पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में
2023 का दीवानी रिट क्षेत्राधिकार वाद सं. 15895

==========

अनीश कुमार सिंह, पुत्र- रमाशंकर सिंह, निवासी गांव- सिरसी, थाना- चैनपुर, जिला- कैमूर, भभुआ।

.....याचिकाकर्त्ता/ओं

बनाम्

1. बिहार राज्य पंजीकरण महानिरीक्षक, बिहार, पटना के माध्यम से।
2. निबंधन महानिरीक्षक, बिहार, पटना।
3. सहायक निबंधन महानिरीक्षक, पटना, प्रमंडल, पटना।
4, जिला पंजीयक-सह-कलेक्टर-सह-जिला मजिस्ट्रेट, कैमूर, भभुआ।
5. जिला उप-पंजीयक, कैमूर, जिला-भभुआ।

.....प्रतिवादी/यों

==========

उपस्थितिः

याचिकाकर्ता/ओं के लिए	:	श्री रंजन कुमार दुबे, अधिवक्ता
		श्री कुमार गौरव, अधिवक्ता
		श्री शशांक कश्यप, अधिवक्ता
प्रतिवादि/यों के लिए	:	श्री विकाश कुमार (एससी-11)
		श्री आकश चतुर्वेदी, एसी से एससी-11

==========

अधिनियम/धाराएँ/नियम:

- *भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-ए(1)*

संदर्भित मामले:

- *बिहार राज्य एवं अन्य बनाम श्रीमती तेत्रा देवी, 2018 (3) पीएलजेआर 136*
- *शहनाज़ बेगम बनाम बिहार राज्य एवं अन्य, 2018 में रिपोर्ट किया गया(2) पीएलजेआर 293*

रिट याचिका *- स्टांप अपील मामले में कलेक्टर की अदालत द्वारा पारित उस आदेश को रद्द करने के लिए दायर की गई, जिसमें याचिकाकर्ता को कमी की स्टांप शुल्क के साथ जुर्माना अदा करने का निर्देश दिया गया है।*

एक उपहार विलेख (गिफ्ट डीड) को तैयार किया गया और जिला उप-पंजीयक कार्यालय में पंजीकृत किया गया। इसके बाद एक निरीक्षण किया गया। इसके पश्चात, जिला उप-पंजीयक ने कमी की स्टांप शुल्क के भुगतान के संबंध में एक रिपोर्ट तैयार की और मामले को कलेक्टर को संदर्भित कर दिया।

निर्णय *- यह स्वीकार किया गया है कि संदर्भ गिफ्ट डीड के पंजीकरण के बाद किया गया था, जबकि भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 की धारा 47ए-1 प्रावधान करती है कि ऐसा संदर्भ केवल उस दस्तावेज़ के पंजीकरण से पहले किया जा सकता है। अतः जिला उप-पंजीयक के पास गिफ्ट डीड के पंजीकरण के बाद मामला संदर्भित करने का कोई अधिकार/क्षेत्राधिकार नहीं था। (पैरा 7)*

रिट याचिका स्वीकृत है। (पैरा 8)

==========

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय आदेश

==========

कारेमः माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह
मौखिक निर्णय
तारीख: 23-07-2024

वर्तमान रिट याचिका, भभुआ में समाहर्ता-सह-जिला मजिस्ट्रेट, कैमूर के विद्वान न्यायालय द्वारा स्टाम्प अपील वाद संख्या 25/2023 में पारित दिनांक 21.08.2023 के आदेश को रद्द करने के लिए दायर की गई है, जिसके तहत याचिकाकर्ता को घाटे के स्टाम्प शुल्क के मद में 1,17,362/- रुपये की राशि और 11,736/- रुपये का जुर्माना भरने का निर्देश दिया गया है, जो कुल मिलाकर 1,17,362/- रुपये है।

2. याचिकाकर्ता के अनुसार मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि द्रौपदी कुएर ने 25.04.2023 को कैमूर के जिला अवर निबंधक के कार्यालय भभुआ में याचिकाकर्ता के पक्ष में खाता संख्या 298, प्लॉट संख्या 501 तथा खाता संख्या 298, प्लॉट संख्या 288, मौजा-सरैया, थाना संख्या 170, थाना चैनपुर, भभुआ में स्थित कुल 68 डिसमिल जमीन के संबंध में एक उपहार विलेख पंजीकृत कराया। तत्पश्चात, जिला निबंधन कार्यालय कैमूर के एक कर्मचारी द्वारा 26.04.2023 को निरीक्षण किया गया, जिसमें उन्होंने भभुआ में पाया कि उक्त भूमि के 200 मीटर के दायरे में आवासीय मकान स्थित है। इसके बाद कैमूर के भभुआ स्थित जिला उप-पंजीयक ने घाटे वाले स्टाम्प शुल्क के भुगतान के संबंध में एक रिपोर्ट तैयार की थी और मामले को कलेक्टर-सह-जिला मजिस्ट्रेट, कैमूर, भभुआ यानी प्रतिवादी संख्या 4 को दिनांक 11.05.2023 के पत्र द्वारा संदर्भित किया था, जिसके बाद प्रतिवादी संख्या 4 ने स्टाम्प अपील वाद संख्या 25/2023 की स्थापना की थी और याचिकाकर्ता को नोटिस जारी किया था। याचिकाकर्ता ने अपनी आपत्तियां दर्ज की थीं, हालांकि, उन पर विचार किए बिना, दिनांक 21.08.2023 को आपत्तिजनक आदेश पारित किया गया है।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि यदि पंजीयन अधिकारी को यह विश्वास हो कि संपत्ति का वर्गीकरण या संपत्ति में निहित संरचना का

माप गलत है या संपत्ति का बाजार मूल्य अनुमानित न्यूनतम मूल्य के गाइडलाइन रजिस्टर से कम दर पर निर्धारित किया गया है, तो वह प्रश्नगत संपत्ति के उचित बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए केवल प्रश्नगत दस्तावेज को पंजीकृत करने से पहले संदर्भ दे सकता है, तथापि वर्तमान मामले में प्रतिवादी संख्या 5 ने उपहार विलेख के 25.04.2023 को पंजीकरण के पश्चात ही मामले को प्रतिवादी संख्या 4 को संदर्भित किया है, अतः उक्त संदर्भ स्वयं ही विधि सम्मत रूप से गलत है। इस संबंध में भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-ए(1) का संदर्भ दिया गया है, जिसे नीचे पुनः उद्धृत किया गया है:-

> *"47 ए (1) जहां पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारी, किसी हस्तांतरण, विनिमय, उपहार, विभाजन या निपटान के साधन के संबंध में संतुष्ट हैं कि संपत्ति का वर्गीकरण और/या संपत्ति में निहित संरचना का माप जो ऐसे साधन का विषय है, गलत तरीके से निर्धारित किया गया है या संपत्ति का बाजार मूल्य, जो ऐसे साधन का विषय है, इस अधिनियम के प्रावधान के तहत तैयार नियमों के तहत तैयार अनुमानित न्यूनतम मूल्य के दिशानिर्देश रजिस्टर की तुलना में कम दर पर निर्धारित किया गया है, वह ऐसे साधन को पंजीकृत करने से पहले कलेक्टर को ऐसी संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए संदर्भित करेगा।*
>
> *बशर्ते कि जहां उपर वर्णित उपकरणों की संपति का बाजार मुल्य 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 गाइड लाइन रजिस्टर में निर्धारित मूल्य से कम नहीं है, लेकिन पंजीकरण अधिकारी के पास यह मानने के कारण है कि संपति का बाजार मूल्य जो ऐसे साधन की विषय वस्तु है, जो उचित रूप से निर्धारित नहीं किया गया है या यह अनुमानित न्यूनतम मूल्य से अधिक है, वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद संपति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को उचित कारण बताकर इसे निर्दिष्ट करेगा।

4. इस संबंध में याचिकाकर्ता ने इस न्यायालय की विद्वान खंडपीठ द्वारा ***2018 (3) पीएलजेआर 136 (बिहार राज्य एवं अन्य बनाम श्रीमती तेतरा देवी)*** में दिए गए निर्णय का हवाला दिया है, जिसके पैराग्राफ संख्या 14 और 15 नीचे पुनः उद्धृत किए गए हैं:-

"14 वर्तमान मामले में, यह कलेक्टर ही है जिन्होनें इस आधार पर नोटिस जारी किया है कि पंजीकृत दस्तावेज में स्टाम्प शूल्क की कमी है। हो सकता है कि उन्होंने उप-पंजीयक या आयुक्त की रिपोर्ट पर नोटिस जारी किया हो। तथ्य यह है कि वह अपनी स्वतःस्फूर्त 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

दस्तावेज़ के पंजीकरण के समय नियम 9 और 10 के अनुसार कार्य करने के लिए बाध्य था। वह लंबे विलंब के बाद सिफारिश नहीं कर सकता, खासकर 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 इसे सही तरीके से रद्द कर दिया गया है। हमें वर्तमान लेटर्स पेटेंट अपील में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है।"

5. याचिकाकर्ता के वकील ने ***शहनाज बेगम बनाम बिहार राज्य एवं अन्य*** के मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय पर भी भरोसा किया है, जिसकी रिपोर्ट 2***018(2) पीएलजेआर 293*** के पैराग्राफ संख्या 6 से 9 में दी गई है, जिसका विवरण नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है:-

"6. इस प्रकार, यह निष्कर्ष निकलता है कि पंजीकरण प्राधिकारी केवल ऐसी संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए मामले को पंजीकृत करने से पहले कलेक्टर को संदर्भित कर सकता है। वर्तमान मामले में, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि पंजीकरण पहले ही किया जा चुका था और उसके बाद ही पंजीकरण के लिए कलेक्टर/एआईजी को सही मूल्य निर्धारित करने के लिए संदर्भित किया गया था। इसके अलावा, यदि कलेक्टर द्वारा धारा 47ए(3) के प्रावधानों के तहत स्वप्रेरणा से पंजीकरण के बाद कोई कार्यवाही शुरू की जानी थी, तो ऐसा उप-धारा (1) के तहत पहले से ही उनके पास भेजे गए ऐसे उपकरण के

पंजीकरण की तारीख से दो (2) वर्ष की अवधि के भीतर किया जा सकता था। धारा 47ए(3) में बताए गए प्रावधान इस प्रकार हैं:-

> *"कलेक्टर उप-धारा (1) के अंतर्गत उसे पहले से निर्दिष्ट न किए गए ऐसे उपकरण के पंजीकरण की तारीख से दो वर्ष के भीतर स्वप्रेरणा से, उस संपत्ति के बाजार मूल्य की शुद्धता के बारे में स्वयं को संतुष्ट करने के उद्देश्य से उपकरण को मंगा सकता है और उसकी जांच कर सकता है, जो ऐसे उपकरण की विषय-वस्तु है और उस पर देय शुल्क है और यदि ऐसी जांच के बाद उसके पास यह विश्वास करने का कारण है कि ऐसी संपत्ति का बाजार मूल्य उपकरण में सही ढंग 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 उप-धारा (2) में प्रदान की गई प्रक्रिया के अनुसार ऐसी संपत्ति का बाजार मूल्य और पूर्वोक्त शुल्क निर्धारित कर सकता है। शुल्क की राशि में अंतर, यदि कोई हो, शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगा।*
>
> *बशर्ते कि इस उपधारा में कोई बात भारतीय स्टाम्प (बिहार संशोधन अध्यादेश, 1986) के प्रारंभ की तारीख से पूर्व पंजीकृत किसी लिखत पर लागू नहीं होगी।"*

7. दायर जवाबी हलफनामे से यह प्रतीत होता है कि यह कार्यवाही शुरू नहीं की गई है, बल्कि यह धारा 47ए (1) के तहत कलेक्टर को संदर्भित किया गया था।

8. मामले के उस दृष्टिकोण से, चूंकि प्रावधानों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि ऐसी जांच केवल कलेक्टर को

पंजीकृत करने से पहले ही की जा सकती है ताकि ऐसी संपत्ति के उचित बाजार मूल्य और उस पर देय उचित शुल्क का निर्धारण किया जा सके। पूरा संदर्भ वैधानिक प्रावधानों के खिलाफ किया गया है और कानून की नजर में इसे बनाए नहीं रखा जा सकता है। इस प्रकार, न्यायालय की सुविचारित राय में, अनुलग्नक-4 में निहित दिनांक 16.05.2016 का आरोपित आदेश पूरी तरह से अवैध और मनमाना है और इसे रद्द किया जाना चाहिए।

9. तदनुसार अनुलग्नक 4 में निहित दिनांकित 16.05.2016 का विवादित आदेश रद्द कर दिया गया है। रिट आवेदन की अनुमति है। कोई लागत नहीं।"

6. *इसके विपरीत,* प्रतिवादी-राज्य के विद्वान वकील ने वर्तमान मामले में दायर जवाबी हलफनामे का हवाला देते हुए प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता ने निष्पादकों के साथ मिलीभगत करके जानबूझकर उपहार विलेख की विषय-वस्तु को कृषि/सिंचित भूमि बताया था, जो वास्तव में आवासीय प्रकृति की पाई गई है, इस प्रकार प्रतिवादी संख्या 5 ने मामले को भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 ए-1 के तहत बाजार मूल्य के निर्धारण और घाटे के स्टाम्प शुल्क की वसूली के लिए प्रतिवादी संख्या 4 को संदर्भित किया था, जिसके बाद प्रतिवादी संख्या 4 ने उपरोक्त घाटे के स्टाम्प अपील केस संख्या 25/2023 को संस्थित किया था और फिर उन्होंने याचिकाकर्ता को पर्याप्त अवसर देने के बाद, दिनांक 21.08.2023 को आरोपित आदेश पारित किया था, इसलिए इसमें कोई अवैधता नहीं है।

7. मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों का अवलोकन किया है, जिससे यह न्यायालय पाता है कि उपहार विलेख 25.04.2023 को

पंजीकृत होने के बाद प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 को संदर्भ दिया गया है, जबकि भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 की धारा 47 ए-1 में प्रावधान है कि ऐसा संदर्भ केवल प्रश्नगत उपकरण के पंजीकरण से पहले ही दिया जा सकता है, इसलिए प्रतिवादी संख्या 5 के पास उपहार विलेख 25.05.2023 को पंजीकृत होने के बाद मामले को संदर्भित करने का कोई अधिकार/क्षेत्राधिकार नहीं था, इस प्रकार संदर्भ अपने आप में गलत है। वास्तव में, वर्तमान मामला ***शहनाज़ बेगम*** (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय द्वारा पूरी तरह से कवर किया गया है, इस प्रकार यह न्यायालय पाता है कि प्रतिवादी संख्या 5 की कार्रवाई और प्रतिवादी संख्या 4 न केवल मनमाना और विकृत है, बल्कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47 ए के अधिदेश के भी विरुद्ध है, इसलिए स्टाम्प अपील केस संख्या 25/2023 में प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांक 21.08.2023 का विवादित आदेश रद्द किया जाता है।

8. रिट याचिका स्वीकार की जाती है।

(मोहित कुमार शाह, न्यायमूर्ति)

एस.एसबी/-

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।