न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी/संदर्भ संख्या– 19/2015–16

श्रीमती निर्मला देवी

बनाम

कलक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून

उपस्थित : श्री विजय कुमार ढौंडियाल, सदस्य(न्यायिक)।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री एम0एस0 पँवार व श्री सन्दीप बर्त्वाल।

बावत

मौजा एटनबाग, परगना पछवादून,
तहसील विकासनगर, जनपद देहरादून।

निर्णय

प्रस्तुत निगरानी कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून द्वारा वाद संख्या–33/2008–09 अन्तर्गत धारा–47ए स्टाम्प एक्ट सरकार बनाम निर्मला देवी में पारित निर्णयादेश दिनांक 21–04–2016 के विरूद्व योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है निगरानीकत्री ने प्रश्नगत भूमि खाता संख्या–746/2 में अंकित खसरा नम्बर 2491/2 रकबा 0.1620है0 व खसरा नम्बर 2491/1 रकबा 0.1740 है0 कुल रकबा 0.3360है0 का 1/2 भाग अर्थात 0.1680है0 भूमि इसके मूल स्वामी सुभाष चन्द व चन्द्रप्रकाश पुत्रगण रघुनन्दन निवासी उदियाबाग, परगना पछवादून से दिनांक 02–07–2008 को विक्रय पत्र के माध्यक से क्रय की थी। विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई इस भूमि के पंजीकरण हेतु उप निबन्धक, विकासनगर के कार्यालय में आवेदन किया गया। निगरानीकत्री ने क्रय की गई कृषि भूमि की अधिकतम दर रू0 23,00,000–00 प्रति हैक्टेअर की दर से मालियत रू0 3,87,000–00 रूपये पर स्टाम्प शुल्क रू0 28,300–00 अदा किया गया। उप निबन्धक, विकासनगर ने विलेख को पंजीकरण न करते हुए उसे कलेक्टर, स्टाम्प को इस आख्या दिनांक 02–07–2008 सहित संदर्भित किया गया कि ''विक्रीत सम्पत्ति एटनबाग में आवासीय है। जिलाधिकारी मूल्यांकन सूची के अनुसार दर 1,400–00 रूपये प्रति वर्गमीटर है। विक्रीत सम्पत्ति कृषि पर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। विक्रय पत्र की मालियत मु0 23,52,000–00 रू0 होती है जिस पर स्टाम्प शुल्क 1,94,18–000 रू0 का देय होता है जबकि विक्रय पत्र में 28,300–00 रू0 का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। इस प्रकार विक्रय पत्र में 1,65,880–00 रूपये का कम स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।'' उप निबन्धक, विकासनगर की आख्या के आधार पर कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून के कार्यालय में वाद पंजीकृत हुआ। अपर जिलाधिकारी द्वारा प्रकरण में स्थलीय निरीक्षण आख्या उप जिलाधिकारी, विकासनगर

से दिनांक 01–02–2016 प्राप्त की गई जिसमें प्रश्नगत खसरा नम्बरों का मुख्य मोटर मार्ग से चकराता रोड़ से लगभग 150 मीटर से अधिक दूरी पर तथा औद्योगिक क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित न होने का उल्लेख किया गया। अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून ने निर्णयादेश दिनांक 21–04–2016 इस उल्लेख सहित पारित किया गया कि उप जिलाधिकारी, विकासनगर द्वारा प्रस्तुत स्थलीय निरीक्षण आख्या के सापेक्ष तत्कालीन मूल्यांकन सूची का अवलोकन किया गया। मूल्यांकन सूची के पृष्ठ संख्या–4 के कालम संख्या 12 के अनुसार निर्धारित सर्किल दर 1400–00 रूपये है तथा मूल्यांकन सूची के पृष्ठ 15 पर अंकित टिप्पणी बिन्दु संख्या 11 में उल्लेख है कि प्रमुख मार्गों पर पड़ने वाले समस्त राजस्व ग्रामों या नगरीय क्षेत्रों के मार्गों के 350 मीटर के अन्तर्गत समस्त क्षेत्रों पर प्रमुख मार्गों की निर्धारित दरें लागू होंगी। अन्तरण क्षेत्र की कोई सीमा लागू नहीं होगी। इस प्रकार विलेख द्वारा अन्तरित रकबा 0.1680है0 अर्थात 1680 वर्गमीटर भूमि का मूल्यांकन रू0 1400–00 प्रति वर्गमीटर से किया जाना उचित है। तद्नुसार 1680 वर्गमीटर भूमि का मूल्यांकन रू0 23,52,000–00 रूपये होता है जिसपर नियमानुसार रू0 1,94,180–00 का स्टाम्प शुल्क देय होता है। विपक्षी द्वारा विलेख पर रू0 28,300–00 का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। इस प्रकार विलेख पर रू0 1,65,880–00 की स्टाम्प कमी पाई जाती है।'' अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून के निर्णयादेश दिनांक 21–04–2016 के विरूद्व यह निगरानी/संदर्भ योजित किया गया है।

मैंने विद्वान अधिवक्ता को विस्तारपूर्वक सुना एवं उपलब्ध अभिलेखों/निर्णयादेश का सम्यक अध्ययन किया।

विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्टाम्प मूल्यांकन सूची वर्ष 01 नवम्बर, 2007 से दिनांक 31 अक्टूबर, 2009 से पृष्ठ संख्या–4 के कालम संख्या 12 के अनुसार निर्धारित सर्किल रेट 1400–00 रूपये लिखा है जबकि कालम संख्या 12 में 1400 रूपये का रेट नहीं है तथा जो पृष्ठ संख्या 15 पर अंकित टिप्पणी बिन्दु संख्या 11 का उल्लेख किया है वह निगरानीकर्ता पर लागू नहीं होती है क्योंकि मूल्यांकन सूची के पृष्ठ 7 के कालम संख्या 1 के क्रमांक 3 में निर्धारित सिंचित भूमि का मूल्यांकन 23,00,000–00 रूपये प्रति हैक्टेयर अंकित है जो अधिकतम है तथा आवासीय भूमि में अन्तरण की दर 1000–00 वर्गमीटर निर्धारित सीमा अंकित है तथा टिप्पणी में 100 मीटर व 350 मीटर तक की दरें भी दी गई हैं तथा मूल्यांकन सूची में 350 मीटर तक पड़ने वाले खसरा नम्बर की सूची दी गई है जिसमें निगरानीकर्ता का खसरा नम्बर 2491 जो 350 मीटर के अन्तर्गत नहीं है। विक्रय पत्र में निगरानीकर्ता के द्वारा स्पष्ट रूप से लिखा गया है कि निगरानीकर्ता के द्वारा क्रय किया जा रहा खसरा नम्बर 2491 मुख्य चकराता मोटर मार्ग से 350 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है जो मूल्यांकन सूची में खसरा नम्बर की सूची से भी स्पष्ट है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णयादेश दिनांक 21–04–2016 से बिना पत्रावली पर

उपलब्ध साक्ष्यों व मूल्यांकन सूची का अवलोकन किये तथा उप जिलाधिकारी, विकासनगर की आख्या के विपरीत उप निबन्धक, विकासनगर की आख्या को ही बिना किसी विशेष कारण के मान लिया गया जो विधिक रूप से अनुचित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मूल्यांकन सूची में निगरानीकर्ता के खसरा नम्बरों पर जो दरें लागू होती हैं उससे बाहर जाकर स्टाम्प आरोपित किया गया है जो निरस्त होने योग्य है।

प्रकरण में यह स्पष्ट है कि निगरानीकत्री ने प्रश्नगत कृषि भूमि इसके मूल स्वामी सुभाष चन्द व चन्द्र प्रकाश से विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक 02–07–2008 को क्रय की थी और इसके निबन्धन हेतु उनके द्वारा विक्रय पत्र उप निबन्धक, विकासनगर के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उनके द्वारा इस आख्या सहित कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को संदर्भित किया गया कि विक्रीत भूमि आवासीय है और जिलाधिकारी मूल्यांकन सूची के अनुसार निर्धारित दर रू0 14,00–00 प्रति वर्गमीटर है जिसपर रू0 1,65,880–00 कम स्टाम्प अदा किया गया है। मैंन विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता द्वारा जिलाधिकारी, देहरादून की प्रश्नगत मूल्यांकन सूची वर्ष 1 नवम्बर, 2007 से दिनांक 31 अक्टूबर, 2009 का भी अवलोकन किया। मूल्यांकन सूची के पृष्ठ संख्या 4 के कालम संख्या 12 के अनुसार निर्धारित सर्किल दरें 1400 रूपये लिख है जबकि कालम संख्या 12 में 1400 की दरें नहीं हैं तथा पृष्ठ 15 पर अंकित टिप्पणी बिन्दु संख्या 11 का उल्लेख अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णयादेश में किया है वह निगरानीकर्ता पर लागू ही नहीं होती। मूल्यांकन सूची के पृष्ठ 7 के कालम संख्या 1 के कमांक 3 में निर्धारित सिंचित भूमि का मूल्यांकन 23,00,000–00 प्रति हैक्टेयर अंकित है जो अधिकतम है तथा आवासीय भूमि में अन्तरण की दर रू0 1,000–00 वर्गमीटर निर्धारित सीमा अंकित है तथा टिप्पणी में 100 मीटर व 350 मीटर तक की दरें भी दी गई हैं जिसमें निगरानीकर्ता द्वारा क्रय किया गया खसरा नम्बर 2491 दूरी 350 मीटर के अन्तर्गत नहीं है। विद्वान कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून ने प्रकरण में उप जिलाधिकारी, विकासनगर से स्थलीय निरीक्षण आख्या दिनांक 01–02–2016 भी प्राप्त की जिसमें उनके द्वारा निगरानीकर्ता द्वारा क्रय किये गये खसरा नम्बर को मुख्य मोटर मार्ग चकराता रोड़ से लगभग 150 मीटर से अधिक दूरी पर तथा औद्योगिक क्षेत्रान्तर्गत न होने का भी स्पष्ट उल्लेख किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो सर्किल दरें निगरानीकर्ता पर लागू की गई हैं वह निगरानीकर्ता के खसरा नम्बरों पर प्रभावी ही नहीं होती हैं। मैंने कलेक्टर, देहरादून द्वारा जारी सर्किल दर सूची जो 1 नवम्बर, 1007 से 31 अक्टूबर, 2009 तक प्रभावी है का भी अवलोकन किया। विद्वान कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून द्वारा निगरानीकत्री पर रू0 1400–00 की दर से सर्किल रेट निर्धारित करते हुए स्टाम्प ड्यूटी आरोपित की गई है जबकि सर्किल रेट सूची के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि पृष्ठ संख्या–4 के कालम संख्या 12 में रू0 1400–00 का कोई रेट ही नहीं है, तथा पृष्ठ संख्या 15 पर अंकित टिप्पणी बिन्दु संख्या–11 का उल्लेख किया गया है वह निगरानीकर्ता पर स्पष्ट रूप से लागू ही नहीं होता है। अतः अपर जिलाधिकारी द्वारा

किस आधार पर सर्किल रेट निर्धारित किए गए यह स्पष्ट नहीं है। मूल्यांकन सूची के पृष्ठ संख्या 7 के कालम संख्या 1 के कमांक 3 में निर्धारित सिंचित भूमि का मूल्यांकन 23,00,000–00 रूपये प्रति हैक्टेयर अंकित है जो अधिकतम है तथा आवासीय भूमि में अन्तरण की दर रू0 1000–00 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई हैं। मूल्यांकन सूची के पृष्ठ 38 के कालम 8 जिसमें 101 मीटर से 350 मीटर तक पड़ने वाले खसरा नम्बरों का उल्लेख है उसमें निगरानीकर्ता का खसरा नम्बर का उल्लेख नहीं है। इससे यह स्पष्ट होता है कि कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून द्वारा जो निर्णयादेश पारित किया गया है वह पूर्ण रूप से त्रुटियुक्त है और बिना अभिलेखों के अवलोकन तथा वास्तविक स्थिति के विपरीत पारित किया गया निर्णयादेश है। उप निबन्धक, विकासनगर द्वारा भी बिना वास्तविक स्थिति के जानकारी के ही प्रकरण को अनावश्यक रूप से संदर्भित किया गया है जो उचित नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचना के आलोक में निगरानीकर्ता की निगरानी बलयुक्त होने के कारण स्वीकार होने एवं अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून का निर्णयादेश दिनांक 21–04–2016 अपास्त होने योग्य है।

आदेश

निगरानी/संदर्भ स्वीकार किया जाता है। कलेक्टर,स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), देहरादून का निर्णयादेश दिनांक 21–04–2016 अपास्त किया जाता है। न्यायालय पत्रावली सँचित हो।

(विजय कुमार ढ़ौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)।

आज दिनांक 29.7.16 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(विजय कुमार ढ़ौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)।