न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी संख्या– 23/2008–09

श्री संजय माहेश्वरी आदि

बनाम

राज्य सरकार द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार

उपस्थितिः श्री सुभाष कुमार, आई0ए0एस0 अध्यक्ष।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता : श्री राजेश्वर सिंह।

अधिवक्ता प्रतिपक्षी राज्य सरकार : श्री सुबोध कुमार शर्मा, जिला शासकीय अधिवक्ता(रा0)।

बावत

खसरा नम्बर–788 रकबा 0.2733 है0

मौजा रानीपुर, परगना ज्वालापुर,

तहसील व जिला हरिद्वार।

आदेश

यह निगरानी निगरानीकर्तागण द्वारा विद्वान कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा वाद संख्या–26 वर्ष 2007–08 अन्तर्गत धारा–33/40ख/47ए स्टाम्प अधिनियम में पारित निर्णयादेश दिनांक 22–08–2008 के विरूद्व योजित की गई है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि निगरानीकर्ता द्वारा क्रय की गई भूमि के बावत उप निबन्धक, हरिद्वार ने इस आशय की आख्या दिनांक 29–03–2008 को कलेक्टर, हरिद्वार को प्रेषित की गई कि निगरानीकर्तागण के पक्ष में खसरा नम्बर 788 क्षेत्रफल 0.2733 है0 भूमि स्थित ग्राम रानीपुर, परगना ज्वालापुर, तहसील व जिला हरिद्वार का अन्तरण विलेख रू0 8,00,000–00 में निष्पादित कर सिंचित भूमि हेतु निर्धारित दर ये रू0 25,00,000–00 प्रति हैक्टेयर की दर से सम्पत्ति का बाजारी मूल्य रू0 6,83,500–00 में प्रदर्शित करते हुए 80,100–00 का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। विलेख में वर्णित सम्पत्ति राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होना वर्णित की गई, परन्तु सम्पत्ति का मूल्यांकन प्रमुख मार्ग हेतु निर्धारित दरों के अनुसार नहीं किया गया है। उक्त सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण किये जाने से स्पष्ट है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन प्रमुख मार्ग हेतु निर्धारित दरों के अनुसार किया जाना अपेक्षित है। इस प्रकार उक्त विलेख का मूल्यांकन वर्तमान मूल्यांकन सूची के पृष्ठ–3 के क्रमांक–39 में प्रदत्त रू0 7,000–00 प्रति वर्गमीटर के अनुसार वर्णित कुल भूमि 0.2733 है0 अर्थात 2733 वर्गमीटर×रूपये 7000=1,91,31,000–00 रूपये होता है जिसपर रू0 19,13,100–00 का स्टाम्प शुल्क देय होता है जबकि प्रलेख पर रू0 80,100–00 का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। इस प्रकार प्रलेख पर रू0 18,33,000–00 का स्टाम्प शुल्क कम अदा किया गया है। उप निबन्धक की इस रिपोर्ट के आधार पर निगरानीकर्तागण के विरूद्व वाद पंजीकृत हुआ। विद्वान कलेक्टर ने निगरानीकर्तागण को नोटिस निर्गत किया गया जिसके प्रतिउत्तर में निगरानीकर्तागण ने अपनी आपत्ति दिनांक 07–07–2008 प्रस्तुत की गई। विद्वान

कलेक्टर, हरिद्वार ने अपने निर्णयादेश दिनांक 22–08–2008 से वादी सरकार का वाद स्वीकार करते हुए निगरानीकर्तागण पर रू0 18,33,100–00 का स्टाम्प शुल्क कमी एवं एक गुना अर्थदण्ड अंकन रू0 18,33,100–00 कुल अंकन रू0 36,66,200–00 का कमी स्टाम्प आरोपित किया गया। इस निर्णयादेश से क्षुब्ध होकर निगरानीकर्तागण ने यह निगरानी इस न्यायालय में योजित की है।

अधिवक्ता निगरानीकर्ता का तर्क है कि निगरानीकर्तागण ने रानीपुर, परगना ज्वालापुर, तहसील हरिद्वार में 0.2733 है0 भूमि विक्रय पत्र के माध्यम से खरीदी जिसका खसरा नम्बर–788 है। प्रश्नगत भूमि के निर्धारित सर्किल दरें सर्किल रेट सूची के पृष्ठ–18 के कमांक –18 पर रू0 25 लाख प्रति हैक्टेयर थीं जिसके अनुसार निगरानीकर्तागण ने भूमि के वास्तविक मूल्य के आधार पर स्टाम्प ड्यूटी अदा की। प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है। सर्किल रेट सूची पृष्ठ–3 कम संख्या–39 पर अंकित दरें मुख्य सड़क मार्ग के आवासीय एवं औद्योगिक प्रयोजन की दरें हैं जो निगरानीकर्तागण के खसरा नम्बरों पर प्रभावी नहीं हैं। निगरानीकर्तागण द्वारा जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल रेट सूची के अनुसार रू0 25,00,000–00 निर्धारित दर के अनुसार स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। कलेक्टर द्वारा स्वंय इस बात को स्वीकार किया गया है कि जो सर्किल रेट दिनांक 29–02–2008 को प्रभावी थे वे वास्तविकता से बहुत ज्यादा निर्धारित किए गए थे। कलेक्टर द्वारा उप निबन्धक की रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत भूमि की दरें रू0 7,000–00 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई जो त्रुटिपूर्ण हैं। प्रश्नगत भूमि पर बाजारी भाव से ही स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। कलेक्टर द्वारा इस तथ्य को बिल्कुल नजर अन्दाज किया गया कि द्वितीय संशोधित सर्किल रेट सूची दिनांक 01–03–2008 को प्रभावी नहीं थी। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता निगरानीकर्ता द्वारा ए0आई0आर0 2007 पृष्ठ–36, ए0डब्लू0सी0 2005(2) पृष्ठ–1087 की विधिक व्यवस्थायें भी प्रस्तुत की गईं।

प्रतिपक्षी राज्य सरकार की ओर से जिला शासकीय अधिवक्ता(राजस्व) ने तर्क दिया कि विक्रय पत्र सम्पादित करने की तिथि को भूमि का मूल्य रू0 7,000–00 प्रति वर्गमीटर निर्धारित था जो बाद में कम कर दी गई। विक्रय पत्र के पृष्ठ–2 पर भी निगरानीकर्तागण द्वारा विक्रीत भूमि के राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने का उल्लेख किया गाय है और राष्ट्रीय राजमार्ग पर सड़क से दोनों ओर 50 मीटर तक की सर्किल दर रू0 7,000–00 प्रति वर्गमीटर निर्धारित हैं। निगरानीकर्ता द्वारा निर्धारित दरों से कम स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। कलेक्टर के आदेश में कोई त्रुटि नहीं है।

अधिवक्ता पक्षकारों के तर्क सुने गये एवं अवर न्यायालय की वाद पत्रावली का सम्यक अध्ययन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध जिलाधिकारी, हरिद्वार द्वारा 01 नवम्बर, 2007 से दिनांक 31 अक्टूबर, 2009 तक प्रभावी सर्किल रेट सूची का अवलोकन किया गया। इस सर्किल रेट सूची के पृष्ठ–3 कमांक–39 में हरिद्वार–दिल्ली रोड़ पर हरिद्वार नगर के प्रमुख मार्गों पर स्थित क्षेत्रों हेतु सड़क से 50 मीटर तक आवसीय दर रू0 7,000–00 प्रति

वर्गमीटर निर्धारित की गई है, जबकि अर्द्ध नगरीय क्षेत्र/विशिष्ट ग्रामों की सिचिंत भूमि हेतु प्रति हैक्टेयर 25.00 लाख निर्धारित की गई है। इस कॉलम में निगरानीकर्तागण द्वारा क्रय की गई भूमि मौजा रानीपुर का प्रश्नगत खसरा नम्बर–788 भी अंकित है। इससे यह स्पष्ट है कि निगरानीकर्तागण द्वारा जिस तिथि 29–02–2008 को प्रश्नगत भूमि क्रय की गई थी उस तिथि को प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन रू0 25.00 लाख प्रति हैक्टेयर निर्धारित थी जबकि निगरानीकर्तागण ने प्रश्नगत भूमि पर स्टाम्प शुल्क रू0 25.00 लाख प्रति हैक्टेयर की दर से ही अदा किया गया जो निर्धारित स्टाम्प शुल्क के अनुरूप है। यदि 03 मार्च, 2008 से 31 अक्टूबर, 2009 के लिए निर्धारित दरों की सूची को देखें तो उसके पृष्ठ संख्या–3 कॉलम–3 में हरिद्वार–दिल्ली रोड़ पर सड़क से 50 मीटर तक के लिए रू0 3950–00 प्रति वर्गमीटर तथा पृष्ठ संख्या–18 पर निगरानीकर्तागण के खसरा नम्बर–788 हेतु रू0 24.69 लाख प्रति है0 की दर निर्धारित की गई है, जो कि पूर्व में 01 नवम्बर, 2007 से 31 अक्टूबर, 2009 तक के लिए निर्धारित सर्किल रेट से कम है। विद्वान कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा निगरानीकर्तागण पर हरिद्वार नगर के प्रमुख मार्गों पर स्थित क्षेत्रों की दरों के आधार पर स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया है, जबकि निगरानीकर्तागण द्वारा क्रय किया गया प्रश्नगत खसरा नम्बर–788 01 नवम्बर, 2008 से 31 अक्टूबर, 2009 के लिए निर्धारित सर्किल रेट सूची के पृष्ठ–3 के कॉलम–3 में स्पष्ट रूप से अंकित है जिसकी निर्धारित दरें रू0 25.00 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर निर्धारित थीं। विद्वान कलेक्टर द्वारा निगरानीकर्तागण पर किस आधार पर प्रमुख मार्गों पर स्थित क्षेत्रों की दरों के आधार स्टाम्प ड्यूटी आरोपित की गई यह स्पष्ट नहीं है। विद्वान कलेक्टर द्वारा जो स्टाम्प ड्यूटी निगरानीकर्तागण पर आरोपित की गई है वह प्रमुख राष्ट्रीय राजमार्ग एवं आवासीय प्रयोजन हेतु क्रय की गई भूमि हेतु निर्धारित है। अवर न्यायालय की वाद पत्रावली पर उलपब्ध विक्रय पत्र पेपर नम्बर–3/7 के पृष्ठ–6 की 5वीं पंक्ति में प्रश्नगत भूमि के काश्त के होने एवं काश्त हेतु क्रय किये जाने का भी उल्लेख है जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि थी जिसकी पुष्टि निगरानी पत्रावली में उपलब्ध उद्वरण खसरा साल 1415 से होती है। क्रय की गई भूमि का मूल्यांकन क्रय की जाने वाली तिथि को भूमि की वास्तविक स्थिति के आधार पर ही दी जाती है न कि भूमि के भविष्य में होने वाले परिवर्तन के आधार पर।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी बलयुक्त होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः निगरानी स्वीकार की जाती है एवं कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा पारित आदेश दिनांक 22–08–2008 निरस्त किया जाता है।

दिनांकः 21 अप्रैल, 2014

(सुभाष कुमार)
अध्यक्ष,
राजस्व परिषद।