पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2024 का सिविल रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या 74

==========

अरविंद राय, पिता - स्वर्गीय हरगोविंद राय निवासी - गाँव और पोस्ट-कनेहारी, थाना - राजपुर, जिला-बक्सर।

.... याचिकाकर्ता/गण

बनाम

1. बिहार राज्य
2. कलेक्टर, बक्सर।
3. सहायक पंजीकरण महानिरीक्षक, पटना प्रभाग, पटना।
4. जिला उप पंजीयक, बक्सर।

.... उत्तरदातागण

==========

उपस्थितिः

याचिकाकर्ताओं की ओर सेः रेवतीकांत रमन,

प्रत्यर्थी/ओं के अधिवक्ताः श्री विकास कुमार (एससी-11)

श्रीराम कृष्ण, एसी से एससी-11

==========

- ***मामले की पृष्ठभूमि:-***

  - याचिकाकर्ता ने पंजीकरण के बाद स्टांप शुल्क की कमी के लिए जारी मांग पत्र को चुनौती दी थी। यह मांग बिहार स्टांप अधिनियम, 1899 की धारा 47A के तहत की गई थी।

- ***मुख्य मुद्दे:-***

  1. क्या पंजीकरण के बाद स्टांप शुल्क की मांग वैध है?

  2. क्या कलेक्टर ने धारा 47A के तहत प्रक्रियाओं का पालन किया?

- *न्यायालय की टिप्पणी:-*

1. न्यायालय ने कहा कि धारा 47A(1) के अनुसार स्टांप शुल्क का निर्धारण पंजीकरण से पहले किया जाना चाहिए। पंजीकरण के बाद मांग करना प्रक्रिया का उल्लंघन है (पैरा 4)।

2. कलेक्टर ने मामले की जांच में वैधानिक प्रावधानों का पालन नहीं किया, जिससे मांग अवैध हो गई।

- ***निर्णय:-***

- न्यायालय ने पंजीकरण के बाद की गई मांग को रद्द कर दिया और कलेक्टर को निर्देश दिया कि वे भविष्य में प्रक्रिया का पालन करें।

==========

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

==========

न्यायालय - माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह

मौखिक निर्णय

दिनांकः - 27.06.2024

वर्तमान रिट याचिका सहायक महानिरीक्षक पंजीयन, पटना प्रमंडल अर्थात प्रतिवादी संख्या- 3 घाटा स्टाम्प वाद संख्या-50/2023 में दिनांक 22-07-2023 के पारित आदेश को निरस्त करने के लिए दायर की गई है, जिसके तहत याचिकाकर्ता को 2,85,201 रूपये की राशि का जुर्माना, कुल मिलाकर 3,13,721 रूपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है।

2. याचिकाकर्ता के अनुसार मामले का संक्षिप्त तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता की माँ का 81 डिसीमिल जमीन पर उसका कब्जा था और अपनी वृद्धावस्था के कारण, उसने अपने बेटे और बहू को अपनी

भूमि उपहार में देने की इच्छा व्यक्त की, जो उसकी देखभाल कर रहे हैं, इसलिए उसने आर. एस. प्लॉट संख्या 1161 में 21 डिसीमिल क्षेत्र और प्लॉट संख्या 1162 में 60 डिसीमिल क्षेत्र से संबंधित एक उपहार विलेख निष्पादित किया था, जो आर. एस. खाता संख्या 144 से संबंधित भूमि से गांव-कानेचारी, राजस्व पी. एस. संख्या 201, पी. एस. और अंचल-राजपुर, जिला-बक्सर से संबंधित था जिसका पंजीकरण 23.08.2022 को पंजीकरण शुल्क और आवश्यक स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के बाद पंजीकृत हुआ, दुर्भाग्यपूर्ण याचिकाकर्ता की मां की मृत्यु 03.10.2022 को हो गई, जिसके बाद ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता के भाई ने उप-पंजीयक, बक्सर के कार्यालय के समक्ष घाटे वाले स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने की शिकायत की गई है, जिसके बाद जिला उप-पंजीयक, बक्सर ने दिनांक 04.05.2023 को पत्र के माध्यम से मामले के प्रतिवादी संख्या -3 से घाटे के स्टाम्प शुक की वसूली से संबंधित सूचना भेजा गया था । इसके बाद उपरोक्त घाटे के स्टाम्प शुल्क वाद संख्या-50/2023 शुरू किया गया और प्रतिवादी संख्या- 3 के द्वारा दिनांक 22.07.2023 को विवादित आदेश पारित किया गया ।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते है कि विचाराधीन भूमि विशुद्ध रूप से कृषि भूमि है न कि वाणिज्यिक भूमि, जिसकी संलग्न स्थल सत्यापन रिपोर्ट की पुष्टि अनुलग्नक 1 के रूप में की गई है। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया है कि

पंजीकृत करनेवाले अधिकारी द्वारा विचाराधीन संपति के बजार मूल्य के उचित निर्धारण के लिए संदर्भ में दिया जा सकता है, यदि वह संतुष्ट है कि संपति का वर्गीकरण या संपति में निहित संरचना में माप गलत है या संपति का बजार मूल्य अनुमानित न्यूनतम मूल्य के रजिस्टर के दिशानिर्देश से कम दर पर निर्धारित किया गया है, केवल विचाराधीन लिखत को पंजीकृत करने से पहले, हॉलाकि वर्तमान मामले में, प्रतिवादी संख्या-4 ने प्रत्यर्थी संख्या 3 को दिनांक 2308-2022 को भेजा है जो उपहार विलेख के पंजीकरण के बाद का है जो अपने आप में कानूनी रमप से गलत है । याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने भारतीय डाक टिकट अधिनियम, 1899 की धारा को संदर्भित किया है जिसे निम्न से पुनः प्रस्तुत किया गया हैः-

> *"47-ए (1) जहां पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारियों को वाहन, विनिमय, उपहार, विभाजन या निपटान के किसी भी साधन को पंजीकृत करते समय यह संतुष्ट होता है कि संपत्ति का वर्गीकरण और/या संपत्ति में निहित संरचना का माप जो उस साधन का विषय है, गलत तरीके से निर्धारित किया गया है या संपत्ति का बाजार मूल्य, जो उस साधन का विषय है, इस अधिनियम के प्रावधान के तहत तैयार किए गए नियमों के तहत अनुमानित न्यूनतम मूल्य के दिशानिर्देश रजिस्टर से कम दर पर निर्धारित किया गया है, जो वह उचित बाजार के निर्धारण के लिए कलेक्टर को पंजीकृत करने से पहले ऐसे साधन को संदर्भित करेगा जिसमें ऐसी संपत्ति का मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क।*
>
> *बशर्ते कि जहां ऊपर वर्णित उपकरणों की संपत्ति का बाजार मूल्य ऐसी राशि पर निर्धारित किया*

गया है जो इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत बनाए गए नियमों के तहत तैयार किए गए अनुमानित न्यूनतम मूल्य के दिशानिर्देश रजिस्टर में निर्धारित मूल्य से कम नहीं है, लेकिन पंजीकरण अधिकारी के पास यह मानने के कारण हैं कि संपत्ति का बाजार मूल्य जो ऐसे लिखत की विषय वस्तु ठीक से निर्धारित नहीं की गई है या उस अनुमानित न्यूनतम मूल्य से अधिक है, वह ऐसे लिखत को पंजीकृत करने के बाद, संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को उचित कारण सौंपकर इसे निर्दिष्ट करेगा।"

4. इस संबंध में याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने इस न्यायालय के विद्वान खंडपीठ द्वारा **श्रीमती तेतरा देवी बनाम बिहार राज्य एवं अन्य 2018(3) पी. एल. जे. आर. 136** में पारित निर्णय के पाराग्राफ 14 और 15 पुनरूत्पादन पर भरोसा किया हैः-

"14. वर्तमान मामले में, यह कलेक्टर हैं जिसने इस आधार पर नोटिस जारी किया है कि पंजीकृत दस्तावेज़ में स्टाम्प शुल्क की कमी है । वह उप-पंजीयक या आयुक्त की रिपोर्ट पर नोटिस जारी कर सकता है। तथ्य यह है कि वह अपनी स्वप्रेरणा शक्ति का प्रयोग कर रहा है। ऐसा नोटिस दस्तावेज़ के पंजीकरण के दो साल के भीतर ही जारी किया जा सकता है। यहां तक कि अगर यह जांच की जाए, कि नोटिस उप-पंजीयक के कहने पर जारी किया गया था, तो उप-पंजीयक नियम 9 और 10 के अनुसार दस्तावेज के पंजीकरण के समय कार्य करने के लिए बाध्य था। वह लंबे विलंब के बाद सिफारिश नहीं कर सकता, विशेष रूप से जब दस्तावेज़ को पंजीकृत करने वाले अधिकारी ने दस्तावेज़ के पंजीकरण के समय कोई संदर्भ नहीं दिया हो।

15. इस प्रकार, हम पाते हैं कि कलेक्टर द्वारा कार्यवाही शुरू करना पेटेंट अवैधता से ग्रस्त है और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उचित रूप से रद्द कर दिया गया है। हम वर्तमान लेटर्स पेटेंट अपील में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं पाते हैं।"

5. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने **शहनाज बेगम बनाम बिहार राज्य और अन्य के मामले** में इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय का भी हवाला दिया है जिसका रिपोर्ट **2018 (2) पी. एल. जे. आर. 293** के पैराग्राफ संख्या 6 से 9 में दी गई है जिसका पुनरुत्पादन नीचे किया गया हैः-

"6. इस प्रकार, यह निष्कर्ष निकलता है कि पंजीकरण प्रधिकारी मामले को पंजीकरण से पहले केवल ऐसी संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के कलेक्टर को संदर्भित सकता है। वर्तमान मामले में, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि पंजीकरण पहले ही हो चुका था और इसके बाद ही सही मूल्य के निर्धारण के लिए कलेक्टर/ए. आई. जी. पंजीकरण को संदर्भित गया था। इसके अलावा, यदि कोई कारर्वाई हुई भी थी तो 47ए (3) के प्रावधानों के अंतर्गत कलेक्टर द्वारा स्वप्रेरणा से पंजीकरण के बाद शुरू किया जाना था, तो ऐसा उप-धारा (1) के तहत पहले से ही उसे संदर्भित ऐसे उपकरण ऐसे पंजीकरण की तारीख से दो (2) साल की अवधि के भीतर किया जा सकता था। धारा 47ए (3) में वर्णित प्रावधान इस प्रकार हैंः-

"कलेक्टर उप-धारा (1) के तहत उसे निर्दिष्ट नहीं किए गये, ऐसे उपकरण के पंजीकरण की तारीख से दो वर्ष के भीतर, स्वप्रेरणा से उस संपति के बाजार मूल्य की शुद्धता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के

उद्देश्य से उपकरण को माँग कर सकता है और उसकी जाँच कर सकता है जो ऐसे उपकरण की विषय वस्तु है और उस पर देय शुल्क है और यदि ऐसी जाँच के बाद उसके पास यह मानने का कारण है कि ऐसी संपति का बाजार मूल्य उपकरण में ठीक से निर्धारित नहीं किया गया है, {या इस अधिनियम के तहत बनाए गए किसी नियम के साा निर्धारित मूल्य से कम है} तो वह उप धारा (2) में प्रदान की गई प्रक्रिया के अनुसार ऐसी संपति का बाजार मूल्य और पूर्वोक्त शुल्क निर्धारित कर सकता है । शुल्क की राशि में अंतर, यदि हो तो, शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति दायी होगा परंतु इस उपधारा की कोई बात भारतीय डाक टिकट (बिहार संशोधन अध्यादेश, 1986) भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति। बशर्ते कि इस उप-धारा की कोई बात भारतीय डाक टिकट (बिहार संशोधन अध्यादेश, 1986) के प्रारंभ होने की तारीख से पहले पंजीकृत किसी भी लिखत पर लागू नहीं होगी।

7. दाखिल किए गए जवाबी हलफनामे से ऐसा प्रतीत होता है कि यह कोई कार्यवाही नहीं है, बल्कि यह धारा 47ए (1) के तहत कलेक्टर को संदर्भित किया गया है ।

8. चूंकि इस मामले को देखते हुए प्रावधानों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि ऐसी जांच केवल कलेक्टर के पास पंजीकरण से पहले ही की जा सकती है ताकि ऐसी संपतित का उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क निर्धारित किया जा सके। पूरा संदर्भ वैधानिक प्रावधानों के खिलाफ है और कानून के नजर में इसे बनाए नहीं जा सकता है। इस प्रकार, न्यायालय की सुविचारित राय में, अनुलग्नक-4 में निहित दिनांक 16-05-2016 का विवादित आदेश पूरी तरह से अवैध और मनमाना है और इसे रद्द किया जाना चाहिए।

9. तदनुसार, अनुलग्नक-4 में निहित दिनांक 16.05.2016 का विवादित आदेश रद्द कर दिया जाता है बिना खर्च के रिट आवेदन की अनुमति है।

6. *इसके विपरीत,* प्रतिवादी राज्य के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा वर्तमान मामले में दायर जवाबी हलफनामे में कहा गया है कि गुप्तेश्वर नाथ राय की शिकायत पर जांच की गई और यह पाया गया कि विचाराधीन भूमि वाणिज्यिक श्रेणी में आती है, इसलिए जिला उप-पंजीयक, बक्सर द्वारा दिनांक 04-05-2023 के पत्र द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 को स्टाम्प शुल्क की कमी की वसूली के लिए से संदर्भ दिया गया था जिसके बाद प्रतिवादी संख्या 3 ने स्टाम्प शुल्क की कमी का वाद संख्या - 50/2023 शुरू किया था और फिर याचिकाकर्ता से स्टाम्प शुल्क की कमी और जुर्माना राशि 313721 रूपये की वसूली के लिए दिनांक 22-07-2023 को आपत्तिजनक आदेश पारित किया गया है इसलिए प्रतिवादी संख्या-3 द्वारा परित दिनांक 22-07-2023 के आदेश में कोई त्रुटि नहीं है।

7. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्तओं को सुना और अभिलेख पर मौजूद सामग्रियों को देखा जिससे यह स्पष्ट होता है कि निःसंदेह संदर्भ 04-05-2023 को किया गया है, यानि उपहार विलेख के पंजीकरण के बाद, इसलिए प्रतिवादी संख्या-4 से प्रतिवादी संख्या-3 के पास मामले को संदर्भित करने का कोई अधिकार क्षेत्र / प्राधिकरण नही था। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-ए1 के तहत 23.08.2022 को बिक्री विलेख का पंजीकरण वास्तव में, वर्तमान मामला पूरी तरह से शहनाज बेगम (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय की विद्वत खंड पीठ द्वारा दिए गए निर्णय द्वारा पूरी तरह से

कवर किया गया है। इस प्रकार, यह न्यायालय पाता है कि प्रतिवादी संख्या- 3 की कार्रवाई न केवल मनमाना और विकृत है, बल्कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-ए के अधिदेश के खिलाफ भी है, इसलिए प्रतिवादी सं. 3 द्वारा पारित दिनांक 22-07-2023 का विवादित आदेश, कानून के विपरीत होने के कारण, कानून की दृष्टि में टिकने योग्य नहीं है, इसलिए इसे रद्द किया जाता है।

8. रिट याचिका स्वीकृत की जाती है।

(मोहित कुमार शाह, न्यायमूर्ति)

एस. एस. बी/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।