

समक्ष प्रमोद कोहली न्यायमूर्ति

जगदीश - याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य - प्रतिवादी

2009 की सीडब्ल्यूपी संख्या 17696 और 17697

5 अगस्त, 2010

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226—भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899—धारा 47-ए निर्धारित दर पर भुगतान किया गया स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क- धारा 47-ए कलेक्टर को दस्तावेज़ के पंजीकरण के समय उप रजिस्ट्रार द्वारा किए गए संदर्भ पर भूमि के मूल्य को फिर से निर्धारित करने की अनुमति देता है- बिक्री विलेख पंजीकृत और विक्रेता को सौंप दिया गया - केवल कुछ ऑडिट आपत्तियों के आधार पर सब रजिस्ट्रार दस्तावेज़ के पंजीकरण के 5 महीने बाद संदर्भ बनाने के लिए आगे बढ़ रहे हैं- कलेक्टर को संदर्भ देने का प्रस्ताव करने वाले उप रजिस्ट्रार की कार्रवाई पूरी तरह से अवैध है और बिना किसी योग्यता के है- न तो उप रजिस्ट्रार के पास संदर्भ बनाने का कोई अधिकार है और न ही कलेक्टर के पास संदर्भ बनाने का कोई अधिकार है - भूमि के मूल्य और स्टांप शुल्क/पंजीकरण शुल्क को फिर से निर्धारित करने का कोई अधिकार नहीं क्षेत्र है- याचिका स्वीकार की गई।

अभिनिर्णित कि आवासीय क्षेत्र के साथ कृषि भूमि की निकटता भूमि की प्रकृति को नहीं बदलती है और इस प्रकार, विवादित आदेश पूरी तरह से विकृत है और रद्द किए जाने योग्य है। धारा 47-ए कलेक्टर को दस्तावेज़ के पंजीकरण के समय उप रजिस्ट्रार द्वारा किए गए संदर्भ पर भूमि के मूल्य को फिर से निर्धारित करने की अनुमति देती है। एक बार जब दस्तावेज़ पंजीकृत हो जाता है और विक्रेता को सौंप दिया जाता है, तो न तो उप रजिस्ट्रार के पास संदर्भ देने का कोई अधिकार होता है और न ही कलेक्टर के पास भूमि के मूल्य और स्टांप शुल्क/पंजीकरण शुल्क को फिर से निर्धारित करने का कोई अधिकार क्षेत्र होता है।

(पैरा 7)

आगे अभिनिर्णित कि इसमें कोई विवाद नहीं है कि भूमि राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है। यह राजस्व रिकॉर्ड विक्रय पत्र का हिस्सा था। याचिकाकर्ता ने ऐसी कृषि भूमि के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित दरों पर स्टांप शुल्क का भुगतान किया है। महज़ कुछ के आधार पर ऑडिट आपत्तियों को सब रजिस्ट्रार ने संदर्भित करना शुरू कर दिया, वह भी दस्तावेज़ के पंजीकरण के 5 महीने बाद। तथ्य की बात यह है कि दस्तावेज़ के पंजीकरण के बाद कलेक्टर कार्यात्मक अधिकारी बन गया और उस पर कोई अधिकार

क्षेत्र या नियंत्रण नहीं रह गया। कलेक्टर को संदर्भित करने का प्रस्ताव करने वाले उप पंजीयक की कार्रवाई पूरी तरह से अवैध और बिना किसी योग्यता के है। ऐसे संदर्भ पर संज्ञान लेने की कलेक्टर की कार्रवाई भी अधिकार क्षेत्र से बाहर है।

(पैरा 8)

आगे अभिनिर्णित, कि कलेक्टर ने अपने निष्कर्षों को स्पॉट विजिट पर आधारित किया है। ऐसा सहारा कानून में भी अस्वीकार्य है। कलेक्टर ने मौके पर जाकर भी यह नहीं कहा कि जमीन गैर कृषि है। सिर्फ इतना दर्ज है कि जमीन इलाके से 1-2 एकड़ दूर है। राजस्व रिकार्ड में स्पष्ट है कि भूमि कृषि योग्य है। भूमि के मूल्य के निर्धारण के लिए स्पॉट विजिट को आधार नहीं बनाया जा सकता है, खासकर तब जब भूमि निर्विवाद राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज हो।

(पैरा 10)

याचिकाकर्ताओं के वकील दिनेश अरोड़ा ।

आरएस कुंडू, अतिरिक्त ए जी, हरियाणा।

परमोद कोहली, न्यायमूर्ति

1. इन दोनों याचिकाओं में दोनों पक्ष और मुद्दे समान होने के कारण, उन्हें इस सामान्य आदेश द्वारा निपटाया जा रहा है।
2. याचिकाकर्ताओं ने दिनांक 20.6.2007 और 30.5.2007 को दो बिक्री विलेखों द्वारा जिला रोहतक में स्थित भूमि खरीदी और बिक्री कार्यों में निर्धारित बिक्री प्रतिफल पर अपेक्षित स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क का भुगतान किया। कुछ ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर प्रतिवादी नंबर 2 ने याचिकाकर्ताओं को बिक्री कार्यों पर अपर्याप्त स्टांप और पंजीकरण शुल्क जमा करने के लिए नोटिस जारी किया। ये नोटिस 15.10.2008 को जारी किये गये थे। याचिकाकर्ताओं को स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क की कम राशि 32,560/- रुपये डीड संख्या 3194 दिनांक 20.6.2007 के संबंध में और राशि डीड संख्या 2305 दिनांक 30.5.2007 के संबंध में 31,760/- रुपये जमा करने के लिए कहा गया था। । ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता उपरोक्त नोटिस के जवाब में कलेक्टर के समक्ष उपस्थित नहीं हुए। सिटी मजिस्ट्रेट-कलेक्टर, रोहतक ने भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47ए के तहत दिनांक 19.9.2008 को आदेश पारित किया, जिसके तहत याचिकाकर्ताओं को 32,560/- रुपये विक्रय पत्र क्रमांक 3194 से संबंधित एवं राशि रु. 31,760/- 30 दिनों के भीतर भुगतान करने के लिए उत्तरदायी बनाया गया। । याचिकाकर्ताओं ने आयुक्त, रोहतक मंडल, रोहतक के समक्ष अपील की। अपीलीय प्राधिकारी ने दिनांक 25.11.2008 के एक सामान्य आदेश द्वारा इन अपीलों को खारिज कर दिया। कलेक्टर और आयुक्त (अपीलीय प्राधिकारी) द्वारा पारित आदेश वर्तमान याचिकाओं में चुनौती का विषय हैं।
3. आक्षेपित आदेशों के अवलोकन से यह पता चला है कि उप रजिस्ट्रार ने बिक्री कार्यों में निर्धारित बिक्री

प्रतिफल की राशि पर भुगतान किए गए स्टॉप शुल्क और पंजीकरण शुल्क के आधार पर बिक्री कार्यों को पंजीकृत किया। ऐसा प्रतीत होता है कि ऑडिट पार्टी द्वारा कुछ आपत्तियां उठाई गईं और उस आधार पर उप रजिस्ट्रार ने मामले को जिला राजस्व अधिकारी- सह-कलेक्टर को भेज दिया। कलेक्टर ने स्वयं हल्का पटवारी की मौजूदगी में मौके का दौरा किया और जमीन की कीमत का आकलन किया। दिनांक 19.9.2008 के आक्षेपित आदेश में यह दर्ज किया गया है कि भूमि शीतल नगर आवासीय क्षेत्र के निकट है और तदनुसार भूमि का मूल्य आवासीय के रूप में निर्धारित किया गया है। मूल्यांकित मूल्य बिक्री प्रतिफल के अंतर/कम स्टॉप शुल्क और पंजीकरण शुल्क से अधिक होने के कारण वसूल किया जाना है।

4. विवादित आदेशों में दर्ज कारणों को उत्तरों में दोहराया गया है।
5. मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है।
6. याचिकाकर्ताओं ने खसरे की प्रतियां रिकॉर्ड में रखी हैं ग्राम सुनारी की गिरदावरी कलान, तहसील और जिला रोहतक, जहां भूमि स्थित है। भूमि को नेहरी कृषि भूमि और विक्रेता की स्वयं की खेती के अधीन दिखाया गया है। तदनुसार, याचिकाकर्ताओं की ओर से प्रस्तुत किया गया है कि कलेक्टर ने भूमि को आवासीय के रूप में मूल्यांकन करके घोर अवैधता की है, जबकि बिक्री की तारीख तक भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि के रूप में दर्ज है।
7. आवासीय क्षेत्र के साथ कृषि भूमि की निकटता भूमि की प्रकृति को नहीं बदलती है और इस प्रकार लागू आदेश पूरी तरह से विकृत है और रद्द किए जाने योग्य है। याचिकाकर्ताओं का दूसरा तर्क यह है कि उप रजिस्ट्रार और कलेक्टर की कार्रवाई अन्यथा किसी भी अधिकार क्षेत्र के बिना है। धारा 47ए कलेक्टर को दस्तावेज़ के पंजीकरण के समय उप रजिस्ट्रार द्वारा किए गए संदर्भ पर भूमि के मूल्य को फिर से निर्धारित करने की अनुमति देती है। एक बार जब दस्तावेज़ पंजीकृत हो जाता है और विक्रेता को सौंप दिया जाता है, तो न तो उप रजिस्ट्रार के पास संदर्भ देने का कोई अधिकार होता है और न ही कलेक्टर के पास भूमि के मूल्य और स्टॉप शुल्क/पंजीकरण शुल्क को फिर से निर्धारित करने का कोई अधिकार क्षेत्र होता है।
8. इसमें कोई विवाद नहीं है कि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है। यह राजस्व रिकॉर्ड बिक्री विलेख का हिस्सा था। याचिकाकर्ता ने ऐसी कृषि भूमि के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित दरों पर स्टॉप शुल्क का भुगतान किया है। केवल कुछ ऑडिट आपत्तियों के आधार पर सब रजिस्ट्रार ने संदर्भ देना शुरू कर दिया, वह भी दस्तावेज़ के पंजीकरण के 5 महीने बाद। वास्तव में, दस्तावेज़ के पंजीकरण के बाद कलेक्टर कार्यात्मक अधिकारी बन जाता है और उस पर उसका कोई अधिकार क्षेत्र या नियंत्रण नहीं रह जाता है। कलेक्टर को संदर्भित करने का प्रस्ताव करने वाले उप पंजीयक की कार्रवाई पूरी तरह से अवैध और बिना किसी योग्यता के है। ऐसे संदर्भ पर संज्ञान लेने की कलेक्टर की कार्रवाई भी अधिकार क्षेत्र से बाहर है। इस मुद्दे पर इस न्यायालय द्वारा 1995 के सिविल रिवीजन नंबर 3530 में पंजाब राज्य बनाम बेअंत सिंह और अन्य शीर्षक से विचार किया गया है, जिसमें निम्नलिखित राय व्यक्त की गई थी

“47ए की उपधारा (1) स्पष्ट रूप से कलेक्टर को संदर्भित करने का प्रावधान करती है जैसे ही पंजीकरण अधिकारी दस्तावेज़ को पंजीकृत करता है और उसकी राय है कि स्टॉप शुल्क निर्धारित करने के लिए निर्धारित मूल्य बाजार मूल्य से कम है। संदर्भ प्राप्त होने पर कलेक्टर को अधिनियम की धारा 47ए की उपधारा (2) के संदर्भ में सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करने के बाद बाजार मूल्य निर्धारित करना आवश्यक है। वर्तमान मामले में, यह प्रक्रिया नहीं अपनाई गई। पंजीकरण अधिकारी, दस्तावेज़ों के पंजीकरण के बाद उन्हें विक्रेताओं को सौंप दिया गया और उसके बाद ही उन्होंने कलेक्टर को संदर्भ दिया।

अधिनियम की धारा 47 ए की उप-धारा (3) कलेक्टर को रसीद पर कार्यवाही शुरू करने का अधिकार देती है पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त किसी जिले के पंजीकरण महानिरीक्षक या रजिस्ट्रार से संदर्भ, जिसके अधिकार क्षेत्र में संपत्ति स्थित है या भारत के नियंत्रक और महालेखा परीक्षक या किसी अन्य द्वारा ऑडिट की रिपोर्ट प्राप्त होने पर राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अन्य प्राधिकारी। या स्वप्रेरणा से, लिखतों के पंजीकरण की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर। वर्तमान मामले में, कलेक्टर ने विक्रेता को दस्तावेज़ सौंपने के बाद पंजीकरण अधिकारी द्वारा दिए गए संदर्भ पर कार्यवाही शुरू की। धारा 47ए की उपधारा (1) या (3) के तहत विचार की गई किसी भी स्थिति को नहीं अपनाया गया है। अपीलीय प्राधिकारी ने अपीलों को उचित रूप से स्वीकार किया है। मुझे इन पुनरीक्षण याचिकाओं में कोई योग्यता नहीं दिखती, जिन्हें तदनुसार खारिज कर दिया जाता है।"

9. वर्तमान विवाद उपरोक्त निर्णय द्वारा स्पष्ट रूप से कवर किया गया है।
10. उपरोक्त के अलावा, कलेक्टर ने अपने निष्कर्षों को स्पॉट विजिट पर आधारित किया है। ऐसा सहारा कानून में भी अस्वीकार्य है। कलेक्टर ने मौके पर जाकर भी यह नहीं कहा कि जमीन गैर कृषि है। सिर्फ इतना दर्ज है कि जमीन इलाके से 1-2 एकड़ दूर है। राजस्व रिकॉर्ड में स्पष्ट है कि भूमि कृषि योग्य है। भूमि के मूल्य के निर्धारण के लिए स्पॉट विजिट को आधार नहीं बनाया जा सकता है, खासकर तब जब भूमि निर्विवाद राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज हो।
11. उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, कलेक्टर और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित किए गए आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना हैं और शुरू से ही शून्य हैं, इसलिए इन्हें रद्द किया जाता है।
12. इस आदेश की प्रति प्रत्येक कनेक्टेड फ़ाइल पर रखी जाएगी।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

उदित अग्रवाल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

करनाल, हरियाणा