न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी संख्या–41/2013–14 अन्तर्गत धारा–56 स्टाम्प अधिनियम

श्रीमती उर्मिला देवी

बनाम

राज्य सरकार द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार

उपस्थितिः श्री राकेश शर्मा, आई0ए0एस0, अध्यक्ष।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री ललित कुमार उपाध्याय

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

बावत

मौजा मौ0 कडछ ज्वालापुर,
तहसील व जनपद हरिद्वार

निर्णय

यह निगरानी विद्वान अपर कलेक्टर, वित्त एवं राजस्व, हरिद्वार द्वारा वाद संख्या–236–एम0वी/2013–14 अन्तर्गत धारा–33/47ए(1) स्टाम्प अधिनियम सरकार बनाम श्रीमती उर्मिला देवी में पारित निर्णयादेश दिनांक 27–01–2014 के विरूद्व प्रस्तुत की गई है।

वाद का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है विक्रय विलेख दिनांक 28–01–2013 से क्रय की गई भूमि के सम्बन्ध में एक शिकायत अपर कलेक्टर, हरिद्वार को प्राप्त हुई जिसमें उल्लेख किया गया कि विक्रय की गई भूमि पर पहले से ही दुकानें निर्मित हैं तथा निगरानीकर्ता द्वारा इस सम्पत्ति को भू–खण्ड दर्शाकर व्यवसायिक दर पर स्टाम्न न देकर स्टाम्प की चोरी की है। शिकायती पत्र पर उप निबन्धक, हरिद्वार से आख्या प्राप्त की गई। उप निबन्धक, हरिद्वार की आख्या दिनांक 22–05–2013 के अनुसार वाद पंजीकृत कर व्यवसायिक दर पर स्टाम्प आरोपित करते हुए आदेश दिनांक 27–01–2014 पारित किया गया। इसी आदेश के विरूद्व यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस विस्तार से सुनी।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क था कि जब उनके द्वारा दिनांक 28–01–2013 को भू–खण्ड खरीदा गया तो उस वक्त वह खाली प्लाट था और खरीदने के पश्चात उनके द्वारा इस भूमि पर दुकानों का निर्माण किया गया है और तत्पश्चात मई, 2013 में बिजली का कनेक्शन दिया गया। शिकायतकर्ता उक्त भूखण्ड को स्वंय खरीदना चाहता था तथा उसके द्वारा शिकायत रंजिशन की गई है। विक्रय विलेख में भी भूमि पर कोई निर्माण न होने का उल्लेख किया गया है। अतः निगरानी स्वीकार कर आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाय।

अधिवक्ता राज्य सरकार/सहायक जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) का तर्क था कि अवर न्यायालय द्वारा जो स्टाम्प आरोपित किया गया है वह नियमानुसार है तथा सही आरोपित किया गया है। विक्रीत भूखण्ड पर दुकाने पूर्व से निर्मित थी अतः स्टाम्प ड्यूली व्यवसायिक दर पर ही लगनी चाहिए थी।

मैंने अवर न्यायालय की पत्रावली का सम्यक अवलोकन किया तथा आदेश दिनांक 27–01–2014 का अध्ययन किया।

उप निबन्धक ने शिकायती पत्र दिनांक 16–04–2013 जो कि बैनामा दिनांक 28–01–2013 के लगभग 03 माह पश्चात दिया गया है के आधार पर अपनी आख्या दिनांक 22–05–2013 कलेक्टर, स्टाम्प को प्रेषित की गई तथा उल्लेख किया कि मेरे द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया तथा पाया कि विक्रीत भूमि खाली प्लाटन न होकर पूर्णतया व्यवसायिक सम्पत्ति है जिसमें दुकाने निर्मित हैं जिस पर व्यवसायिक दर प्रभावित हैं और तद्नुसार व्यवसायिक दर पर स्टाम्प शुल्क का निर्धारण कर कमी स्टाम्प आरोपित कर आख्या प्रस्तुत की गई। पत्रावली पर ऐसा कोई साक्ष्य मौजूद नहीं है कि उप निबन्धक द्वारा कब स्थल निरीक्षण किया गया तथा उनके द्वारा मौके पर किन–किन लोगों से जानकारी ली गई, जैसा कि निगरानीकर्ता का कथन है कि उन्होंने भूमि क्रय करने के उपरान्त उस पर दुकानों का निर्माण किया है जिस हेतु उन्होंने अवर न्यायालय में अमित कौशिक ठेकेदार के साथ हुए अनुबन्ध पत्र दिनांक 10–02–2013 तथा तत्पश्चात विद्युत कनेक्शन हेतु देय शुल्क रसीद दिनांक 03 मई, 2013 प्रस्तुत की है। जिला शासकीय अधिवक्ता भी यह स्पष्ट नहीं कर सके कि वास्तव में जो दुकानें निर्मित की गई हैं वह विक्रय के दिनांक से पूर्व की निर्मित हैं और ना ही वे कोई साक्ष्य इस सम्बन्ध में प्रस्तुत कर सके। पत्रावली में अधिकांश साक्ष्य इस बात के उपलब्ध हैं कि जो दुकानें निर्मित की गई हैं सम्भवतया वे भूमि क्रय के उपरान्त निगरानीकर्ता द्वारा बनाई गई है। ऐसे में सन्देह का लाभ पाने का अधिकारी निगरानीकर्ता हैं जिसके आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य हैं। व्यवसायिक दर पर स्टाम्प शुल्क आरोपित करने के लिए यह आवश्यक है कि इस बात के पुख्ता एवं प्रमाणिक साक्ष्य हों कि वास्तव में भू–खण्ड व्यवसायिक उपयोग का है। इस हेतु विक्रय के समय/दिनांक को भू–खण्ड के लिए गये मानचित्र/फोटो चित्र आदि विक्रय विलेख के साथ प्रस्तुत किये जाने हेतु पक्षकारों को निर्देशित किये जा सकते हैं। पत्रावली पर कोई निरीक्षण आख्या/अभिलेख उपलब्ध नहीं है, फलस्वरूप निगरानी स्वीकारणीय है।

आदेश

निगरानी स्वीकार की जाती है। अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–01–2014 निरस्त किया जाता है। अवर न्यायालय की पत्रावली वापस तथा इस न्यायालय की पत्रावली संचित हो। आदेश की प्रति समस्त जिलाधिकारियों को भी अनुपालनार्थ प्रेषित की जाय।

(राकेश शर्मा)
अध्यक्ष।

आज दिनांक 13/02/15 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(राकेश शर्मा)
अध्यक्ष।