न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

निगरानी संख्या– 21/2015–16

श्रीमती जोगिन्द्री देवी

बनाम

सरकार

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री सौ पाल सिंह।

अधिवक्ता प्रतिउत्तरदाता : श्री विनोद कुमार डिमरी, डी0जी0सी0

निर्णय

यह निगरानी उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर, रूड़की द्वारा वाद संख्या–10/13–14 अन्तर्गत धारा–47ए स्टाम्प अधिनियम सरकार बनाम श्रीमती जोगिन्द्री देवी में पारित आदेश दिनांक 03–06–2015 के विरूद्ध योजित की गई है।

वाद का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि सहायक आयुक्त, स्टाम्प, हरिद्वार ने दिनांक 23–11–2012 को इस आशय की आख्या कलेक्टर, स्टाम्प, हरिद्वार को प्रेषित की कि लेखपत्र संख्या–2215 वर्ष 2010 द्वारा ग्राम–सलेमपुर राजपूतान परगना–भगवानपुर, तहसील–रूड़की स्थित आवासीय प्लॉट खसरा नं0–1553/1, 1554/1 व 155/1 विक्रीत क्षेत्रफल 79.356 वर्ग मीटर भूमि को मुख्य मार्ग से 500 मीटर दूरी पर दर्शाकर मूल्यांकन ₹1,79,345.00 तथा विक्रय मूल्य ₹1,00000.00 पर मात्र ₹9500.00 का स्टाम्प अदा किया है जबकि विक्रीत प्लॉट के मौके पर उत्तर दिशा में 14 फीट चौड़ी रोड तथा कृष्ण नगर की मुख्य रोड से मात्र 50 मीटर के अन्दर स्थित है। जिसमें वर्तमान में तीन मंजिला भवन पाया गया। सर्किल पर सूची के पृष्ठ संख्या–51 के क्रंमाक–14 तथा पृष्ठ संख्या–52 के क्रंमाक–23 में संशोधन के अनुसार सड़क मार्ग/रास्ता पर स्थित नगरीय/अर्धनगरीय क्षेत्र हेतु निर्धारित दर ₹2500.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि की कीमत ₹1,98,390.00 होती है। जिसपर तीन मंजिला निर्मित भवर कर्वड एरिया भूतल पर 79,356 वर्ग मीटर तथा प्रथत तल पर 79,356 वर्ग मीटर तथा द्वितीय तल पर ममटी 5,57 वर्ग मीटर कुल 164,289.00 वर्ग मीटर की निर्धारित निर्माण दर ₹6000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से कीमत ₹9,85,734.00 इस प्रकार कुल कीमत ₹11,84,124.00 पर उत्तराखण्ड शासन द्वारा महिला क्रेता को अनुमन्य छूट के अनुसार ₹62,213.00 का स्टाम्प शुल्क देय है। लेखपत्र में तीन मंजिला निर्मित भवन नही दर्शाये जाने पर तथ्यों के विपरीत मूल्यांकन किये जाने के कारण मात्रे ₹9500.00 का स्टाम्प अदा किया गया है। इस प्रकार प्रलेख पर प्रथम दृष्टया 62,213.00–9500.00=52,713.00 कमी स्टाम्प होती है। सहायक आयुक्त, स्टाम्प की उक्त आख्या के आधार पर अपर कलेक्टर, स्टाम्प, हरिद्वार ने वाद पंजीकृत कर आदेश दिनांक 06–12–2013 से सहायक कलेक्टर, रूड़की को निस्तारण हेतु भेजा गया। सहायक कलेक्टर, 'रूड़की ने अपने निर्णयादेश दिनांक 30–06–2015 से कमी स्टाम्प शुल्क ₹52,713.00 एवं अर्थदण्ड ₹52,713.00 कुल ₹1,05,426.00 की धनराशि निगरानीकर्ता पर आरोपित की है। उक्त आदेश के विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

मैंने अधिवक्ता निगरानीकर्ता एवं जिला शासकीय अधिवक्ता की बहस सुनी एवं अवर न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता का कथन है कि निगरानीकर्ता ने दिनांक 19–03–2010 को दस्तावेज संख्या–2215 के द्वारा उक्त प्लॉट खरीदा था। खरीदते समय उक्त प्लॉट में किसी भी प्रकार का कोई मकान आदि नही बना हुआ था। यह कि निगरानीकर्ता ने प्लॉट खरीदने के बाद दिनांक 01–06–2010 को उक्त प्लॉट का नक्शा नियत प्राधिकारी,विनियमित क्षेत्र, रूड़की से स्वीकृत कराया है। स्वीकृत मानचित्र के बाद प्लॉट पर तीन मंजिला भवन स्वयं बनाया है। तत्पश्चात् दिनांक 09–05–2012 को विक्रय पत्र संख्या–5449 के द्वारा उक्त भवन/प्लॉट श्रीमती सीमा खट्टर, पत्नी श्री हरीश खट्टर को विक्रय व हस्तान्तरित कर दिया। सहायक आयुक्त, स्टाम्प, हरिद्वार ने दिनांक 23–11–2012 को जो अपनी आख्या कलेक्टर, स्टाम्प को प्रेषित की गई है वह पूर्णतः मौके के विरूद्ध तथा पक्षकारों की गैर मौजूदगी तथा उनका पक्ष जाने बिना प्रस्तुत की गई है। अवर न्यायालय द्वारा तथ्यों के विपरीत एवं पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्यों का संज्ञान नही लिया गया है। फलस्वरूप आदेश दिनांक 03–06–2015 त्रुटिपूर्ण है एवं निरस्त होने योग्य है।

जिला शासकीय अधिवक्ता, राजस्व ने भी इस बात से सहमति व्यक्त की कि निगरानीकर्ता द्वारा नियत प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, रूड़की से भवन निर्माण हेतु नक्शा स्वीकृत कराया गया है। अवर न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध पेपर संख्या–7/10 व 8/8 से भी इस बात की पुष्टि होती है कि निगरानीकर्ता ने जो प्लॉट दिनांक 09–03–2010 को क्रय किया था उसके पश्चात उक्त प्लॉट में नियत शुल्क राजकोष में जमा कर 01–06–2010 को भवन निर्माण हेतु मानचित्र नियत प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, रूड़की से स्वीकृत कराया है। जिससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त प्लॉट में जो भवन स्थित है वह 19–03–2010 के पश्चात निर्मित हुआ है। अतः विक्रय पत्र दिनांक 19–03–2010 के आधार पर उक्त प्लॉट में निर्मित भवन पर स्टाम्प शुल्क आरोपित करना त्रुटिपूर्ण है।

आदेश

बलयुक्त होने के कारण निगरानी स्वीकार की जाती है। अवर न्यायालय का आदेश दिनांक 03–06–2015 निरस्त किया जाता है। अवर न्यायालय की पत्रावली वापस हो तथा इस न्यायालय की पत्रावली संचित हो।

15.1.16

(विजय कुमार ढौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)

आज दिनांक 15/1/16 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

15.1.16

(विजय कुमार ढौंडियाल)
सदस्य(न्यायिक)