

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

रीता देवी

बनाम

बिहार राज्य एवं अन्य

2023 का दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या 10389

21 अगस्त 2023

(माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह)

विचार के लिए मुद्दा

1. क्या सहायक महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा पारित आदेश सही है या नहीं?

हेडनोट्स

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (भारतीय स्टाम्प (बिहार संशोधन) अधिनियम, 2013 द्वारा संशोधित) - धारा 47-ए(1) और 47-ए(3) - स्टाम्प शुल्क में कमी - याचिकाकर्ता ने विक्रय विलेख के माध्यम से विकासशील श्रेणी में आने वाली एक भूमि खरीदी - पंजीकरण के बाद प्राधिकरण ने इसे आवासीय मानते हुए स्टाम्प शुल्क में कमी के लिए मामले को एआईजी पंजीकरण को संदर्भित किया।

निर्णय: प्राधिकरण दस्तावेज़ के पंजीकरण से पहले ही बाजार मूल्य और शुल्क में कमी के निर्धारण के लिए उपकरण को संदर्भित कर सकता है - पंजीकरण के बाद की जांच के मामले में, केवल कलेक्टर/सहायक पंजीकरण महानिरीक्षक ही धारा 47-ए(3) के तहत पंजीकरण की तारीख से दो साल के भीतर स्वप्रेरणा से कार्यवाही शुरू कर सकते हैं - पंजीकरण के बाद की कार्रवाई अवैध, मनमाना और अधिकार क्षेत्र से बाहर है, जो वैधानिक प्रावधानों के विपरीत है - आक्षेपित आदेश रद्द - रिट याचिका स्वीकार की गई।

(पैराग्राफ 5 से 9)

न्याय दृष्टान्त

शहनाज़ बेगम बनाम बिहार राज्य एवं अन्य, 2018 (2) पीएलजेआर 293 - पर भरोसा किया गया।

अधिनियमों की सूची

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (भारतीय स्टाम्प (बिहार संशोधन) अधिनियम, 2013 द्वारा संशोधित)

मुख्य शब्दों की सूची

स्टाम्प ड्यूटी, घाटा, पंजीकरण के बाद, विकासशील श्रेणी, वैधानिक प्रावधानों के विपरीत, आवासीय श्रेणी।

प्रकरण से उत्पन्न

सहायक महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा पारित दिनांक 11.01.2022 के आदेश से।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता के लिए: श्री अभिताभ कुमार, अधिवक्ता।

उत्तरदाताओं के लिए: श्री विकास कुमार (एससी-11)।

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया: आभाष चंद्र

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2023 का दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या 10389

=====

रीता देवी, पति - नंद किशोर साह, निवासी- 222/2 फर्स्ट बाई लेन गौरी, मेट्रो ई गेट के निकट, दमदम, रवींद्र नगर, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, वर्तमान में निवास - ग्राम- बहुआरी, थाना- रामनगर, जिला- पश्चिम चंपारण।

.....याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. प्रधान सचिव, राजस्व विभाग, बिहार सरकार, पटना के माध्यम से बिहार राज्य।
2. सहायक पंजीकरण महानिरीक्षक, तिरहुत प्रभाग, मुजफ्फरपुर।
3. सहायक जिला पंजीयक, बेतिया, पश्चिम चंपारण।
4. जिला प्रमाणपत्र अधिकारी, बेतिया, पश्चिम चंपारण।

.....प्रतिवादी/ओं

=====

उपस्थिति:

याचिकाकर्ता के लिए: श्री अभिताभ कुमार, अधिवक्ता

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

=====

कोरम : माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह

मौखिक निर्णय**तारीख: 21-08-2023**

1. वर्तमान रिट याचिका, दिनांक 11.01.2022 के उस आदेश को निरस्त करने के लिए दायर की गई है, जो पंजीयन के सहायक पुलिस अधीक्षक (सहायक महानिरीक्षक), तिरहुत प्रमंडल, मुजफ्फरपुर (प्रतिवादी संख्या 2) द्वारा वाद संख्या 4/2019-20 में पारित किया गया है, जिसके अंतर्गत याचिकाकर्ता को 08.03.2019 को संपन्न हुई बिक्री विलेख के पंजीकरण के संबंध में ₹5,14,553/- (रुपये पाँच लाख चौदह हजार पाँच सौ तिरपन मात्र) की अपूर्ण मुद्रांक शुल्क राशि, जुर्माने सहित, जमा करने का निर्देश दिया गया है। याचिकाकर्ता ने दिनांक 08.02.2022 के उस स्मरण-पत्र (मेमो) को निरस्त करने की भी प्रार्थना की है, जो सहायक जिला पंजीयक, पश्चिम चंपारण, बेतिया द्वारा जारी किया गया है, जिसके अंतर्गत याचिकाकर्ता को ₹6,29,978/- (रुपये छह लाख उनतीस हजार नौ सौ अठहत्तर मात्र) की राशि जमा करने का निर्देश दिया गया है।

2. मामले के संक्षिप्त तथ्य, याचिकाकर्ता के अनुसार, इस प्रकार हैं कि उसने मौजा-बहुअरी, थाना संख्या 618, खाता संख्या 34, खेसरा/प्लॉट संख्या 366, रकबा 45 डिसमिल, जो विकासशील श्रेणी के अंतर्गत आती है, की भूमि ₹20,25,000/- (रुपये बीस लाख पच्चीस हजार मात्र) में 08.03.2019 को क्रय की, जिसके पश्चात उसी दिन बिक्री विलेख निष्पादित एवं पंजीकृत किया गया। इसके उपरांत, सहायक जिला पदाधिकारी ने इस मामले में जाँच की तथा अपनी दिनांक 15.03.2019 की रिपोर्ट में यह निष्कर्ष निकाला कि उक्त विवादित भूमि आवासीय श्रेणी में आती है; अतः उन्होंने इस मामले को भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे 'अधिनियम, 1899' कहा जाएगा) की धारा 47A(1) के अंतर्गत अपूर्ण

मुद्रांक शुल्क की वसूली हेतु संदर्भित कर दिया। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि इसके बाद अधिनियम, 1899 की धारा 47A(1) के अंतर्गत दिनांक 11.01.2022 को कार्यवाही प्रारंभ की गई, जिसके पश्चात याचिकाकर्ता को अपना आपत्ति-पत्र दाखिल करने का समय दिया गया, और अंततः, दिनांक 11.01.2022 के आक्षेपित आदेश द्वारा, प्रतिवादी संख्या 2 ने ₹4,67,775/- (रुपये चार लाख सड़सठ हजार सात सौ पचहत्तर मात्र) की अपूर्ण मुद्रांक शुल्क राशि आकलित की तथा ₹46,778/- (रुपये छियालीस हजार सात सौ अठहत्तर मात्र) का दंड भी अधिरोपित किया। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि विवादित भूमि पूर्णतः कृषि भूमि है तथा मुख्य सड़क से इस प्लॉट तक कोई मार्ग नहीं है; उक्त प्लॉट लैंड लॉक्ड है, इसलिए दिनांक 11.01.2022 का आदेश अवैध है और निरस्त किए जाने योग्य है।

3. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने आगे यह प्रस्तुत किया है कि अधिनियम, 1899 की धारा 47A(1) के प्रावधान के अनुसार, पंजीयन प्राधिकारी द्वारा, यदि उसे यह संतोष हो कि विवादित संपत्ति का वर्गीकरण या संपत्ति में विद्यमान संरचना का मापन गलत है अथवा संपत्ति का बाजार मूल्य गाइडलाइन रजिस्टर ऑफ एस्टिमेटेड मिनिमम वैल्यू में निर्दिष्ट न्यूनतम मूल्य से कम अंकित किया गया है, तभी वह उक्त संपत्ति के सही बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु संदर्भ भेज सकता है, और यह कार्य केवल उस विलेख के पंजीयन से पूर्व किया जा सकता है। किन्तु, वर्तमान मामले में, ज़िला उप-पंजीयक, पश्चिम चम्पारण, बेतिया द्वारा यह संदर्भ केवल बिक्री विलेख दिनांक 08.03.2019 के पंजीकरण के पश्चात ही भेजा गया है, अतः यह संदर्भ स्वयं ही विधि-विरुद्ध है। इस संबंध में, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने इस न्यायालय की सम-पीठ द्वारा **शहनाज़ बेगम बनाम बिहार राज्य एवं अन्य, 2018 (2) पी.एल.जे.आर. 293** में प्रदत्त निर्णय पर भरोसा किया है।

4. इसके विपरीत, प्रतिवादी-राज्य के अधिवक्ता ने वर्तमान मामले में दायर प्रत्युत्तर हलफनामे का उल्लेख करते हुए यह प्रस्तुत किया है कि विवादित बिक्री विलेख दिनांक 08.03.2019, जो ज़िला उप-पंजीयक, पश्चिम चम्पारण, बेतिया के समक्ष निष्पादित हुआ था, के पश्चात उक्त भूमि की श्रेणी के संबंध में एक जांच की गई। जांच रिपोर्ट में यह पाया गया कि संबंधित भूमि आवासीय प्रकृति की है। इस परिप्रेक्ष्य में, ज़िला उप-पंजीयक, पश्चिम चम्पारण, बेतिया ने, उप-पंजीयक, बगहा की इस रिपोर्ट से संतुष्ट होकर कि वर्तमान मामला स्टाम्प शुल्क की चोरी का है, इस मामले को पत्रांक 30.04.2019 के माध्यम से अधिनियम, 1899 की धारा 47A(1) के अंतर्गत प्रतिवादी संख्या 2 के पास याचिकाकर्ता से अवशिष्ट स्टाम्प शुल्क की वसूली हेतु संदर्भित किया। इसके बाद, प्रतिवादी संख्या 2 ने वाद संख्या 4/2019-20 दर्ज कर याचिकाकर्ता को अवसर प्रदान करने के उपरांत, जैसा कि उपर्युक्त कहा गया है, दिनांक 11.01.2022 का विवादित आदेश पारित किया। अतः यह प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दिनांक 11.01.2022 को पारित विवादित आदेश में किसी प्रकार की कोई त्रुटि या गैरकानूनी नहीं है।

5. मैंने पक्षकारों के अधिवक्ताओं की दलीलों को सुना है तथा अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया है। प्रारंभ में यह प्रासंगिक होगा कि अधिनियम, 1899 की धारा 47A(1) (जिसमें भारतीय स्टाम्प (बिहार संशोधन) अधिनियम, 2013 द्वारा संशोधन किया गया है तथा जिसे राजपत्र में दिनांक 03.05.2013 को प्रकाशित किया गया) का पुनरुत्पादन किया जाए, जो इस प्रकार है:—

“धारा 47A(1) — जब पंजीयन अधिनियम, 1908 के अंतर्गत नियुक्त पंजीयन अधिकारी किसी भी विक्रय, विनिमय, उपहार, विभाजन या निपटान के साधन (इंस्ट्रूमेंट) का पंजीयन करते समय इस बात से संतुष्ट हो कि संबंधित साधन में वर्णित संपत्ति का वर्गीकरण

तथा/या संपत्ति में विद्यमान संरचना का माप गलत है, अथवा उक्त संपत्ति का बाजार मूल्य, जो उस साधन का विषय है, न्यूनतम अनुमानित मूल्य के दिशा-निर्देश रजिस्टर में अंकित दर से कम अंकित किया गया है, तो वह ऐसे साधन को पंजीकृत करने से पूर्व उक्त संपत्ति का उचित बाजार मूल्य तथा उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण हेतु उक्त साधन को कलेक्टर को संदर्भित करेगा।”

6. यह धारा 47A(1) के अवलोकन से स्पष्ट है कि पंजीयन प्राधिकारी केवल संबंधित दस्तावेज के पंजीयन से पूर्व ही मामले को उक्त संपत्ति के उचित बाजार मूल्य तथा उस पर देय शुल्क के निर्धारण हेतु कलेक्टर/सहायक महानिरीक्षक पंजीयन को संदर्भित कर सकता है। जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, यह निर्विवाद है कि विवादित विक्रय विलेख दिनांक 08.03.2019 को जिला उप-पंजीयक, पश्चिम चंपारण के कार्यालय में पंजीकृत हुआ था, तथापि, जिला उप-पंजीयक, पश्चिम चंपारण, बेतिया द्वारा अधिनियम, 1899 की धारा 47A(1) के अंतर्गत प्रतिवादी संख्या 2 को संदर्भ पंजीयन के पश्चात् ही किया गया, जो किसी भी दृष्टिकोण से अवैध है तथा अधिनियम, 1899 में निहित प्रावधानों के विपरीत है।

7. यहाँ न्यायालय यह पाता है कि यदि पंजीकरण के बाद कोई कार्यवाही प्रारंभ करनी हो, तो वह केवल कलेक्टर / सहायक महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा की जा सकती है, जो अधिनियम, 1899 की धारा 47A(3) के अंतर्गत, पंजीकरण की तिथि से दो वर्षों के भीतर, स्वतः संज्ञान लेकर, संबंधित विलेख का परीक्षण कर यह सुनिश्चित कर सकते हैं कि उसमें वर्णित संपत्ति का बाजार मूल्य तथा उस पर देय शुल्क सही है या नहीं। किन्तु वर्तमान मामले में ऐसा नहीं हुआ है — यहाँ जिला उप-पंजीयक, पश्चिम चंपारण, बेतिया ने 08.03.2019 को विक्रय विलेख पंजीकृत होने के बाद ही प्रतिवादी संख्या 2 को संदर्भ भेजा है, जो धारा 47A(1) का स्पष्ट उल्लंघन है। वास्तव

में यह मामला शहनाज़ बेगम ("ऊपर उल्लिखित") में दिए गए निर्णय के बिल्कुल अनुरूप है, जिसे राज्य के अधिवक्ता ने विवादित भी नहीं किया है। अतः उचित होगा कि उस निर्णय के पैरा 6 से 9 को यहाँ पुनः उद्धृत किया जाए।

"6. अतः, यह निष्कर्ष निकलता है कि पंजीकरण प्राधिकारी केवल पंजीयन से पूर्व ही उक्त वादग्रस्त विलेख को समाहर्ता के पास भेज सकता है, ताकि संबंधित संपत्ति का सही बाजार मूल्य एवं देय शुल्क निर्धारित किया जा सके। वर्तमान मामले में यह पूर्णतः स्पष्ट है कि विलेख का पंजीकरण पहले ही हो चुका था और उसके पश्चात ही उक्त प्रकरण संग्राहक / सहायक महानिरीक्षक पंजीकरण के पास सही मूल्य निर्धारण हेतु भेजा गया। इसके अतिरिक्त, यदि पंजीयन के उपरान्त भी कोई कार्यवाही प्रारंभ की जानी थी, तो संग्राहक उसे सुओ मोटू धारा 47A(3) के प्रावधानों के अंतर्गत पंजीकरण की तिथि से दो (2) वर्षों के भीतर ही प्रारंभ कर सकता था, बशर्ते कि वह विलेख उपधारा (1) के अंतर्गत उसके पास पहले से ही प्रेषित किया गया हो। धारा 47A(3) का प्रावधान इस प्रकार है:-"

"कलेक्टर स्वप्रेरणा से ऐसे लिखत के पंजीकरण की तारीख से दो वर्ष के भीतर, जो पहले से ही उप-धारा (1) के तहत उसे निर्दिष्ट नहीं है, मांग कर सकता है और संपत्ति के बाजार मूल्य की शुद्धता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से लिखत की जांच कर सकता है, जो उस लिखत का विषय है और उस पर देय शुल्क और यदि ऐसी जांच के बाद, उसके पास यह विश्वास करने का कारण है कि ऐसी संपत्ति का बाजार मूल्य, लिखत में उचित रूप से निर्धारित नहीं किया गया है, [या इस अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के अनुसार निर्धारित न्यूनतम मूल्य से भी कम है] तो वह ऐसे लिखत का बाजार मूल्य निर्धारित कर सकता है। उप-धारा (2) में

उपबंधित प्रक्रिया के अनुसार उपरोक्त संपत्ति और शुल्क।शुल्क की राशि में अंतर, यदि कोई हो, तो शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगा।

बशर्ते कि इस उप-धारा की कोई भी बात भारतीय डाक टिकट (बिहार संशोधन अध्यादेश, 1986) के प्रारंभ होने की तारीख से पहले पंजीकृत किसी भी दस्तावेज पर लागू नहीं होगी।”

7. दायर प्रत्युत्तर-हलफनामे से यह प्रतीत होता है कि यह कोई कार्यवाही प्रारम्भ नहीं की गई थी, बल्कि यह धारा 47A(1) के अंतर्गत कलेक्टर को किया गया एक संदर्भ था।

8. मामले के उस दृष्टिकोण में, क्योंकि प्रावधानों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि ऐसी संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को पंजीकृत करने से पहले ही ऐसी जांच की जा सकती है।पूरा संदर्भ वैधानिक प्रावधानों के खिलाफ किया गया है और कानून की नजर में इसे कायम नहीं रखा जा सकता है।इस प्रकार, न्यायालय की सुविचारित राय में, अनुलग्नक-4 में निहित दिनांक 1 का विवादित आदेश पूरी तरह से अवैध और मनमाना है और इसे रद्द किया जाना चाहिए।

9. "तदनुसार, दिनांक 16.05.2016 का विवादित आदेश, जो परिशिष्ट-4 में संलग्न है, निरस्त किया जाता है। रिट याचिका स्वीकार की जाती है। कोई व्ययादेश नहीं।”

8. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और ऊपर उल्लिखित कारणों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय ने पाया कि पंजीकरण के

सहायक महानिरीक्षक, तिरहुत प्रभाग, मुजफ्फरपुर द्वारा 2019-20 के मामले संख्या 4 में पारित 11.01.2022 का आदेश अवैध है और 2023 के पटना उच्च न्यायालय सी. डब्ल्यू. जे. सी. No.10389 के विपरीत है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-ए (1) में निहित प्रावधानों को रद्द कर दिया जाता है और प्रत्यर्थियों को मामले में आगे बढ़ने से रोक दिया जाता है। तदनुसार, प्रत्यर्थी अधिकारियों द्वारा की गई सभी परिणामी कार्रवाई को भी अमान्य घोषित किया जाता है।

9. रिट याचिका की अनुमति 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 नहीं 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।