

न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी/संदर्भ संख्या- 13/2015-16

श्रीमती नीतू राणा

बनाम

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

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

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री एम0एस0 पँवार व श्री सन्दीप बर्वाल।

अधिवक्ता प्रतिउत्तरदाता राज्य सरकार :श्री विनोद कुमार डिमरी, जिला शास0अधि0(राजस्व)

बावत

मौजा सेन्द्रल होप टाउन, परगना पछवादून,  
तहसील विकासनगर, जनपद देहरादून।

निर्णय

प्रस्तुत निगरानी कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून द्वारा वाद संख्या-59/2009-10 अन्तर्गत धारा-47ए स्टाम्प एक्ट सरकार बनाम नीतू राणा में पारित निर्णयादेश दिनांक 30-12-2015 के विरुद्ध योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि निगरानीकर्ता श्रीमती नीतू राणा ने प्रश्नगत भूमि विक्रय पत्र दिनांक 29-05-2009 के माध्यम से क्रय की थी। उप निबन्धक, विकासनगर ने लेखपत्र पर आख्या दिनांक 29-05-2009 इस आशय से कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को प्रेषित की गई कि प्रश्नगत भूमि औद्योगिक क्षेत्र एवं सड़क से 100 मीटर के अन्तर्गत आता है जहाँ निर्धारित सर्किल दर रू0 3,000-00 प्रति वर्गमीटर है जिसके अनुसार विलेख द्वारा अन्तरित भूमि का मूल्यांकन रू0 23,10,000-00 होता है जिसपर रू0 1,90,400-00 का स्टाम्प शुल्क प्रभार्य है। विलेख पर रू0 30,800-00 का स्टाम्प शुल्क अदा है। विलेख पर रू0 1,59,600-00 स्टाम्प कमी है। उप निबन्धक की आख्या के आधार पर कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून के न्यायालय में वाद संख्या-59/2009-10 सरकार बनाम नीतू राणा दर्ज हुआ। वाद में निगरानीकर्ता द्वारा अपनी आपत्ति प्रस्तुत की गई एवं अपर जिलाधिकारी द्वारा प्रकरण में उप जिलाधिकारी, विकासनगर की स्थलीय निरीक्षण आख्या भी प्राप्त की गई। कलेक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), देहरादून द्वारा निर्णयादेश दिनांक 30-12-2015 से निगरानीकर्ता पर कमी स्टाम्प रू0 1,59,600-00 तथा अर्थदण्ड रू0 2,17,100-00 कुल रू0 3,76,700-00 आरोपित किए गए। इस निर्णयादेश दिनांक 30-12-2015 के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में योजित की गई है।

मैंने उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्तागणों को विस्तारपूर्वक सुना एवं उपलब्ध अभिलेखों/निर्णयादेशों का सम्यक अध्ययन किया।

विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत भूमि विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय की थी। प्रश्नगत विक्रय पत्र खातेदार लेखपाल पुत्र दुर्गाराम द्वारा आवासीय कृषि भूमि का क्रय किया गया था जिसका उल्लेख विक्रय पत्र के पृष्ठ 7 के चरण संख्या-6 में स्पष्ट रूप से लिखा गया है तथा नकल खसरे में भी खसरा नम्बर

122/48 कृषि भूमि के रूप में दर्ज है जिसमें फसल का अंकन किया हुआ है कि उक्त भूमि में कौन सी फसल बोई हुई है। विक्रय पत्र पंजीकृत होने के पश्चात उप निबन्धक द्वारा कलक्टर स्टाम्प को आख्या प्रेषित की गई कि प्रश्नगत भूमि 100 मीटर के अन्तर्गत है और औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है जहां 3,000-00 प्रति वर्गमीटर की दरें निर्धारित हैं। उप निबन्धक की आख्या के आधार पर अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून के न्यायालय में दर्ज वाद में निगरानीकर्ता ने अपनी आपत्ति विस्तृत रूप से प्रस्तुत की जिसमें प्रश्नगत खसरा नम्बर को आवासीय प्रयोजन हेतु कय किये जाने एवं मुख्य मार्ग से 500 मीटर से अधिक दूरी पर आवासीय क्षेत्र में होने का उल्लेख किया। उप जिलाधिकारी, विकासनगर की आख्या में स्पष्ट रूप से भूमि खसरा नम्बर 122 मि0 का क्षेत्रफल बहुत बड़ा होने, जिसके आंशिक भाग में औद्योगिक क्षेत्र तथा शेष भू-भाग में कृषि भूमि व ग्रामीण आबादी विद्यमान होने का उल्लेख किया गया। प्रश्नगत भूमि को मुख्य चकराता मार्ग से 01 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित होने का भी स्पष्ट उल्लेख स्थलीय निरीक्षण आख्या में किया गया। निगरानीकर्ता ने अधीनस्थ न्यायालय में नकल खतौनी तथा खाते से सम्बन्धित नकल खसरा प्रस्तुत किये जिससे स्वयं सिद्ध है कि प्रश्नगत खसरा नम्बर 122/48 की भूमि कृषि भूमि दर्ज है तथा खाता संख्या-980 में लेखराज पुत्र दुर्गाराम सह-खातेदार के रूप में दर्ज है जिस कारण विक्रय पत्र में भूमि की सीमायें नहीं दर्शाई जा सकती हैं क्योंकि लेखराज को सह-खातेदारी वाली भूमि के किसी भी विशिष्ट भाग को विक्रय करने का अधिकार प्राप्त नहीं है जिस कारण विक्रय पत्र में भूमि की चौहदी नहीं लिखी गई। अधीनस्थ न्यायालय ने उप जिलाधिकारी, विकासनगर की स्थलीय निरीक्षण आख्या एवं उपलब्ध अभिलेखों एवं तथ्यों को नजर अन्दाज कर प्रश्नगत आदेश पारित किया गया है जो त्रुटियुक्त है। अधीनस्थ न्यायालय ने उप निबन्धक की आख्या को एकपक्षीय रूप से मानते हुए त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया है जो निरस्त होने योग्य है।

प्रतिउत्तरदाता राज्य सरकार की ओर से विद्वान जिला शासकीय अधिवक्ता (राजस्व) का तर्क है कि उप निबन्धक, विकासनगर ने अपनी आख्या में स्पष्ट उल्लेख किया है कि प्रश्नगत भूमि औद्योगिक क्षेत्रान्तर्गत स्थित है और साथ ही इस प्रकरण में जो विक्रय विलेख सम्पादित हुआ है उसमें कय की गई सम्पत्ति की चौहदी का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। निगरानी बलहीन है और निरस्त होने योग्य है।

प्रकरण में यह स्पष्ट है कि निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र में माध्यम से कय की थी और उप निबन्धक ने अपनी आख्या दिनांक 29-05-2009 कलेक्टर स्टाम्प को इस आशय की प्रेषित की गई कि प्रश्नगत खसरा नम्बर-122/48 औद्योगिक क्षेत्र एवं सड़क से 100 मीटर के अन्तर्गत आता है। उप निबन्धक की आख्या के आधार पर अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून के न्यायालय में वाद दर्ज हुआ। इस वाद में उप जिलाधिकारी, विकासनगर की स्थलीय निरीक्षण आख्या भी प्राप्त की गई। मैंने उप जिलाधिकारी, विकासनगर की प्रश्नगत स्थलीय निरीक्षण आख्या दिनांक 03-07-2014 जो निगरानी के साथ प्रमाणित प्रति के रूप में संलग्न है का भी भली-भांति अवलोकन किया। यह आख्या सर्वे लेखपाल एवं तहसीलदार, विकासनगर के माध्यम से प्राप्त की गई। प्रश्नगत स्थलीय निरीक्षण आख्या दिनांक 03-07-2014 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि खसरा नम्बर 122 मि0 का क्षेत्रफल बहुत बड़ा है जिसके आंशिक भाग में औद्योगिक क्षेत्र तथा शेष भू-भाग में कृषि भूमि व ग्रामीण आबादी विद्यमान है। इस स्थलीय निरीक्षण आख्या में यह भी स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि निगरानीकर्ता द्वारा कय किया गया खसरा नम्बर-122/48 की भूमि ग्रामीण आवासीय क्षेत्र में है तथा औद्योगिक क्षेत्र से बाहर स्थित है तथा मुख्य चकराता मार्ग से 01 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है। यह अत्यन्त आश्चर्य की बात है कि उप निबन्धक, विकासनगर द्वारा किस आधार पर अपनी आख्या में निगरानीकर्ता द्वारा कय

किये गये खसरा नम्बर-122/48 को ~~विश्व-आधार~~ पर 100 मीटर के अन्तर्गत होना तथा औद्योगिक क्षेत्र में होना उल्लिखित किया गया है। विद्वान अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व के निर्णयादेश से भी यह प्रथमदृष्टया परिलक्षित होता है कि उनके द्वारा उप निबन्धक की आख्या को एकपक्षीय रूप से मानकर निर्णयादेश पारित किया गया है। इसके अतिरिक्त निर्णयादेश ~~में~~ के अवलोकन से यह भी दृष्टिगत होता है कि उनके द्वारा विक्रय पत्र में चौहदी के उल्लिखित न होने के आधार पर ही निगरानीकर्ता पर स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया है, जबकि विधिअनुसार संयुक्त खाते की भूमि के किसी भी विशिष्ट भाग को विक्रय करने का अधिकार प्राप्त नहीं होता है और संयुक्त खाते की भूमि से सम्पादित होने वाले विक्रय पत्र में चौहदी का वर्णन नहीं किया जा सकता। इससे स्पष्ट है कि विक्रेता एवं क्रेता द्वारा विक्रय पत्र में चौहदी का वर्णन इसी कारण नहीं किया गया है। विद्वान अधिवक्ता निगरानीकर्ता द्वारा न्यायालय में औद्योगिक खसरा नम्बरों की सूची के अवलोकन से भी यह स्पष्ट होता है कि निगरानीकर्ता द्वारा कय किया गया खसरा नम्बर 122/48 औद्योगिक क्षेत्र में स्थित नहीं है जिससे यह स्पष्ट होता है कि अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून द्वारा पारित निर्णयादेश बिना किसी आधार के और उपलब्ध साक्ष्यों से बाहर जाकर पारित किया गया है। इस न्यायालय द्वारा निगरानीकर्ता को सम्बन्धित खसरा नम्बर का नजरी नक्शा तहसीलदार से प्राप्त कर न्यायालय में प्रस्तुत करने के निर्देश भी दिये गये थे जो दिनांक 15-01-2016 को इस न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। प्रस्तुत नजरी नक्शा दिनांक 13-02-2016 जिसपर सर्वे लेखपाल, सर्वे कानूनगो, सर्वे नायब तहसीलदार एवं तहसीलदार के हस्ताक्षर उपलब्ध हैं जिसके अवलोकन से यह दृष्टिगत होता है कि निगरानीकर्ता का खसरा नम्बर-122/48 कृषि भूमि एवं ग्रामीण आबादी में स्थित है जिससे यह स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश त्रुटियुक्त है।

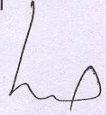
अतः उपरोक्त विवेचना के आलोक में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचा हूँ कि निगरानी ग्राह्यता के स्तर पर ही स्वीकार होने एवं विद्वान अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, देहरादून का निर्णयादेश त्रुटियुक्त है और निरस्त होने योग्य है।


#### आदेश

ग्राह्यता के स्तर पर ही निगरानी बलयुक्त होने के कारण स्वीकार की जाती है। कलक्टर स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व), देहरादून का निर्णयादेश दिनांक 30-12-2015 निरस्त किया जाता है। न्यायालय पत्रावली सँचित हो।

दिनांकित।

आज दिनांक 5/2/16 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं

  
(विजय कुमार ढोंडियाल)  
सदस्य(न्यायिक)।

  
(विजय कुमार ढोंडियाल)  
सदस्य(न्यायिक)।