

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

सोनू कुमार

बनाम

बिहार राज्य एवं अन्य

2022 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं. 17603

26 जून 2023

(माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह)

विचार के लिए मुद्दा

क्या उप-निबंधक पंजीकरण के बाद धारा 47क(1), भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अंतर्गत वैध रूप से मामला संदर्भित कर सकता है, और क्या घाटे वाले स्टाम्प शुल्क और जुर्माने की मांग करने वाला आक्षेपित आदेश कायम रह सकता है।

हेडनोट्स

उप-निबंधक द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47(क)(1) के अंतर्गत सहायक महानिरीक्षक, पंजीकरण को संदर्भ केवल विक्रय विलेख के पंजीकरण के लगभग 2 वर्ष पश्चात किया गया, जो किसी भी दृष्टिकोण से अवैध है। उप-निबंधक ने विक्रय विलेख के पंजीकरण के बाद सहायक महानिरीक्षक को संदर्भित किया, जिससे धारा 47(क)(1), भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 का स्पष्ट उल्लंघन हुआ। वर्तमान मामला इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा शहनाज़ बेगम मामले में दिए गए विधि-सिद्धांत से प्रत्यक्षतः आच्छादित है। (कंडिका 5, 6)

सहायक महानिरीक्षक, पंजीकरण द्वारा पारित आदेश अवैध है। याचिका स्वीकार की जाती है। (कंडिका 7, 8)

न्याय दृष्टान्त

शहनाज़ बेगम बनाम बिहार राज्य एवं अन्य, 2018 (2) पी.एल.जे.आर. 293

अधिनियमों की सूची

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

मुख्य शब्दों की सूची

स्टाम्प शुल्क; बाज़ार मूल्य; विक्रय विलेख का पंजीकरण; धारा 47 क(1); धारा 47 क(3); पंजीकरण उपरांत संदर्भ; अवैध आदेश

प्रकरण से उत्पन्न

स्टाम्प केस सं. 7/2022 में कोशी प्रभाग, सहरसा के पंजीकरण सहायक महानिरीक्षक द्वारा 27.09.2022 को पारित आदेश को चुनौती।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता की ओर से: श्री संजीव निकेश, अधिवक्ता

उत्तरदाताओं की ओर से: श्री विकास कुमार, स्थायी अधिवक्ता-11

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया: अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में
2022 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं.17603

=====

सोनू कुमार, पिता- रामचंद्र प्रसाद यादव, निवासी- गाँव- जड़िया, वार्ड सं.6, थाना- जड़िया,
जिला- सुपौल।

... .. याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. मुख्य सचिव, बिहार सरकार, पटना के माध्यम से बिहार राज्य।
2. अपर मुख्य सचिव, पंजीकरण विभाग, बिहार सरकार, पटना।
3. पंजीकरण महानिरीक्षक, पंजीकरण विभाग, बिहार सरकार, पटना।
4. सहायक पंजीकरण महानिरीक्षक, पंजीकरण विभाग, बिहार सरकार, पटना।
5. सहायक पंजीकरण महानिरीक्षक, कोशी प्रमंडल, सहरसा।
6. जिला दंडाधिकारी, सुपौल।
7. उप-निबंधक, त्रिवेणीगंज, सुपौल।

... .. उत्तरदाता/ओं

=====

उपस्थिति

याचिकाकर्ता/ओं के लिए : श्री संजीव निकेश, अधिवक्ता
उत्तरदाता/ओं के लिए : श्री विकास कुमार (स्थायी अधिवक्ता-11)

=====

कोरम: माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह

मौखिक निर्णय

दिनांक : 26-06-2023

वर्तमान रिट याचिका 2022 के स्टाम्प मामला सं. 7 में उत्तरदाता सं. 5 अर्थात् सहायक पंजीकरण महानिरीक्षक, कोशी प्रमंडल, सहरसा द्वारा पारित दिनांक 27.09.2022 के आदेश को निरस्त करने हेतु दायर की गई है, जिसके तहत तथा जिसके द्वारा उत्तरदाता सं. 5 ने याचिकाकर्ता को 13,020/- रुपये के जुर्माने के साथ अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क 1,30,200/- रुपये जमा करने का निर्देश दिया है।

2. मामले के संक्षिप्त तथ्य ये हैं कि 23.06.2020 को, याचिकाकर्ता ने खाता (पुराना) संख्या 1146 से संबंधित 16 डिसमिल क्षेत्रफल वाली भूमि राम प्रताप यादव से

मौजा-जदिया, थाना सं. 299, तौजी सं. 6122, बिक्रमगंज, जिला सुपौल में खरीदी थी। 4,56,000/- रुपये का विक्रय मूल्य चुकाने और अपेक्षित स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के बाद, 23.06.2020 को विक्रय विलेख पंजीकृत किया गया। आगे यह तर्क दिया जाता है कि प्रश्नगत विक्रय विलेख के पंजीकरण के केवल दो वर्ष पश्चात्, उत्तरदाता सं. 7 ने भूमि की श्रेणी के संबंध में पूछताछ शुरू कर दी कि क्या वह आवासीय- ग श्रेणी या आवासीय- ख श्रेणी है, जिसके पश्चात् वह इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि प्रश्नगत भूमि ख श्रेणी की आवासीय भूमि है न कि ग श्रेणी की, जिसके पश्चात् उन्होंने भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (इसके पश्चात् 'अधिनियम, 1899' के रूप में संदर्भित) की धारा 47 क(1) के तहत मामला उत्तरदाता सं. 5 को संदर्भित किया जिन्होंने तब 2022 के स्टाम्प केस सं. 7 वाला मामला शुरू किया था, जिसके बाद उत्तरदाता सं. 5 द्वारा दिनांक 27.09.2022 को एक एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे दलील दी है कि न तो याचिकाकर्ता को उत्तरदाता सं. 5 द्वारा नोटिस जारी किया गया और न ही याचिकाकर्ता की सुनवाई की गई और इसके बजाय उत्तरदाता सं. 5 द्वारा दिनांक 27.09.2022 को एक एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है। यह तर्क दिया गया है कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 क(1) के अधिदेश के अनुसार, पंजीकरण प्राधिकारी द्वारा प्रश्नगत संपत्ति के उचित बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए संदर्भ दिया जा सकता है, केवल प्रश्नगत दस्तावेज को पंजीकृत करने से पहले यदि वह संतुष्ट हो कि संपत्ति का वर्गीकरण या संपत्ति में निहित संरचना का माप गलत है या संपत्ति का बाजार मूल्य अनुमानित न्यूनतम मूल्य के दिशानिर्देश रजिस्टर की तुलना में कम दर पर निर्धारित किया गया है, हालांकि वर्तमान मामले में, उत्तरदाता सं. 7 ने 23.06.2020 को विक्रय विलेख के पंजीकरण के बाद मामले को उत्तरदाता सं. 5 को संदर्भित किया है। इसलिए उक्त संदर्भ स्वयं ही कानून की दृष्टि से गलत है। इस संबंध में, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने **2018(2)पी.एल.जे.आर. 293** में प्रतिवेदित **शहनाज बेगम बनाम**

बिहार राज्य और अन्य के मामले में इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय पर भरोसा किया है।

3. इसके विपरीत, उत्तरदाता-राज्य के विद्वान अधिवक्ता ने वर्तमान मामले में दायर जवाबी हलफनामे का हवाला देते हुए तर्क दिया है कि विचाराधीन विक्रय विलेख 23.06.2020 को पंजीकृत होने के बाद, जिसमें विक्रेता द्वारा भूमि की प्रकृति को आवासीय, वर्ग- ग के रूप में उल्लेख किया गया था, संजीव कुमार द्वारा 28.01.2021 को उत्तरदाता सं. 7 के समक्ष शिकायत की गई थी कि विक्रेता ने जानबूझकर विचाराधीन भूमि के मूल्य को छुपाया है और भूमि की प्रकृति वास्तव में आवासीय, ख श्रेणी की है, जिसके बाद उत्तरदाता सं. 7 ने विचाराधीन भूमि का निरीक्षण किया था और अधिनियम, 1899 की धारा 47 क(1) के तहत निहित प्रावधानों के आलोक में उत्तरदाता सं. 5 का संदर्भ दिया था, जिसके पश्चात् उत्तरदाता सं. 5 ने 2022 का घाटा स्टाम्प मामला सं. 7 दर्ज किया था तथा याचिकाकर्ता को दिनांक 14.09.2022 के पत्र द्वारा नोटिस जारी किए, हालाँकि, याचिकाकर्ता उत्तरदाता सं. 5 के समक्ष उपस्थित नहीं हुआ, इसलिए उत्तरदाता सं. 5 ने पूर्वोक्त रूप से दिनांक 27.09.2022 का आक्षेपित आदेश पारित किया। इस प्रकार यह प्रस्तुत किया जाता है कि घाटे वाले स्टाम्प शुल्क की वसूली के प्रयोजनों के लिए उत्तरदाताओं द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया में कोई त्रुटि नहीं है।

4. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेख में उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया है। सर्वप्रथम, यह प्रासंगिक होगा कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (यथा भारतीय स्टाम्प (बिहार संशोधन) अधिनियम, 2013 द्वारा संशोधित) की धारा 47 क (1) को, जो 03.05.2013 को राजपत्र में प्रकाशित हुई थी, नीचे प्रस्तुत किया जाए:-

"(1) जहाँ पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारी किसी हस्तांतरण, विनिमय, दान, विभाजन या समझौते के दस्तावेज को पंजीकृत करते समय संतुष्ट हो कि संपत्ति का वर्गीकरण और/या संपत्ति में

निहित संरचना का माप जो ऐसे दस्तावेज का विषय है गलत तरीके से निर्धारित किया गया है या संपत्ति का बाजार मूल्य, जो ऐसे दस्तावेज का विषय है, को इस अधिनियम के प्रावधान के तहत तैयार किए गए मूल्य के अनुमानित न्यूनतम के दिशानिर्देशक रजिस्टर की तुलना में कम दर पर निर्धारित किया गया है, तो वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने से पहले उसे संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए समाहर्ता के पास भेजेगा।”

5. भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 क(1) के मात्र अवलोकन से यह स्पष्ट है कि पंजीकरण प्राधिकारी, संबंधित दस्तावेज को पंजीकृत करने से पहले, मामले को केवल समाहर्ता/सहायक महानिरीक्षक को संदर्भित कर सकता है, ताकि ऐसी संपत्ति का उचित बाजार मूल्य और उस पर देय शुल्क का निर्धारण किया जा सके। जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, यह एक स्वीकृत तथ्य है कि विचाराधीन विक्रय विलेख 23-06-2020 को उप-निबंधक, त्रिवेणीगंज, सुपौल के कार्यालय में पंजीकृत किया गया था, हालांकि, उप-निबंधक, त्रिवेणीगंज, सुपौल द्वारा उत्तरदाता सं. 5 को भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 क(1) के अंतर्गत, संबंधित विक्रय विलेख के पंजीकरण के लगभग 2 वर्ष बीत जाने के बाद ही संदर्भित किया गया था, जो कि मामले के किसी भी दृष्टिकोण से अवैध और अधिनियम, 1899 में निहित प्रावधानों के विपरीत है।

6. इस न्यायालय ने आगे यह पाया कि यदि पंजीकरण के बाद कोई कार्यवाही शुरू करना आवश्यक है, तो वह समाहर्ता/सहायक महानिरीक्षक पंजीकरण द्वारा की जा सकती है, जो भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 क(3) के तहत, पंजीकरण की तिथि से दो वर्ष के भीतर, स्वप्रेरणा से, दस्तावेज मंगा सकते हैं और उसकी जाँच कर सकते हैं ताकि वे स्वयं को संतुष्ट कर सकें कि संपत्ति का बाजार मूल्य सही है या नहीं, जो कि दस्तावेज का विषय है और उस पर देय शुल्क भी, हालाँकि, यहाँ ऐसा मामला नहीं है,

क्योंकि वर्तमान मामले में, उप-निबंधक, त्रिवेणीगंज, सुपौल ने 23.06.2020 को विक्रय विलेख के पंजीकरण के बाद सहायक महानिरीक्षक, पंजीकरण, कोशी प्रमंडल, सहरसा को एक संदर्भ दिया है, इस प्रकार यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 क(1) का स्पष्ट उल्लंघन है। इस न्यायालय का यह विचार है कि वर्तमान मामला इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा शहनाज़ बेगम (उपरोक्त) मामले में निर्धारित कानून के अंतर्गत आता है, जिसका माननीय राज्य के अधिवक्ता खंडन नहीं कर पाए हैं। यहाँ उक्त निर्णय के कंडिका सं. 6 से 9 को पुनः प्रस्तुत करना उचित होगा:-

“6. इस प्रकार, यह निष्कर्ष निकलता है कि पंजीकरण प्राधिकारी मामले को पंजीकरण से पहले केवल समाहर्ता को संदर्भित कर सकता है ताकि वह ऐसी संपत्ति का उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क निर्धारित कर सके। वर्तमान मामले में, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि पंजीकरण पहले ही हो चुका था और उसके बाद ही सही मूल्य निर्धारित करने के लिए समाहर्ता/एआईजी पंजीकरण को संदर्भित किया गया था। इसके अलावा, यदि समाहर्ता द्वारा धारा 47 क(3) के प्रावधानों के अंतर्गत स्वप्रेरणा से पंजीकरण के बाद कोई कार्यवाही शुरू की जानी थी, तो उप-धारा (1) के तहत ऐसा पहले से संदर्भित ऐसे दस्तावेज के पंजीकरण की तिथि से दो (2) वर्ष की अवधि के भीतर किया जा सकता था। धारा 47 क((3) में बताए गए प्रावधान इस प्रकार हैं:

“समाहर्ता स्वप्रेरणा से दो वर्षों के भीतर ऐसे दस्तावेज के पंजीकरण की तिथि से जो उसे उप-धारा (1) के अंतर्गत पहले से निर्दिष्ट नहीं है, दस्तावेज को मंगवा सकता है और उसकी जाँच कर सकता है ताकि स्वयं को संतुष्ट किया जा सके कि संपत्ति के बाजार मूल्य की सटीकता जो ऐसे दस्तावेज की विषय-वस्तु है और उस पर देय शुल्क और यदि, ऐसी जाँच के बाद, उसके पास यह विश्वास करने का कारण है कि ऐसी

संपत्ति का बाजार मूल्य दस्तावेज में सही ढंग से निर्धारित नहीं किया गया है, [या इस अधिनियम के अंतर्गत बनाए गए किसी भी नियम के अनुसार निर्धारित न्यूनतम मूल्य से भी कम है] तो वह पूर्वोक्त में उप-धारा (2) में प्रदान की गई प्रक्रिया के अनुसार ऐसी संपत्ति का बाजार मूल्य और शुल्क निर्धारित कर सकता है। शुल्क की राशि में यदि कोई अंतर है, तो वह शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगा।

बशर्ते कि इस उपधारा की कोई भी बात भारतीय स्टाम्प (बिहार संशोधन अध्यादेश, 1986) के प्रारंभ होने की तिथि से पहले पंजीकृत किसी भी दस्तावेज पर लागू नहीं होगी।”

7. दायर जवाबी हलफनामे से ऐसा प्रतीत होता है कि यह शुरू की गई कार्यवाही नहीं है, बल्कि यह धारा 47क(1) के तहत समाहर्ता के लिए एक संदर्भ था।

8. इस मामले के उस दृष्टिकोण से, चूँकि प्रावधानों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि ऐसी जाँच केवल समाहर्ता के पास पंजीकरण से पहले ही की जा सकती है ताकि ऐसी संपत्ति का उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क निर्धारित किया जा सके। यह पूरा संदर्भ वैधानिक प्रावधानों के विरुद्ध है और कानून की दृष्टि में इसे कायम नहीं रखा जा सकता। अतः न्यायालय की सुविचारित राय में, अनुलग्नक-4 में निहित दिनांक 16.05.2016 का आक्षेपित आदेश पूरी तरह से अवैध और मनमाना है और इसे निरस्त किया जाना चाहिए।

9. तदनुसार, अनुलग्नक-4 में निहित दिनांक 16.05.2016 का आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाता है। रिट आवेदन की अनुमति है। कोई लागत नहीं।"

7. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और ऊपर उल्लिखित कारणों से, यह न्यायालय ने पाया कि सहायक निबंधन महानिरीक्षक, कोशी प्रमंडल, सहरसा द्वारा पारित दिनांक 27.09.2022 का आदेश अवैध और कानून के विपरीत है, अतः इसे निरस्त किया जाता है।

8. रिट याचिका स्वीकार 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 नहीं किया जा सकता। समस्त व्यावहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।