

न्यायमूर्ति राजीव नारायण रैना के सामने

सीमा-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य-प्रतिवादीगण

सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 27881/2017 (ओ. एंड. एम.)

10 दिसंबर, 2019

पंजीकरण अधिनियम 1908, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1973 का हरियाणा (पहला संशोधन) अधिनियम 37 द्वारा हरियाणा में लागू)-धारा 47-ए (1) और (3)-कम स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क लगाने के लिए वसूली की कार्यवाही की वैधता-सवाल यह है कि क्या उप-पंजीयक बिक्री विलेख के पंजीकरण के दिन कलेक्टर दर से कम स्टाम्प शुल्क स्वीकार करता है और समय सीमा के भीतर इसके बारे में कोई संदर्भ नहीं देता है-क्या कलेक्टर को उचित स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने और कम राशि की वसूली करने का अधिकार होगा?- भारतीय स्टाम्प अधिनियम (हरियाणा संशोधन) की धारा 47-ए (3) का इस हद तक सार्थक निर्माण होगा कि जब उप-पंजीयक द्वारा किए जाने वाले किसी भी संदर्भ के संबंध में कानून द्वारा कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई है, तो कलेक्टर की कार्रवाई कानूनी और वैध होगी-वह स्वतः ही राशि की वसूली कर सकता है-याचिका खारिज-अधिनियम और भूमि को नगरपालिका सीमा के भीतर नहीं आने का वर्णन करने में याचिकाकर्ताओं का आचरण राज्य के खजाने पर की गई धोखाधड़ी की एक प्रजाति है-भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल की जाने वाली राशि।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि जिस मुख्य बिंदु पर निर्धारण की आवश्यकता है, वह यह है कि यदि उप-पंजीयक पंजीकरण के दिन निष्क्रियता से मौन रहता है और स्टाम्प शुल्क स्वीकार करता है और बिक्री विलेखों के पंजीकरण के बाद भी कोई संदर्भ नहीं देता है, तो क्या कलेक्टर के पास स्वतः संज्ञान कार्रवाई शुरू करने और रिकॉर्ड को बुलाकर और जांच करके उचित स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने की शक्ति होगी और विक्रेता और संभावित प्रभावित पक्षों को सुनने के बाद एक आदेश पारित किया जाएगा।

(पैरा 8)

आगे कहा कि इस मामले में तथ्यात्मक स्थिति यह है कि उप-पंजीयक ने बिक्री विलेखों के पंजीकरण की तारीख से दो महीने की समाप्ति के तीन दिन बाद यानी 21 सितंबर, 2012 को कलेक्टर को निर्देश देकर कार्रवाई शुरू की। केवल इसलिए कि उप-पंजीयक ने अपर्याप्त स्टाम्प शुल्क के कम भुगतान के प्रथम दृष्टया मामले में कार्रवाई की है या ऐसा करने में विफल रहा है, मेरे विचार में कलेक्टर, विवाद में प्रवेश करने की शक्ति से विमुख नहीं होगा और पक्षकारों को नोटिस देने के बाद मामले का फैसला करना, उन्हें सुनवाई का एक उचित अवसर प्रदान करना और फिर अंतिम आदेश पारित करना। जब तक उप-पंजीयक के कार्यालय में बिक्री विलेखों के निष्पादन और पंजीकरण के तीन साल के भीतर पूरा मुद्दा उनके संज्ञान में आ गया है। मैं भारतीय स्टाम्प अधिनियम में अधिनियम (हरियाणा संशोधन) की धारा 47-ए (3) के प्रावधानों पर इस सार्थक निर्माण को जोड़ने की सराहना करूंगा।

(पैरा 9)

आगे अभिनिर्धारित किया कि धारा 47 के प्रावधानों का केवल अवलोकन - हरियाणा में लागू होने वाले अधिनियम के ए (3) से पता चलता है कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद संदर्भ देने के लिए पंजीयक के लिए समय सीमा निर्धारित नहीं की गई है। यदि कानून या हरियाणा

संशोधन अधिनियम द्वारा कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई है, तो मुझे बिक्री विलेख के पंजीकरण के दो महीने और दो दिनों के भीतर किए गए संदर्भ में कोई कानूनी कमजोरी नहीं मिलती है। यदि उप-पंजीयक संदर्भ देने के लिए अपने अधिकार क्षेत्र में था, तो यह इस प्रकार है कि कलेक्टर की कार्रवाई कानूनी और वैध है। इस मामले में कलेक्टर ने उप-पंजीयक से प्राप्त एक संदर्भ के आधार पर इस विश्वास में मामले का फैसला किया कि कम मूल्यांकन द्वारा साधन पर कम स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया था।

(पैरा 10)

आगे अभिनिर्धारित किया कि भूमि को नगरपालिका सीमा के भीतर नहीं आने का वर्णन करने में याचिकाकर्ताओं का कार्य और आचरण राज्य के खजाने पर की गई धोखाधड़ी की एक प्रजाति है, और इसलिए, पूरे मुकदमे की लागत याचिकाकर्ताओं द्वारा वहन की जाएगी जिसका मूल्यांकन किया जाएगा और उनसे भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

(पैरा 21)

अक्षय जिंदल, अधिवक्ता याचिकाकर्ताओं के लिए।
सौरभ मोहंता, डी. ए. जी, हरियाणा।

राजीव नारायण रायना, ज

(1) यह आदेश 2017 के सी. डब्ल्यू. पी. Nos.27881 और 27938 का निपटारा करेगा क्योंकि कानून और तथ्य के सामान्य प्रश्न दोनों रिट याचिकाओं में शामिल हैं, जिसका विषय नगर समिति, घरौंडा की सीमा के भीतर ग्राम घरौंडा, तहसील घरौंडा, जिला करनाल की राजस्व संपत्ति के भीतर आने वाली भूमि के बिक्री विलेखों से उत्पन्न होता है। हालांकि, संक्षिप्तता के लिए, तथ्यों को 2017 का सीडब्ल्यूपी No.27881 से लिया गया है।।

(2) कानून का सवाल जो दोनों मामलों में विचार के लिए आता है, वह भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जैसा कि हरियाणा (1973 का पहला संशोधन) अधिनियम 37 द्वारा हरियाणा में लागू किया गया है) (संक्षेप में "अधिनियम") के तहत कम स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क लगाने के लिए वसूली कार्यवाही की वैधता के संबंध में है, जो कलेक्टर दरों से कम बिक्री विलेखों पर देय है; और क्या अधिनियम की धारा 47-ए (1) के तहत, उप-पंजीयक को पंजीकरण के उस समय कोई आपत्ति उठाए बिना बिक्री विलेखों के पंजीकरण के लगभग दो महीने की अवधि के बाद एक संदर्भ देने का अधिकार क्षेत्र होगा, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा 9 मार्च, 2018 के अपने आदेश के अनुसार प्रस्ताव की सूचना जारी करते समय और विवादित आदेश के संचालन पर रोक लगाते समय वर्णित किया गया था। अधिनियम की धारा 47-ए (1) और (3) निम्नानुसार है:-

“47-ए. उपकरणों को कम महत्व दिया जाता है कि उनसे कैसे निपटा जाए।-(1) यदि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त पंजीयक अधिकारी के पास किसी संपत्ति के हस्तांतरण के साधन को पंजीकृत करते समय यह विश्वास करने का कारण है कि संपत्ति का मूल्य या प्रतिफल, जैसा भी मामला हो, दस्तावेज में वास्तव में निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद, मूल्य या प्रतिफल के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित कर सकता है, जो भी मामला हो; उस पर देय उचित शुल्क।

(3) कलेक्टर स्वतः संज्ञान ले सकता है, या पंजीकरण महानिरीक्षक या उस जिले के पंजीयक से, जिसके अधिकार क्षेत्र में संपत्ति या उसका कोई हिस्सा, जो लिखत का

विषय है, संदर्भ प्राप्त करने पर, पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त किया जा सकता है, किसी भी लिखत के पंजीकरण की तारीख से तीन साल के भीतर, जो पहले से ही उप-धारा (1) के तहत उसे संदर्भित नहीं किया गया है, उस लिखत के मूल्य या प्रतिफल की शुद्धता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से उसे बुलाएगा और उसकी जांच करेगा, जैसा भी मामला हो, और उस पर देय शुल्क और यदि ऐसी जांच के बाद, उसके पास यह विश्वास करने के कारण हैं कि मूल्य या विचार वास्तव में लिखत में निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह मूल्य या विचार निर्धारित कर सकता है और -

बशर्ते कि कलेक्टर दो वर्षों की अवधि के भीतर भारतीय स्टाम्प (हरियाणा संशोधन) अधिनियम, 1973 के प्रारंभ की तारीख से वर्ष, नवंबर, 1966 के पहले दिन या उसके बाद और अक्टूबर, 1970 के पहले दिन से पहले पंजीकृत उपकरणों के संबंध में उपरोक्त कार्य करने के लिए भी सक्षम होंगे।”

(जोर दिया गया)

(3) ये दोनों बिक्री विलेख 19 जुलाई, 2012 को पंजीकृत किए गए थे। 3 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क के साथ बिक्री विलेख पंजीकृत करने के बाद, उप-पंजीयक ने 21 सितंबर, 2012 को राजस्व अधिकारी-सह-कलेक्टर, करनाल को इस आधार पर संदर्भित किया कि विचाराधीन कृषि भूमि नगरपालिका सीमा के भीतर स्थित है, जिसके लिए याचिकाकर्ता को 5 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क का भुगतान करना पड़ा था। कलेक्टर ने संदर्भ को बनाए रखते हुए 22 अप्रैल, 2013 को एक एकतरफा आदेश पारित किया। उक्त आदेश को रोहतक डिवीजन, रोहतक के आयुक्त द्वारा पारित 21 अगस्त, 2014 के आदेश द्वारा अपील में दरकिनार कर दिया गया था और मामले को गुण-दोष पर नए सिरे से निर्णय के लिए कलेक्टर को वापस भेज दिया गया था। कलेक्टर ने उनके खिलाफ पक्षों को सुनने के बाद 20 मार्च, 2015 को फिर से आदेश पारित किया, जिसे आयुक्त ने 27 अक्टूबर, 2016 के आदेश के माध्यम से और उसके बाद मुख्य राजस्व नियंत्रक प्राधिकरण, हरियाणा द्वारा 11 जुलाई, 2017 के अपने आदेश के माध्यम से बनाए रखा है।

(4) प्रस्ताव की सुनवाई के समय, याचिकाकर्ता ने पीठ के समक्ष तर्क दिया था कि अधिनियम की धारा 47-ए की उप धारा (3) के प्रावधानों के संदर्भ में, कलेक्टर स्वयं ही किसी दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख से तीन साल के भीतर कार्रवाई कर सकता है, अगर इसे पहले से ही धारा 47-ए की उप धारा (1) के तहत उसके पास नहीं भेजा गया है। दूसरे शब्दों में, यदि अधिनियम की धारा 47-ए (1) के तहत उप-पंजीयक द्वारा तीन साल के भीतर निर्देश नहीं दिया जाता है और यह कलेक्टर के ध्यान में आता है कि किसी उपकरण पर स्टाम्प शुल्क अपर्याप्त रूप से लगाया गया है, तो वह रिकॉर्ड को बुलाकर और स्वयं मामले की जांच करके कार्रवाई शुरू कर सकता है।

(5) याचिकाकर्ता अभिनव कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 1 में एक निर्णय पर निर्भर करता है, जिसके बाद इस न्यायालय के कम से कम चार निर्णयों का दिनांकित आदेश 9.3.2018 में उल्लेख किया गया है।

अर्थात्, ज़िले सिंह बनाम। कमिश्नर, हिसार डिवीजन, हिसार और अन्य 2, विशाल रेखान और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 3, पंकज गुप्ता और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और

1. 2001 (1) आरसीआर (सिविल) 91
2. 2016 (1) एलएआर 708
3. 2015 (3) आरसीआर (सिविल) 502

अन्य 4 और बलबीर सिंह बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 5। जबकि इन फैसलों पर भरोसा करते हुए और विशेष रूप से अभिनव कुमार मामले पर, ऊपर, राज्य के विद्वान वकील ने संदीप नाकरा बनाम पंजाब राज्य 6 मामले में डिवीजन बेंच के फैसले को इस अदालत के संज्ञान में लाया, जिसमें कहा गया कि अभिनव कुमार के फैसले का फैसला इस आधार पर किया गया था कि धारा 47-ए (3) को अभिनव कुमार मामला का फैसला करते हुए अदालत के संज्ञान में नहीं लाया गया था।

(6) संदीप नाकरा का मामला पंजाब का मामला था और केंद्रीय अधिनियम का पालन किया गया था। धारा 47-ए (1) में प्रावधान है कि कलेक्टर स्वयं उपकरणों के पंजीकरण की तारीख से तीन साल की अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क की कमी का संज्ञान ले सकते हैं, और इसलिए, दस्तावेज के पंजीकरण के डेढ़ साल बाद कार्यवाही शुरू करना अवैध नहीं है। यह स्पष्ट है कि मामले में संदीप नाकरा के फैसले को 2009 के एसएलपी (सिविल) No.933 में उच्चतम न्यायालय के समक्ष असफल रूप से चुनौती दी गई थी जिसे खारिज कर दिया गया था।

(7) अधिनियम की धारा 47-ए (3) कलेक्टर को अधिकारिता प्रदान करती है कि वह किसी दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख से तीन साल के भीतर स्वतः संज्ञान लेते हुए कार्रवाई तभी कर सकता है जब इसे अधिनियम की धारा 47-ए की उप धारा (1) के तहत उसे पहले ही नहीं भेजा गया हो।

(8) जिस मुख्य बिंदु पर निर्धारण की आवश्यकता होती है वह यह है कि यदि उप-पंजीयक पंजीकरण के दिन निष्क्रियता से मौन रहता है और स्टाम्प शुल्क स्वीकार करता है और बिक्री विलेखों के पंजीकरण के बाद भी कोई संदर्भ नहीं देता है, तो क्या कलेक्टर के पास स्वतः संज्ञान कार्रवाई शुरू करने और रिकॉर्ड को बुलाकर और जांच करके उचित स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने की शक्ति होगी और विक्रेता और संभावित प्रभावित पक्षों को सुनने के बाद एक आदेश पारित किया जाएगा।

(9) यदि उप-पंजीयक पंजीकरण के दिन के बाद किसी भी दिन निर्देश देता है, तो वह धारा 47-ए (3) के परंतुक के तहत हरियाणा में लागू संशोधित अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से तीन साल के भीतर किसी भी समय ऐसा कर सकता है या उसकी शक्ति को अस्वीकार कर दिया जाता है। यदि उप-पंजीयक कार्रवाई करने में विफल रहता है, तो कलेक्टर कार्रवाई करेगा, यदि यह उसके संज्ञान में आता है कि किसी मामले में कम अदालती शुल्क का भुगतान किया गया था। इस मामले में तथ्यात्मक स्थिति यह है कि उप-पंजीयक ने दो महीने की समाप्ति के तीन दिन बाद यानी 21 सितंबर, 2012 को बिक्री विलेखों के पंजीकरण की तिथि से कलेक्टर को संदर्भित करके कार्रवाई शुरू की।

4 2014 (2) पी. एल. आर. 17

5 2007 (3) आर. सी. आर. (सिविल) 410

6 2009 (2) आर. सी. आर. (सिविल) 532

मेरे विचार से, अधिनियम की धारा 47-ए (3) पर रखी जाने वाली सही व्याख्या को राज्य में राजस्व लाने के लिए व्यापक रूप से पढ़ा जाना चाहिए और न्यायालय सार्वजनिक राजस्व का संरक्षक है यदि वह मामले के गुण-दोष पर इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि बिक्री विलेख पर वास्तव में अपर्याप्त स्टाम्प शुल्क लगाया गया था, जो इस मुद्दे के साक्ष्य और निर्धारण का विषय है कि क्या कोष कृषि भूमि नगरपालिका सीमा के भीतर आती है, और यदि ऐसा होता है, तो भूमि के स्थान के आधार पर, हस्तांतरण पर बिक्री पर 5 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क या नगरपालिका सीमा से बाहर की भूमि के लिए 3 प्रतिशत का नुकसान होगा। केवल इसलिए कि उप-पंजीयक ने अपर्याप्त स्टाम्प शुल्क के कम भुगतान के प्रथम दृष्टया मामले में कार्रवाई की है या ऐसा करने में विफल रहा है, मेरे विचार से कलेक्टर की

विवाद पर प्रवेश करने और पक्षों को नोटिस देने के बाद मामले का फैसला करने की शक्ति से विचलित नहीं होगा, उन्हें सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करना और फिर अंतिम आदेश पारित करना। जब तक उप-पंजीयक के कार्यालय में बिक्री विलेखों के निष्पादन और पंजीकरण के तीन साल के भीतर पूरा मुद्दा उनके संज्ञान में आ गया है। मैं भारतीय स्टाम्प अधिनियम में अधिनियम (हरियाणा संशोधन) की धारा 47-ए (3) के प्रावधानों पर इस सार्थक निर्माण को जोड़ने की सराहना करूंगा।

(10) हरियाणा में लागू अधिनियम की धारा 47-ए (3) के प्रावधानों के अवलोकन से पता चलता है कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद संदर्भ देने के लिए पंजीयक के लिए समय सीमा निर्धारित नहीं की गई है। यदि कानून या हरियाणा संशोधन अधिनियम द्वारा कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई है, तो मुझे बिक्री विलेख के पंजीकरण के दो महीने और दो दिनों के भीतर किए गए संदर्भ में कोई कानूनी कमजोरी नहीं मिलती है। यदि उप-पंजीयक संदर्भ देने के लिए अपने अधिकार क्षेत्र में था, तो यह इस प्रकार है कि कलेक्टर की कार्रवाई कानूनी और वैध है। इस मामले में कलेक्टर ने उप-पंजीयक से प्राप्त एक संदर्भ के आधार पर इस विश्वास में मामले का फैसला किया कि कम मूल्यांकन द्वारा उपकरण पर कम स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया था।

(11) अभिनव कुमार के मामले में इस न्यायालय ने अधिनियम की धारा 47-ए (1) में "किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत करते समय" शब्दों के महत्व को यह ठहराने के लिए समझा कि उप-पंजीयक दस्तावेजों के पंजीकरण के तुरंत बाद या पंजीकरण के दौरान संदर्भ दे सकता है और तदनुसार, 8 दिनों के बाद किया गया संदर्भ कानून के अनुसार नहीं था। विधानमंडल ने उप-पंजीयक के लिए दो चरण बनाए हैं। सबसे पहले, मामले से निपटने में उप-पंजीयक को उचित विश्वास है कि दस्तावेज का मूल्य कम है और दस्तावेज पर अपर्याप्त स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क लगाया गया है। पहला चरण उप-पंजीयक के लिए - कार्य करना उपकरण को पंजीकृत करते समय "। दूसरा चरण "एक उपकरण को पंजीकृत करने के बाद" है। इस मामले में, उप-पंजीयक ने लिखत का पंजीकरण करते समय कोई कार्रवाई नहीं की। यदि "जबकि" शब्द को शाब्दिक रूप से यह मानते हुए पढ़ा जाना चाहिए कि उसने ऐसा नहीं किया था, लेकिन बाद में, विश्वास करने का कारण था या यह उसके संज्ञान में आया कि मूल्य या विचार वास्तव में लिखत में निर्धारित नहीं किया गया है, तो भी उसके पास प्रतिफल के मूल्य, उस पर देय उचित स्टाम्प शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को ऐसे साधन को संदर्भित करने का अधिकार क्षेत्र है।

(12) अभिनव कुमार के मामले में, पहला चरण देखा गया था, लेकिन दूसरा चरण ध्यान देने से बच गया था। जब धारा 47-ए (1) में शब्दों के इन दो संग्रहों को उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए एक साथ पढ़ा जाता है, तो मुझे समझ में नहीं आता कि उप-पंजीयक की कार्रवाई को कैसे दोष दिया जा सकता है यदि वह 8 दिनों के बाद संदर्भ देता है जैसा कि अभिनव कुमार के मामले में था, या इतने दिनों या महीनों के बाद जब तक कि उसकी पूरी कार्रवाई कलेक्टर की स्वतः संज्ञान शक्तियों के लिए समय सीमा के भीतर है, यानी तीन साल के भीतर जिसके भीतर कलेक्टर स्वतः संज्ञान से कार्य कर सकता है या उस संदर्भ पर कलेक्टर को कुल अवधि के भीतर कार्य करने के लिए पर्याप्त समय दे सकता है जो कानून संशोधन करने की अनुमति देता है। जब प्रावधान को धारा 47-ए (3) में उपयोग किए गए शब्दों और अभिव्यक्ति के साथ पढ़ा जाता है।

अर्थात् "उप-धारा (1) के तहत पहले से संदर्भित नहीं" को पढ़ना होगा। बिक्री विलेखों के पंजीकरण के दो महीने और दो दिनों के बाद किए गए संदर्भ आदेश और तीन साल के भीतर कलेक्टर द्वारा संदर्भ में पारित आदेशों को सामंजस्यपूर्ण और उद्देश्यपूर्ण रूप से बनाए रखना। मैं अभिनव कुमार के मामले में शब्दों के सख्त निर्माण के आधार पर अनुपात के साथ खुद को आश्वस्त नहीं पाता, इस तथ्य के बावजूद कि इसे प्रति इनक्यूरियम घोषित किया गया है जो केवल इस बात पर मेरे विश्वास को मजबूत करता है कि कैसे "दस्तावेज पंजीकृत करते समय" और "पंजीकरण के बाद" के प्रावधानधारा 47-ए

(1) को शाब्दिक रूप से नहीं बल्कि आलंकारिक रूप से पढ़ा जाना चाहिए ताकि राज्य के खजाने में कानूनी रूप से उचित राजस्व लाकर कानून के उद्देश्य को प्राप्त किया जा सके। धारा 47-ए (3) में शब्द और विशेष रूप से "पहले से संदर्भित नहीं"..... किसी भी लिखत के पंजीकरण की तारीख से तीन साल के भीतर, जो पहले से ही उप-धारा (1) के तहत उसे निर्दिष्ट नहीं किया गया है। दो स्थितियों में वृद्धि। या तो पहले से संदर्भित या संदर्भित नहीं। यदि इसे संदर्भित किया गया होता तो कलेक्टर के लिए स्वतः कार्रवाई करने का कोई अवसर नहीं होता। उप-पंजीयक नोटिस और सुनवाई के बाद राजस्व के रिसाव को रोक सकता था। पीड़ित पक्ष तब कार्यवाही में त्रुटि, यदि कोई हो, के सुधार के लिए क्षेत्राधिकार अदालत में उपचार दायर कर सकता है। तीन साल की एक बाहरी सीमा निर्धारित करके, विधायिका का इरादा केवल तीन साल के बाद लेनदेन पर रोक लगाना था, और उसके बाद उन्हें फिर से नहीं खोला जाना था ताकि कोई भी खरीदार अनिश्चितकालीन समय की अवधि मामलों में आश्चर्यचकित न हो।

(13) इकबाल सिंह और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य में अभिनव कुमार के मामले का पालन किया गया और उप-पंजीयक द्वारा 3.6.2002 पर पंजीकृत त्याग विलेख का निष्पादन का एक मामला था। याचिकाकर्ताओं को 10.2.2005 पर नोटिस दिया गया था जिसमें उन्हें संपत्ति के कम मूल्यांकन के संबंध में कलेक्टर के सामने पेश होने के लिए कहा गया था। कलेक्टर त्याग विलेख पर देय स्टाम्प शुल्क को उस दर पर निर्धारित करता है जो उन्हें बिक्री विलेख मानते हुए परिवहन पर लागू होती है। महालेखाकार के लेखापरीक्षा दल की आपत्तियों के आधार पर यह निर्धारण किया गया था। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि कानून के तहत देय स्टाम्प शुल्क के निर्धारण के प्रश्न पर लेखा परीक्षक पक्ष की राय अंतिम और पवित्र शब्द नहीं है और यह उप-पंजीयक और कलेक्टर का कर्तव्य है कि वे किसी लिखत पर देय स्टाम्प शुल्क का निर्धारण और मूल्यांकन करें। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने फैसले के पैराग्राफ 10 पर भरोसा किया है जो इस प्रकार है:-

“10. इस मामले का एक और पहलू भी है। पंजीकरण के बाद दस्तावेज याचिकाकर्ताओं को सौंप दिया गया। इस दस्तावेज को कभी भी किसी भी प्राधिकरण या अधिकारी के सामने सबूत के रूप में नहीं लाया गया था, जिसके बाद सबूत में इसकी स्वीकार्यता पर सवाल उठाया जा सकता था और इसके परिणामस्वरूप भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 35 के संदर्भ में स्टाम्प शुल्क का निर्धारण किया जा सकता था। एक बार पंजीकृत होने के बाद एक दस्तावेज, पंजीकरण प्राधिकरण, दस्तावेज पर कोई नियंत्रण नहीं रखता है और जब वह दस्तावेज पर नियंत्रण खो देता है तो यह एक कार्यात्मक अधिकारी बन जाता है। ऐसे दस्तावेज/उपकरण पर स्टाम्प शुल्क या तो तब निर्धारित किया जाता है जब दस्तावेज का उपयोग पक्षकारों द्वारा किसी प्राधिकरण या अधिकारी के समक्ष साक्ष्य के रूप में किया जाता है और वह भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 35 के तहत या कलेक्टर द्वारा या भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए की उप धारा 3 के अनुसार आगे बढ़ने का निर्णय लेता है। इनमें से कोई भी स्थिति नहीं बनी है। उप-पंजीयक ने लगभग 3 साल की अवधि के बाद कलेक्टर को एक संदर्भ दिया जिसके लिए वह ऐसा करने के लिए सक्षम नहीं थे। कलेक्टर द्वारा अपने दम पर कोई कार्रवाई नहीं की गई थी और न ही पंजीकरण महानिरीक्षक या उस जिले के पंजीयक द्वारा कोई संदर्भ दिया गया था जिसके अधिकार क्षेत्र में संपत्ति, दस्तावेज की विषय वस्तु स्थित है। कुल

7 2011 (3) आर. सी. आर. (सिविल) 365

ऐसा लगता है कि यह अभ्यास 2002-03 अवधि के लिए एक लेखा परीक्षा रिपोर्ट के आधार पर किया गया है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि याचिकाकर्ताओं को ऑडिट रिपोर्ट भी नहीं दी गई है ताकि वे

किसी भी वैध कानूनी आधार पर इसका जवाब दे सकें। भले ही, कलेक्टर द्वारा याचिकाकर्ताओं को कारण दर्शाओ नोटिस जारी किया गया था, लेकिन याचिकाकर्ताओं को ऑडिट रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं करने के कारण प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का घोर उल्लंघन हुआ है ताकि वे इसका प्रभावी ढंग से जवाब दे सकें।”

(14) इकबाल सिंह के मामले में उपरोक्त स्थिति इस मामले में नहीं आई है। इकबाल सिंह के मामले में अदालत ने जिस केंद्रीय विषय पर विचार किया वह यह था कि उप-पंजीयक और कलेक्टर दोनों ने केवल लेखा परीक्षा पक्ष की रिपोर्ट में बनाई गई राय पर ही काम किया था। यह किसी लिखत के कम मूल्यांकन का मामला नहीं था और यह अधिनियम के तहत वैधानिक अधिकारियों द्वारा सुधार का मार्ग प्रशस्त करता है। यह उस संपत्ति में अधिकारों के त्याग का मामला था जिसे विभाजित नहीं किया गया था और प्रत्येक शेयरधारक को संपत्ति के प्रत्येक इंच पर दावा करने का अधिकार था। तदनुसार, याचिकाकर्ताओं में से एक, जागीर कौर के कानूनी उत्तराधिकारियों को सह-भागीदारों में से एक के पक्ष में अपनी संपत्ति का त्याग करके अपना अधिकार सौंपने का अधिकार था। इसलिए, त्याग विलेख को विक्रेता और विक्रेता के बीच बिक्री विलेख के रूप में नहीं माना जा सकता था। मामले का अनुपात हरियाणा पर लागू धारा 47-ए के प्रावधानों की व्याख्या में निहित नहीं है और रिपोर्ट किए गए फैसले के पैराग्राफ 11 में अभिनव कुमार के मामले का संदर्भ स्पष्ट है, और इसलिए, तथ्यों और आधारों दोनों पर अलग किया जा सकता है। अस्वीकार्य लेखापरीक्षा नोट के आधार पर निर्णय और निष्कर्ष को प्रमुख प्रस्तावक के रूप में प्रस्तुत करना आवश्यक नहीं था।

(15) इकबाल सिंह के मामले में शुरू किया गया कार्यात्मक कार्य का सिद्धांत याचिकाकर्ता द्वारा भरोसा किए गए अन्य फैसलों में व्याप्त है, जिसे संदीप नाकरा के मामले में इस अदालत की एक खंड पीठ द्वारा सही किया गया है। फंकटस ऑफिसियो की अवधारणा उन अधिकारियों से जुड़ी होती है जिनका कार्यकाल समाप्त हो गया है। पुनः निरीक्षण को प्रतिबंधित करते हुए कार्य पूरा किया जाता है। बिक्री विलेख पंजीकृत करने में उप-पंजीयक का कार्य एक प्रशासनिक कार्य है न कि न्यायिक या अर्ध न्यायिक। उनका अर्ध-न्यायिक अधिकार क्षेत्र उचित स्टाम्प शुल्क के भुगतान से बचने वाले पक्ष द्वारा कम मूल्यांकन की सूचना के साथ शुरू होता है। प्रशासनिक कार्रवाई में त्रुटि को किसी भी समय ठीक किया जा सकता है। अधिकतम कार्यात्मक कार्यपालिका अक्सर मध्यस्थता कानून या औद्योगिक विवाद कानून में नहीं पाई जाती है। उच्चतम न्यायालय के हाल के फैसलों ने आई. डी. अधिनियम, 1947 की अवधारणा को कमजोर कर दिया है।

(16) संदीप नाकरा एक छोटा लेकिन सार्थक आदेश है जो इस अदालत की खंड पीठ द्वारा पारित एकल पीठ पर बाध्यकारी है, जिसमें अभिनव कुमार के मामले को प्रति इनक्यूरियम घोषित किया गया है और इसे लाभप्रद रूप से उद्धृत किया जा सकता है। निर्णय और आदेश नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“3. अधिनियम की धारा 47-ए, उपखंड 3, दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख से तीन साल की अवधि के भीतर कलेक्टर द्वारा कार्यवाही शुरू करने पर विचार करती है। उक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए, जब स्वयं कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख से तीन साल की अवधि के भीतर है, तो यह नहीं माना जा सकता है कि दस्तावेज के पंजीकरण के डेढ़ साल बाद कार्यवाही शुरू करना अवैध है या किसी भी तरह से अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करता है। अभिनव कुमार के मामले में धारा 47-ए (3) के उपबंधों को 1994 के पंजाब अधिनियम संख्या 17 द्वारा प्रतिस्थापित न्यायालय के ध्यान में नहीं लाया गया था।”

(17) इस मामले में अंतर करने के लिए, विद्वान वकील प्रस्तुत करता है कि यह सच है कि यह उप-पंजीयक द्वारा संदर्भ का मामला नहीं है, बल्कि कलेक्टर की व्यापक शक्तियों और पूर्ववर्ती पैराग्राफ में

दिए गए तीन प्रमुख अभिव्यक्तियों में, धारा 47 ए (1) में दो और उनमें से एक धारा 47 ए (3) में, यानी (i) "किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत करते समय"; (ii) "निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद" और (iii) "उप-धारा (1) के तहत पहले से ही उन्हें संदर्भित नहीं किया गया है", याचिकाकर्ता द्वारा उद्धृत उदाहरणों के संबंध में, समग्र रूप से प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ पढ़ा जाना चाहिए। यह वह दृष्टिकोण है जिसने इस क्रम में इन अभिव्यक्तियों पर पूर्ववर्ती चर्चा में मेरी सराहना की है।

(18) इस निष्कर्ष पर पहुँचने के बाद, मैं तथ्यों की ओर मुड़ूँगा कि क्या भूमि स्वयं कृषि थी या नगरपालिका सीमा के भीतर आती थी जहाँ कलेक्टर दर Rs.90 लाख प्रति एकड़ थी जो उसी क्षेत्र में कृषि भूमि के लिए कलेक्टर की दर से अधिक है लेकिन नगरपालिका की सीमा से बाहर है।

(19) जिला राजस्व अधिकारी-सह-कलेक्टर, करनाल द्वारा दायर लिखित बयान में यह दृढ़ता से प्रस्तुत किया गया है कि पंजीकरण के समय भूमि की कलेक्टर दर रु 90.00 लाख प्रति एकड़ थी। स्टाम्प शुल्क को बचाने के इरादे से, याचिकाकर्ता ने नगरपालिका सीमा के बाहर की भूमि को दिखाया था और रु 68,43,750/- के बिक्री विलेखों को पंजीकृत कराया था, जबकि भूमि नगरपालिका सीमा के भीतर आती है और बिक्री विलेखों को रुपये 2,05,31,250/- की राशि के लिए पंजीकृत किया जाना चाहिए था। और इस प्रकार भूमि का स्टाम्प शुल्क कृषि भूमि के लिए 3 प्रतिशत की तुलना में रुपये 10,26,562/- @ 5 प्रतिशत है, जबकि याचिकाकर्ता ने केवल 2,05,320/- @ 3 प्रतिशत का स्टाम्प शुल्क जमा किया है, जिसके कारण रुपये 8,21,242 /- के स्टाम्प शुल्क का भुगतान न करने के कारण राज्य के खजाने को राजस्व का नुकसान हुआ है-(लिखित विवरण के पैराग्राफ 8 में गलत तरीके से रुपये 8,21,242 /- टाइप किया गया है)। याचिकाकर्ता ने लिखित कथन में किए गए कथनों का खंडन करने के लिए कोई प्रतिकृति दायर नहीं की है, और इसलिए, उन्हें गैर-पारगमन के सिद्धांत पर सही माना जाता है।

(20) इन कारणों से, मुझे दोनों रिट याचिकाओं में कोई सार नहीं मिलता है। उन्हें बर्खास्त कर दिया जाता है। जिला राजस्व अधिकारी-सह-कलेक्टर, करनाल द्वारा 20 अक्टूबर, 2015 को कम स्टाम्प शुल्क और बिक्री विलेखों पर पंजीकरण शुल्क को ठीक करने के लिए पारित आदेश, रोहतक डिवीजन, रोहतक के आयुक्त द्वारा 27 अक्टूबर, 2015 को पारित आदेश, अपील को खारिज करते हुए और 11 जुलाई, 2017 को हरियाणा के मुख्य राजस्व नियंत्रक प्राधिकरण द्वारा संशोधन को खारिज करते हुए पारित आदेश कानूनी और वैध हैं और बनाए रखे गए हैं। कानून के अनुसार आगे की कार्रवाई की जाए।

(21) भूमि को नगरपालिका सीमा के भीतर नहीं आने का वर्णन करने में याचिकाकर्ताओं का कार्य और आचरण राज्य के खजाने पर की गई धोखाधड़ी की एक प्रजाति है, और इसलिए, पूरे मुकदमे की लागत याचिकाकर्ताओं द्वारा वहन की जाएगी जिसका मूल्यांकन किया जाएगा और उनसे भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

पायल मेहता

रेणु बाला

अस्वीकरण:- स्थानीय भाषा में अनुवादित निगम्य 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।