मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी/न्यायालय राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

स्टाम्प निगरानी संख्या–32/2017–18 अन्तर्गत धारा–56 स्टाम्प अधिनियम

श्रीमती सरवती देवी पत्नी रामनाथ निवासी पिताम्बरपुर, आरकेडियाग्रान्ट, परगना परवादून, जिला देहरादून।

बनाम

उत्तराखण्ड सरकार द्वारा कलेक्टर, देहरादून।

उपस्थित : श्री पी0एस0जंगपांगी, सदस्य(न्यायिक)।

अधिवक्तागण निगरानीकर्ता : श्री अरूण सक्सेना, श्री धर्मवीर सिंह नेगी एवं श्री राहुल पंवार।

निर्णय

यह निगरानी निगरानीकर्ता उपरोक्त ने अपर कलेक्टर/अपर जिलाधिकारी (प्र0), देहरादून द्वारा वाद संख्या–72/2010–11 अन्तर्गत धारा–47ए स्टाम्प एक्ट सरकार बनाम सरवती देवी में पारित निर्णयादेश दिनांक 21–09–2017 के विरूद्व इन आधारों पर प्रस्तुत की गई है कि निगरानीकत्री ने विक्रय पत्र दिनांक 06–09–2007 से भूमि खसरा नम्बर 1227 रकबा 0.1420 है0 स्थित मौजा आरकेडियाग्रान्ट परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून हरी सिंह पुत्र जग्गनाथ एवं बृजलाल पुत्र हुसई से क्रय की थी जिस पर कृषि भूमि (असिंचित) होने के कारण रू0 29,00,000–00 प्रति हैक्टेअर का तत्कालीन सर्किल रेट के अनुसार विक्रय विलेख को मूल्यांकित करते हुए बाजारी मूल्य रू0 4,11,800–00 होने के कारण नियमानुसार स्टाम्प शुल्क रू0 33,000–00 अदा किया गया, कि विक्रय विलेख विधिवत पंजीकरण के उपरान्त निगरानीकत्री को उप निबन्धक कार्यालय से वापस प्राप्त हो गया तथा निगरानीकत्री का नाम राजस्व अभिलेखों में विधिवत बतौर संक्रमणीय भूमिधर काश्तकार अंकित हो गया, कि निगरानकत्री न्यायालय अपर कलेक्टर, प्रशासन, देहरादून द्वारा नोटिस प्राप्त होने के उपरान्त न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुई तथा दिनांक 04–02–2009 से आदेश होने की तिथि 21–09–2018 तक अपने अधिवक्ता के माध्यम से न्यायालय के समक्ष उपस्थित होती रही परन्तु दिनांक 23–04–2018 को तहसील से स्टाम्प देय का नोटिस निगरानीकत्री को तहसील कर्मचारी द्वारा घर पर आकर दिया गया, कि उन्होंने अवर न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने पर पाया कि निगरानीकत्री के उपस्थित होने के बावजूद न्यायालय द्वारा उसके विरूद्व एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है, कि अवर न्यायालय द्वारा दिनांक 19–01–2011 को वाद में तहसीलदार आख्या हेतु दिनांक 20–01–2011 को आदेश पारित किए जिसमें मुख्य शिमला मार्ग से निगरानीकर्ता द्वारा क्रय किये गये विक्रय विलेख से क्रय की गई भूमि खसरा नम्बर 1227 की दूरी की आख्या मांगी गई किन्तु कई नियत तिथियों तक

तहसीलदार की कोई आख्या प्राप्त नहीं हुई तथा दिनांक 21–09–2017 को बिना तहसीलदार की आख्या प्राप्त हुए अवर न्यायालय द्वारा एकपक्षीय रूप से निगरानीकत्री की अनुपस्थिति दिखाकर उक्त आदेश पारित किया गया जो विधि विरूद्व है।

निगरानी के सूक्ष्म तथ्य इस प्रकार है :–

निगरानीकत्री द्वारा वादग्रस्त भूमि विक्रय विलेख संख्या–7571 दिनांक 06–09–2007 से क्रय की गई। उप निबन्धक द्वितीय, देहरादून द्वारा पत्र संख्या–143/47ए–3/उ0नि0–2, दिनांक 11–11–2008 से कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को रिपोर्ट प्रेषित की गई कि विक्रय विलेख संख्या–7571/2007 ग्राम आरकेडियाग्रान्ट की खसरा नम्बर–1227 क्षेत्रफल 142 है0 भूमि का अन्तरण हरी सिंह आदि द्वारा सरवती देवी पत्नी रामनाथ के पक्ष में रू0 4,11,850–00 की मालियत पर हुआ है। विकीत सम्पत्ति का खसरा नम्बर शिमला बाईपास रोड से 350 मीटर की दूरी तक आने वाली सूची में है इससे जाहिर होता है कि पक्षकार ने लाभ उठाने के लिए भूमि की 350 मीटर से अधिक दूरी दिखाकर तत्कालीन सर्किल दरें उपरोक्त ग्रामों के लिए 350 मीटर की दूरी तक किसी भी क्षेत्रफल के अन्तरण पर मुख्य सड़क से 350 मीटर की दूरी में आने वाली दरें प्रभावी होंगी। इस प्रकार तत्कालीन दरें 350 मीटर दूरी तक के लिए शिमला रोड़ से बडोवाला के पुल तक रू0 3,000–00 प्रति वर्गमीटर दर से 1420 वर्ग मीटर ×3000= 42,60,000 होता है जिस पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क 3,65,900–00 देय होता है जबकि पक्षकारों द्वारा रू0 29,870–00 का स्टाम्प अदा किया गया है इस प्रकार विलेख में कमी स्टाम्प रू0 3,,36,030–00 है। उप निबन्धक की आख्या के आधार पर निगरानीकत्री/विपक्षी की अनुपस्थिति का उल्लेख करते हुए विद्वान अपर कलेक्टर/अपर जिलाधिकारी (प्रशासन), देहरादून द्वारा एकपक्षीय निर्णयादेश दिनांक 21–09–2017 पारित किया गया। इस निर्णयादेश के विरूद्व यह निगरानी निगरानीकत्री उपरोक्त द्वारा प्रस्तुत की गई है।

मैंने निगरानीकत्री के विद्वान अधिवक्ता की बहस सुनी एवं निगरानी पत्रावली का भली–भांति अध्ययन किया।

निगरानीकत्री के विद्वान अधिवक्ता का मुख्य रूप से यह तर्क है कि निगरानीकत्री ने पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा प्रश्नगत भूमि क्रय की थी, कि विक्रय विलेख पंजीकृत होने के उपरान्त उसे वापस दे दिया गया, कि उप निबन्धक, द्वितीय देहरादून द्वारा दिनांक 11–11–2008 को कलेक्टर, स्टाम्प, देहरादून को आख्या प्रेषित की गई कि विकीत भूमि का खसरा नम्बर शिमला बाईपास रोड़ से 350 मीटर की दूरी तक आने वाली सूची में है, कि निगरानीकत्री ने क्रय की गई भूमि का कृषि भूमि (असिंचित) होने के कारण तत्कालीन सर्किल रेट के अनुसार नियमानुसार रू0 33,000–00 का स्टाम्प अदा किया, कि निगरानीकत्री अवर न्यायालय में अधिवक्ता के माध्यम से निरन्तर उपस्थित रहीं, कि अवर न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 19–01–2011 से तहसीलदार आख्या प्राप्त किये जाने के आदेश पारित किए, कि तहसीलदार, देहरादून की आख्या कई नियत तिथियों तक प्राप्त नहीं हुई, कि निगरानीकत्री

द्वारा अवर न्यायालय के समक्ष उप जिलाधिकारी, सदर, देहरादून द्वारा निर्गत एक प्रमाण पत्र संख्या–137/प्रा0प0–2008 दिनांक 11–03–2008 की प्रति भी दाखिल की गई जिसमें उदयराम पन्त निवासी ग्राम केलाखुर, कण्डारस्यूं, पौडी गढ़वाल द्वारा प्रार्थना पत्र देकर भूमि खसरा नम्बर 1227 स्थित ग्राम आरकेडियाग्रान्ट परगना पछवादून, तहसील एवं जिला देहरादून के मुख्य शिमला रोड़ से दूरी निर्धारण करने का अनुरोध किया गया था जिसमें तहसीलदार जांच आख्यानुसार सजरे में खसरा नम्बर 1227 मुख्य शिमला बाईपास से 600 मीटर की दूरी पर तथा पूरा खसरा नम्बर 1227 की दूरी 350 मीटर की परिधि से बाहर होना बताया गया परन्तु अवर न्यायालय द्वारा उक्त साक्ष्य को नजर अन्दाज करते हुए निगरानीकत्री के अवर न्यायालय में निरन्तर उपस्थित होने के बावजूद एकपक्षीय रूप से आदेश दिनांक 21709–2017 पारित कर दिया गया।

इस प्रकरण में यह स्पष्ट है कि निगरानीकत्री ने पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 06–09–2007 के आधार पर प्रश्नगत भूमि क्रय की गई। उप निबन्धक द्वितीय, देहरादून द्वारा दिनांक 11–11–2008 को कलेक्टर, स्टाम्प को प्रश्नगत खसरा नम्बर के 350 मीटर की दूरी तक होने एवं विलेख में कमी स्टाम्प शुल्क की आख्या प्रेषित की गई।

मैंने निगरानी के साथ न्यायालय कलेक्टर, स्टाम्प/अपर कलेक्टर(प्र0), देहरादून के आदेश पत्रों की प्रमाणित प्रतियों का भी अवलोकन किया। आदेश पत्रों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दिनांक 19–01–2011 को तहसीलदार आख्या प्राप्त करने हेतु दिनांक 02–02–2011 की तिथि नियत की गई है एवं इसी प्रकार आदेश पत्र दिनांक 03–08–2012, 04–09–2012, 09–11–2012 एवं निरन्तर दिनांक 12–06–2015 तक तहसीलदार आख्या प्राप्त न होने एवं आदेश पत्र दिनांक 26–08–2015 में एस0डी0एम0 आख्या प्राप्त नहीं होना एवं पुनः रोवकार जारी होने का उल्लेख है। विद्वान कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी (प्र0), देहरादून के निर्णयादेश दिनांक 21–09–2017 में भी ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि तहसीलदार की आख्या प्राप्त हुई है अथवा नहीं। निर्णयादेश के प्रथमदृष्टया अवलोकन से ही यह प्रतीत होता है कि निर्णय मात्र उप निबन्धक की आख्या के आधार पर पारित किया गया है। निगरानीकत्री द्वारा प्रश्नगत खसरा नम्बर के संबंध में निर्गत प्रमाण पत्र दिनांक 11–03–2008 की प्रति अवर न्यायालय में दाखिल किये जाने का भी तर्क किया है जिसका कोई संज्ञान अवर न्यायालय द्वारा नहीं लिया गया है। वाद में तहसीलदार आख्या प्राप्त न होने के बावजूद एकपक्षीय निर्णयादेश दिनांक 11–03–2008 पारित किया गया है जो त्रुटिपूर्ण एवं विधिसम्मत नहीं है। निगरानीकत्री को साक्ष्य प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाना नैसर्गिक न्याय के सिद्वान्त के अनुरूप है।

अतः उपर्युक्त विवेचन व विश्लेषण के आलोक में बिना अवर न्यायालय के अभिलेख अधियाचित किए ही निगरानी ग्राहयता के स्तर पर ही स्वीकार होने एवं प्रकरण विद्वान कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(प्र0), देहरादून को इस निर्देश सहित प्रतिप्रेषित किए जाने योग्य है कि वे प्रकरण में तहसीलदार/परगनाधिकारी आख्या प्राप्त कर एवं

निगरानीकत्री को साक्ष्य प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण का गुणदोष के आधार पर विधिसम्मत निस्तारण करें।

आदेश

निगरानी स्वीकार की जाती है तथा आक्षेपित आदेश दिनांक 21–09–2017 खण्डित करते हुए प्रकरण विद्वान कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(प्र0), देहरादून को इस निर्देश सहित प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण में तहसीलदार आख्या प्राप्त कर एवं निगरानीकत्री को साक्ष्य प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण का गुणदोष के आधार पर विधिसम्मत निस्तारण करें। निगरानीकत्री विद्वान कलेक्टर, स्टाम्प/अपर जिलाधिकारी(प्र0), देहरादून के समक्ष दिनांक 30–05–2018 को उपस्थित हों। तब तक आक्षेपित आदेश दिनांक 21–09–2017 का प्रभाव स्थगित रहेगा। आदेश की प्रति अवर न्यायालय को प्रेषित की जाय। न्यायालय पत्रावली संचित हो।

(पी0एस0जंगपांगी)
मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी/
सदस्य(न्यायिक)।

आज दिनांक **01–05–2018** को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(पी0एस0जंगपांगी)
मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी/
सदस्य(न्यायिक)।