय राजस्व निरीक्षक की आख्या एवं तहसीलदार की रिपोर्ट एकपक्षीय निरीक्षण पर आधारित है जो कि अमान्य है, कि आरोपित आदेश विधि एवं तथ्यों के विरूद्ध है एवं आरोपित कमी स्टाम्प शुल्क एवं शास्ति भी विधि विरूद्ध है, कि उप निबन्धक को पंजीयन के उपरान्त सन्दर्भ करने का विधिक अधिकार नहीं है व उसे तहसीलदार से जांच कराने का भी अधिकार नहीं प्राप्त है, कि राजस्व निरीक्षक की आख्या दिनांक 07.12.2012 साक्ष्य में पठनीय नहीं है क्योंकि न तो इसकी मौखिक साक्ष्य द्वारा पुष्टि कराई गयी है न ही निगरानीकर्ता को उस पर जिरह का अवसर प्रदान किया गया है।

मैंने निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता एवं जिला शासकीय अधिवक्ता, (राजस्व) को सुना एवं पत्रावलियों में संगत अभिलेखों का सम्यक अध्ययन किया।

निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क था कि उप निबन्धक, लक्सर को स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा–47(क)(3) के अन्तर्गत सन्दर्भ करने की शक्ति नहीं प्राप्त है न ही उसे तहसीलदार को प्रकरण जांच हेतु सन्दर्भित करने का अधिकार है। यह शक्ति कलेक्टर/अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) अथवा सुनवाई हेतु सक्षम प्राधिकारी में ही निहित है। उनका यह भी कथन था कि अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार द्वारा उनको भेजे गये नोटिस का उन्होने प्रभावी प्रतिवाद किया है एवं इस प्रतिवाद के समर्थन में शपथपत्र भी प्रस्तुत किया है जिसका खण्डन नहीं हुआ है। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन था कि अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार को कमी स्टाम्प शुल्क के सम्बन्ध में विश्वास का कारण(reason to believe) स्पष्ट करना चाहिये था एवं कमी स्टाम्प को सिद्ध करने का भार उन्हीं पर था। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन था कि स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा–47(क)(3) सपठित नियम–7(3)(स) स्टाम्प नियमावली 1997 के अन्तर्गत स्थल निरीक्षण कलेक्टर अथवा उस प्राधिकारी द्वारा जो कि प्रकरण की सुनवाई कर रहा हो ही सम्बन्धित

पक्षों को सूचित कर किया जा सकता था। विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्कों के समर्थन में कतिपय न्यायिक व्यवस्थाएँ प्रस्तुत की हैं जिनका उल्लेख आगामी प्रस्तरों में किया जा रहा है।

दूसरी ओर जिला शासकीय अधिवक्ता, (राजस्व) ने तर्क किया कि प्रकरण शिकायत के आधार पर गतिमान हुआ एवं स्थल पर निर्माण विक्रय की तिथि से पूर्व से विद्यमान था। उनका यह भी कथन था कि स्थल जांच/मूल्यांकन राजस्व विभाग के किसी भी अधिकारी द्वारा किया जा सकता है एवं पूरी प्रक्रिया पालन करने के उपरान्त ही मूल्यांकन किया गया है एवं स्टाम्प शुल्क अपवंचन पाया गया है।

स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा–47(क)(1)(1) के अन्तर्गत पंजीकरण से पूर्व पंजीकरण अधिकारी को कमी स्टाम्प शुल्क पाने पर विलेख को कलेक्टर को सन्दर्भित करने की शक्ति प्राप्त है। उक्त धारा की उपधारा–3 के अन्तर्गत कलेक्टर का स्वप्रेरणा से अथवा स्टाम्प आयुक्त/अपर आयुक्त/उपायुक्त /सहायक आयुक्त अथवा राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में अधिकृत किसी भी अधिकारी से सन्दर्भ किये जाने पर विलेख का परीक्षण कराने की शक्ति प्राप्त है ताकि वह उसके बाजार मूल्य एवं उस पर देय स्टाम्प शुल्क की पर्याप्तता के सम्बन्ध में अपनी सन्तुष्टि कर सके एवं कमी की स्थिति में शास्ति सहित कमी शुल्क आरोपित कर सके। वर्तमान प्रकरण में जैसा कि पूर्व में उल्लखे किया जा चुका है एक व्यक्ति रामपाल पुत्र कुन्दन द्वारा एक प्रार्थना पत्र दिनांक 16.08.2012 अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार को इस सम्बन्ध में प्रस्तुत किया गया था जिसे ही अपर कलेक्टर ने उप निबन्धक लक्सर को 21.08.2012 को पृष्ठांकित किया। तदनुसार यह प्रकरण उप निबन्धक द्वारा सन्दर्भित किया जाना नहीं माना जायेगा क्योंकि अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार ने ही शिकायत किये जाने पर प्रकरण का संज्ञान लिया है।

आलोच्य प्रकरण में तहसीलदार लक्सर ने स्थलीय जांच कराई है एवं स्थलीय जांच के आधार पर कमी स्टाम्प शुल्क का प्रकरण उप निबन्धक लक्सर को प्रेषित किया गया है एवं उप निबन्धक ने अन्ततः एक आख्या दिनांक 30.03.2013 अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार को जिसका उल्लेख पूर्व में किया गया है, प्रेषित की है। जहां तक कमी स्टाम्प शुल्क अथवा शुल्क अपवंचन का प्रकरण संज्ञान में लेने का प्रश्न है विद्वान अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार के समक्ष उक्त के दृष्टिगत पर्याप्त सामग्री थी कि वह संज्ञान ले सके परन्तु उन्हें इसके पश्चात स्टाम्प नियमावली 1997 के नियम–7(2), (3) व (4) का पालन करना चाहिये था जो कि वर्तमान प्रकरण में नहीं किया जाना परिलक्षित हो रहा है। विशेष रूप से नियम–7(3)(सी) की अनदेखी की गयी है एवं अनुचित रूप से राजस्व निरीक्षक के द्वारा एक तरफा स्थल निरीक्षण एवं उसी आधार पर प्रस्तुत आख्या पर ही विश्वास व्यक्त कर कमी स्टाम्प शुल्क का निर्धारण किया गया है। जबकि कथित स्थलीय निरीक्षण एक तरफा किया गया एवं तत्सम्बन्धी आख्या सिद्व नहीं की गई न ही उस पर प्रति परीक्षण हुआ है। इस सम्बन्ध में निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2005 (98) RD 511 रामखिलावन बनाम उत्तर प्रदेश सरकार, 2009(27) LCD 1335 रामगोपाल बनाम उत्तर प्रदेश सरकार में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि स्थलीय निरीक्षण कलेक्टर अथवा उस प्राधिकारी द्वारा जो वाद की सुनवाई कर रहा हो पक्षकारों को समुचित सूचना दिये जाने के पश्चात किया जा सकता है तदनुसार वर्तमान प्रकरण में राजस्व कर्मियों के द्वारा एकपक्षीय रूप से किये गये स्थल निरीक्षण पर आधारित आख्या पर विश्वास व्यक्त कर ही अन्तिम आदेश पारित किया गया हैं जो कि स्थिर रहने योग्य नहीं हैं। इसके अतिरिक्त तहसीलदार की आख्या को सिद्व भी नहीं किया गया है एवं उस पर जिरह का अवसर भी प्रदान नहीं किया गया है। दूसरी ओर

निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत शपथपत्र का कोई उल्लेख आक्षेपित आदेश में नहीं किया है।

मेरी राय में विद्वान अपर कलेक्टर के समक्ष कमी स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु प्रस्तुत साक्ष्य न केवल अग्राह्य हैं अपितु ऐसा साक्ष्य अपर्याप्त भी है। कमी स्टाम्प शुल्क को सिद्ध करने का भार कलेक्टर/सरकार पर था जिसे पूरा नहीं किया गया है। इस सबन्ध में अनुपम इन्फ्रास्ट्रक्चर्स एण्ड लैण्ड डेवलपमेन्ट प्रा0लि0 प्रति उत्तर प्रदेश सरकार 2010 (111)RD 246 में मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धान्त कि विलेख के पंजीकरण के उपरान्त बाजार मूल्य कलेक्टर द्वारा निर्धारित मूल्य से अधिक होने को सिद्ध करने का भार कलेक्टर पर है, अति महत्वपूर्ण है। वैसे भी सिविल प्रकृति के प्रकरणों में आरोप लगाने वाले पक्ष पर ही ऐसे आरोप को सिद्ध करने का भार रहता है। जहां तक निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क कि प्रकरण में कमी स्टाम्प शुल्क होने के विश्वास का कारण स्पष्ट नहीं होने का प्रश्न है, यद्यपि इसी न्यायिक व्यवस्था में इसे स्पष्ट किया गया है परन्तु जैसा कि पूर्व में विवेचित है कि प्रकरण में संज्ञान लेने के लिए राजस्व निरीक्षक द्वारा की गयी स्थलीय निरीक्षण व तहसीलदार की आख्या पर्याप्त सामग्री के रूप में उपलब्ध थी जिसके आधार पर अपर कलेक्टर ने संज्ञान लिया है। अतः मैं विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क में बल नहीं पाता। जहां तक आबादी के सम्बन्ध में धारा–143 उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम के अन्तर्गत घोषणा न होने के दृष्टिगत प्रश्नगत भूमि को आबादी नहीं माने जाने सम्बन्धी न्यायिक व्यवस्था शिवकली देवी बनाम कमीश्नर, लखनऊ मण्डल, लखनऊ 2014(124) RD 739 में प्रतिपादित सिद्धान्त का प्रश्न है प्रकरण के सम्बन्ध में किये गये उपर्युक्त विश्लेषण के दृष्टिगत विक्रीत भूमि की विक्रय की तिथि में प्रास्थिति आबादी के रूप में सिद्ध नहीं हुई है।

शपथ पत्र के सम्बन्ध में न्यायिक व्यवस्था 2009(27) LCD 938 का प्रश्न है इस सम्बन्ध में मन्तव्य पूर्व में अंकित किया जा चुका है कि शपथ पत्र को अमान्य किये जाने का कोई कारण आलोच्य प्रकरण में नहीं अंकित किया गया है। प्रकाशवती बनाम C.C.R.A. राजस्व परिषद, इलाहाबाद 1996 (87) RD 419 का जहां तक प्रश्न है इस स्तर पर यह न्यायिक व्यवस्था उपर्युक्त विवेचना के क्रम में प्रासंगिक नहीं है।

यदि कथित स्थलीय निरीक्षण एवं तत्सम्बन्धी आख्या दिनांक 06–03–2013 को भी देखें तो उसमें यह कहीं भी नहीं अंकित है कि कथित आबादी विक्रय के दिन अथवा उससे पहले से ही विद्यमान थी। सबसे प्रामाणिक अभिलेख खसरा जो कि लेखपाल के पास एवं राजस्व अभिलेखागार में उपलब्ध रहता है को आधार क्यों नहीं माना गया यह स्पष्ट नहीं है। मैदानी जनपदों में प्रतिवर्ष हर फसल की पड़ताल होती है एवं प्रत्येक गाटा संख्या पर बोई गई फसल एवं उस पर स्थित संरचनाओं अर्थात भवन, शेड, कुआँ, बोरिंग, वृक्ष आदि का विवरण अंकित किया जाता है। तहसीलदार, लक्सर ने विक्रय की तिथि पर प्रचलित अथवा उससे पहले की फसलों की खसरा का संज्ञान क्यों नहीं लिया यह भी अस्पष्ट है।

उपर्युक्त विवेचना के दृष्टिगत निगरानी स्वीकार कर प्रकरण इस आशय से प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है कि कमी स्टाम्प शुल्क को आलोच्य प्रकरण स्टाम्प अधिनियम के अन्तर्गत प्रख्यापित नियमावली 1997 के नियम 7 (2), (3) व (4)का पूर्ण पालन कर प्रकरण पुनः विधि सम्मत निस्तारण हो।

आदेश

निगरानी स्वीकार कर विद्वान अपर कलेक्टर (वित्त एवं राजस्व) हरिद्वार का आक्षेपित आदेश दिनांक 26.09.2013 अपास्त कर प्रकरण उपर्युक्त निर्णय के आलोक में पुनः विधिवत् निस्तारित किये जाने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है। अवर न्यायालय की पत्रावली शीघ्र वापस की जाय।

(पी0एस0जंगपांगी)
सदस्य,(न्यायिक)।

आज दिनांक 29/02/16 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(पी0एस0जंगपांगी)
सदस्य,(न्यायिक)।