आयुक्त न्यायालय, सारण प्रमंडल, छपरा

स्टाम्प अपील वाद संख्या–215 / 2018

आसीक हुसैन

बनाम्

राज्य सरकार व अन्य

उपस्थिति / प्रतिनिधित्व

वादी की तरफ से :–विद्वान अधिवक्ता, रोहन प्रियम सहाय, शैलेन्द्र कुमार शाही एवं प्रिय रंजन सिन्हा।

सरकार की तरफ से :–विद्वान सरकारी अधिवक्ता, सारण।

आदेश

आदेश की क्रम–संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख के साथ।
27.09.2024 **01.11.2024**	प्रस्तुत अपीलवाद सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा के वाद सं०–**69 / 2017** में दिनांक–**19.09.2018** को पारित आदेश से असंतुष्ट होकर दायर किया गया है। उक्त आदेश द्वारा सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा ने अपीलकर्त्ता द्वारा दिनांक–**27.01.2017** को जिला निबंधन कार्यालय, गोपालगंज में निबंधित विक्रय–पत्र के दस्तावेज सं0–**782**, मौजा–काशी टेंगराही, थाना सं0–361, खाता सं0–**124, 372** सर्वे सं0–**1789, 1790,** कुल रकबा–4.10 डी० में कमी मुद्रांक की राशि–**22,440 / –** एवं उस पर अधिरोपित जुर्माना कि राशि–**2,244 / –** अर्थात कुल–**24,684 / –** का मुद्रांक जमा करने का आदेश दिया गया है। सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल के उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलकर्त्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा धारा **47A (4)** के अधीन इस न्यायालय में वाद दायर किया गया। उक्त के आलोक में वाद को अधिग्रहित करते हुए निम्न न्यायालय से अभिलेख की माँग कर अपीलकर्त्ता को उनके विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से एवं विद्वान सरकारी अधिवक्ता को सविस्तार सुना। **Bihar Stamp & Court**	

WEB COPY NOT OFFICIAL

fees Manual की धारा **47A (6)** के तहत अपीलकर्त्ता द्वारा **deficit amount** का **50%** राशि **12,342**/– रूपया का साक्ष्य अपीलकर्त्ता द्वारा संलग्न किया गया है।

अपीलकर्त्ता के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार अपीलकर्त्ता के पक्ष में प्रश्नगत भूमि दिनांक–27.01.2017 को निबंधित केवाला सं0–782 के माध्यम से मुस्ताक अहमद, पिता–स्व० अब्दुल सकूर ने निष्पादित किया है। निम्न न्यायालय के समक्ष जमालुदिन साह, पिता–हुसैनी साह के आवेदन के आधार पर वाद प्रारंभ किया गया है। अपीलकर्त्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कहा गया कि निम्न न्यायालय द्वारा इस बिन्दु पर विचार नहीं किया गया है कि खाता–124, खेसरा–1790 तथा खाता नं0–372, खेसरा–1789 को मिलाकर अंश भाग पर उनके चाचा के हिस्से में मकान है। कार्यालय के द्वारा मिलीभगत कर कर्मियों के माध्यम से भूमि का जाँच कराया गया, जिसकी सूचना अपीलकर्त्ता को नहीं दिया गया। जाँच प्रतिवेदन एवं फोटो में अंकित मकान अपीलकर्त्ता के चाचा मो० अनवारूल शाह का है। उक्त मकान अपीलकर्त्ता की भूमि पर नहीं है।

अपीलकर्त्ता के विद्वान अधिवक्ता का आगे कहना है कि अंचल अधिकारी, सिधवलिया का जाँच प्रतिवेदन दिनांक–11.03.2017 जो मो० अनवारूल के विरूद्ध अतिक्रमण वाद से संबंधित है, में भी अपीलकर्त्ता के विक्रेता मुस्ताक अहमद के हिस्से पर मकान या संरचना नहीं बताया गया है। माननीय उच्च न्यायालय पटना के **CWJC No-**18097/2018 में दिनांक–22.10.2019 को पारित आदेशानुसार अंचलाधिकारी, सिधवलिया को अतिक्रमण वाद के अन्तर्गत अतिक्रमणकर्त्ता मोहम्मद अनवारूल एवं उनके पुत्र को बाउन्ड्रीवाल एवं सरकारी रास्ता खाली किया जाने का निदेश दिया गया है। निम्न न्यायालय के द्वारा अंचल अमीन के प्रतिवेदन की गलत व्याख्या किया गया एवं अपीलकर्त्ता के आपत्ति दिनांक–06.12.2017 को नजर अंदाज करते हुए आदेश पारित किया गया है।

विद्वान सरकारी अधिवक्ता के अनुसार अपीलकर्त्ता द्वारा

WEB COPY NOT OFFICIAL

दिनांक–27.01.2017 को निबंधित कराये गये दस्तावेज के संबंध में प्राप्त शिकायत के आधार पर मामलें की जाँच प्रारंभ की गयी। सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा ने अवर निबंधक, सिधवलिया एवं जिला अवर निबंधक, गोपालगंज से प्राप्त जाँच प्रतिवेदन के आधार पर अपना आदेश पारित किया है, जिसमें कोई त्रुटि नहीं है।

अपीलकर्त्ता को उनके विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से एवं विद्वान सरकारी अधिवक्ता को सुनने, वाद अभिलेख तथा निम्न न्यायालय के अभिलेख में पोषित कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट है कि जिला अवर निबंधक, गोपालगंज के द्वारा आवेदक श्री जलालुद्दीन हक के आवेदन के आलोक में जमीन की जाँच अवर निंबधक, सिधवलिया से कराया गया। तदालोक में प्राप्त जाँच प्रतिवदेन के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज को भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47 **(A)** के अधीन सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा को प्रेषित किया गया। सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा ने अपीलकर्त्ता को नोटिस करते हुए अपना आदेश पारित किया है।

निम्न न्यायालीय आदेश के अवलोकन से स्पष्ट है कि सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा ने अपने पत्रांक–428, दिनांक–26.09.2017, पत्रांक–529, दिनांक–17.10.2017, पत्रांक–615, दिनांक–07.11.2017, पत्रांक–681, दिनांक–22.11.2017, पत्रांक–721, दिनांक–06.12.2017, पत्रांक–1138, दिनांक–09.08.2018, पत्रांक–1233, दिनांक–18.08.2018 एवं पत्रांक–1289, दिनांक–01.09.2018 से अपीलकर्त्ता को नोटिस भेजा है, साथ ही निम्न न्यायालय के आदेश में यह भी अंकित है कि–

"पक्षकार को अपना पक्ष रखने एवं संबंधित साक्ष्य/अभिलेख उपलब्ध कराने हेतु कई बार सूचना/नोटिस, निबंधित एवं साधारण डाक के माध्यम से भेजी गई। पक्षकार स्वयं उपस्थित होकर विस्तृत उत्तर देने हेतु एक समय की माँग की गई। पक्षकार के अनुरोध को स्वीकृत करते हुए वाद के सुनवाई हेतु अगली तिथि निर्धारित की गई। पुनः पक्षकार दिनांक–06.12.2017

WEB COPY NOT OFFICIAL

को बजरीय वकालतनामा अपने विद्वान अधिवक्ता महोदय के माध्यम से उपस्थित हुए। अपने लिखित जवाब में पक्षकार द्वारा बताया गया कि मैने उक्त सर्वे नं०–1789 एवं 1790 दोनों प्लॉट को मिलाकर निबंधन कराया है। इसी प्लॉट के शेष अंश पर एक मंजिला मकान बना हुआ है, जो मेरे चाचा का है। इस संबंध में पक्षकार द्वारा एक शपथ–पत्र भी दाखिल किया गया। तदोपरान्त उक्त आशय को स्पष्ट करने हेतु जिला अवर निबंधक, गोपालगंज को स्वयं अपने स्तर से जाँच कर प्रतिवेदन प्रेषित करने हेतु निदेश दिया गया। अवर निबंधक, सिधवलिया (माधोपुर) के पत्रांक–115 दिनांक–29.06.2018 एवं जिला अवर निबंधक, गोपालगंज के पत्रांक–882, दिनांक–04.09.2018 द्वारा स्थल जाँच प्रतिवेदन समर्पित किया गया है, जिसमें अंचल अमीन के द्वारा स्थल के मापी का प्रतिवेदन एवं स्थल का फोटो संलग्न करते हुए स्पष्ट प्रतिवेदित किया गया है कि संबंधित भूमि पर आकर दस्तावेज में अंकित चौहद्दी एवं नजरी नक्शा के अनुसार मापी किया। मापी में पाया कि खेसरा/सर्वे नं0–1789 में 664 वर्ग फीट एवं 1790 में 35 वर्ग फीट कुल–699 वर्ग फीट संरचना पक्षकार के हिस्से में आता है। कुल भू–संपत्ति का मूल्यांकन करते हुए (भूमि एवं संरचना सहित) 5,79,000/–रूपया प्रतिवेदित किया गया है। उक्त प्रतिवेदन में प्राप्त मूल्यांकन के आलोक में पुनः नोटिस/सूचना तैयार कर पक्षकार को भेजा गया। पक्षकार कार्यालय में उपस्थित हुए परन्तु उनके द्वारा कोई लिखित जवाब/साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे प्रतीत होता है कि उक्त मुल्यांकन **Acceptance** का द्योतक है। साथ ही जिला अवर निबंधक, गोपालगंज, अवर निबंधक, सिधवलिया, अंचल अमीन कार्यालय लिपिक का प्रतिवेदन एवं साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत फोटो सम्पूर्ण अभिलेख के अवलोकन से भी दुबारा समर्पित जाँच आधारयुक्त सही प्रतीत होता है एवं स्वीकृति करने योग्य है। अतः राजस्व हित में अभिलेख में उपलब्ध कागजात एवं साक्ष्य के आधार पर निबंधन पदाधिकारी, गोपालगंज द्वारा प्रतिवेदित मूल्य रूपया–5,79,000/– रूपया पर स्वीकृति दी जाती है, निर्धारित बाजार मूल्य रूपया–5,79,000/– पर 6% की दर से रूपया–34,740/– मुद्रांक

WEB COPY NOT OFFICIAL

शुल्क प्रभार्य होता है। पूर्व में चुकाए गए मुद्रांक को घटाने पर 34,740/– रूपया (–) 12,300/– रूपया =22,440/– रूपया कमी मुद्रांक देय होता है, तथ्य छिपाने के आरोप में कमी मुद्रांक पर 10 % यानि रूपया 2,244/– रूपया जुर्माने की राशि अधिरोपित किया जाता है।"

इससे स्पष्ट है कि अपीलकर्त्ता को उक्त वाद की जानकारी पूर्व से थी तथा वे उस सुनवाई में उपस्थित भी हुए है। इसलिए उनका यह दावा मान्य नहीं हो सकता है कि उनके विरूद्ध उनको सूचना दिये बगैर आदेश पारित कर दिया गया है। जहाँ तक अपीलकर्त्ता के विद्वान अधिवक्ता के दावे का प्रश्न है कि प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार का कोई संरचना अवस्थित नहीं है, के संबंध में *"अवर निबंधक, सिधवलिया एवं जिला अवर निबंधक, गोपालगंज द्वारा समर्पित स्थल जाँच प्रतिवेदन जिसमें अंचल अमीन का स्थल मापी एवं स्थल का फोटो संलग्न करते हुए पत्रांक–115 दिनांक–29.06.2018 द्वारा स्पष्ट प्रतिवेदित किया गया है कि खेसरा नं०–1789 में 664 वर्ग फीट एवं 1790 में 35 वर्ग फीट कुल–699 वर्ग फीट संरचना पक्षकार के हिस्से में आता है। कुल भू–संपत्ति का मूल्यांकन करते हुए (भूमि एवं संरचना सहित) 5,79,000/– प्रतिवेदित किया गया है।"* जिसके आधार पर सहायक निबंधन महानिरीक्षक, सारण प्रमंडल, छपरा ने अपना आदेश पारित किया है।

अभिलेख में उपलब्ध साक्ष्य के अवलोकन एवं विद्वान सरकारी अधिवक्ता द्वारा रखे गये तथ्य से स्पष्ट होता है कि पक्षकार द्वारा जान–बूझकर तथ्य को छुपाया गया है, जो भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 27–**"The consideration 1[if any,], and all other facts and circumstance affecting the chargeability of any instrument with duty with which it is chargeable, shall be fully and truly set forth therein".** के अनुकूल नहीं है।

बिहार गजट (असाधारण) 25 जून 1997 के ***S.O.*** 140 दिनांक–25 जून 1997 के द्वारा समाहर्त्ता की शक्ति सहायक निबंधन महानिरीक्षक

WEB COPY NOT OFFICIAL

में निहित है एवं अंकित है कि–***"In exercise of powers conferred by section 2, sub-section 9 (b) of the Indian Stamp Act, 1899 (Act II 1899), The State Government confers the power of Collector to the inspector of Registration Officers exercisable subject to general or special direction of the Secretary, Registration department for the districts of their respective Jurisdiction from the date of notification in official gazette."***

उपर्युक्त के आलोक में यह स्पष्ट है कि निम्न न्यायालय द्वारा नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतो का पालन करते हुए मुखर आदेश पारित किया गया है। अतः निम्न न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं पाते हुए उसे **यथावत्** रखा जाता है।

तदनुसार, **प्रस्तुत अपीलवाद को अस्वीकृत** किया जाता है।

आई०टी० सहायक को आदेश दिया जाता है कि आदेश प्राप्ति के 24 घंटे के अन्दर इस आदेश को आयुक्त कार्यालय के वेबसाईट पर अपलोड करना सुनिश्चित करे।

लेखापित एवं संशोधित

आयुक्त **आयुक्त**

WEB COPY NOT OFFICIAL

WEB COPY NOT OFFICIAL