पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

राकेश कुमार एवं अन्य

बनाम

बिहार राज्य एवं अन्य

2023 का दीवानी रिट क्षेत्राधिकार वाद सं 3509

19 नवम्बर 2024

(माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह)

विचार के लिए मुद्दा

- क्या विक्रय विलेख के पंजीकरण के पश्चात धारा 47(क)(1) भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के तहत मामला संदर्भित किया जा सकता है?
- क्या जब भूमि की कोई प्रविष्टि न्यूनतम मूल्यांकन पंजी में नहीं है, तो उसे आवासीय श्रेणी में वर्गीकृत करना मनमाना नहीं है?
- क्या उत्तरदाताओं द्वारा नियम, 1995 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया और आदेश बिना विचार के पारित किया गया?

हेडनोट्स

न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादियों ने अवैधानिक एवं अतार्किक रूप से उक्त भूमि को कृषि श्रेणी के बजाय आवासीय शाखा सड़क श्रेणी में माना है। - न तो विचाराधीन भूखंड का अनुमानित बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है और न ही नगर निगम, पूर्णिया के कृषि भूखंडों का कोई वर्गीकरण किया गया है, इसलिए प्रतिवादी संख्या 5 या प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा कोई भी धारणा विकृत एवं मनमाना है। - प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पारित आक्षेपित आदेश यह नहीं दर्शाता है कि अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(2) में निहित प्रावधानों के अनुपालन में कोई जांच की गई है। - आदेश गूढ़ है और इसमें किसी प्रकार का विवेक प्रयोग नहीं किया गया है। (पैरा 12)

जिला उप-पंजीयक ने भी माना है कि विचाराधीन भूमि कृषि फार्मों से घिरी खाई है, अतः इस आधार पर भी उक्त भूमि को प्रगतिशील कृषि भूमि श्रेणी के बजाय

आवासीय शाखा सड़क श्रेणी में वर्गीकृत करना मनमाना और गलत है तथा इसका कोई आधार भी नहीं है। (पैरा 13)

याचिका स्वीकार की जाती है। (पैरा 16)

न्याय दृष्टान्त

प्रशांत कुमार महेन्सारिया बनाम बिहार राज्य, सिविल रिट संख्या 6440 / 2016; शहनाज बेगम बनाम बिहार राज्य, 2018(2) पीएलजेडआर 293; बिहार राज्य बनाम तेत्रा देवी, 2018(3) पीएलजेडआर 136

अधिनियमों की सूची

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899; बिहार मुद्रांक (दस्तावेजों के अवमूल्यन की रोकथाम) नियमावली, 1995

मुख्य शब्दों की सूची

मुद्रांक शुल्क की कमी; न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर; धारा 47(क) भारतीय मुद्रांक अधिनियम; आवासीय वर्गीकरण; कृषि भूमि; शुल्क मूल्यांकन; पंजीकरण के पश्चात संदर्भ; नियम 6 एमवीआर; प्रक्रियात्मक त्रुटि; आदेश का निरस्तीकरण

प्रकरण से उत्पन्न

मुद्रांक प्रकरण संख्या 1 / 2020, पूर्णिया संभाग

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता/ओं की ओर से: श्री गौतम कुमार केजरीवाल, अधिवक्ता; श्री आलोक कुमार झा, अधिवक्ता; श्री मुकुंद कुमार, अधिवक्ता; श्री आकाश कुमार, अधिवक्ता; श्री आदित्य रमन, अधिवक्ता

प्रत्युत्तरकर्ता की ओर से: श्री विकास कुमार (राज्य परिषद-11); श्री कृष्णा (सहायक राज्य परिषद-11)

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट्स बनाया गया: अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2023 का दीवानी रिट क्षेत्राधिकार वाद सं. 3509

==========

1. राकेश कुमार, पुत्र- रामजी प्रसाद, निवासी- पुरानी बाजार, नरकटियागंज, थाना शिकारपुर, जिला- पश्चिम चम्पारण।
2. जितेंद्र कुमार जयसवाल, पुत्र- स्वर्गीय विश्वनाथ प्रसाद, निवासी- पुरानी बाजार, नरकटियागंज, थाना- शिकारपुर, जिला- पश्चिम चम्पारण।
3. नवल किशोर चौधरी, पुत्र- स्वर्गीय ठाकुर प्रसाद चौधरी, निवासी लाहुरिया, थाना- बेला, जिला- सीतामढ़ी, वर्तमान निवासी दामक चौक, गुलाबबाग, थाना- सदर, जिला- पूर्णिया।

..... याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. बिहार राज्य, महानिरीक्षक (पंजीकरण) बिहार, पटना के माध्यम से ।
2. प्रमंडलीय आयुक्त, पूर्णिया।
3. सहायक महानिरीक्षक (पंजीकरण), पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
4. जिला दंडाधिकारी-सह-समाहर्ता, पूर्णिया
5. जिला अवर निबंधक, पूर्णिया
6. अंचल अधिकारी, पूर्णिया

उत्तरदाता/ओं

==========

उपस्थिति:

याचिकाकर्ता/ओं के लिए : श्री गौतम कुमार केजरीवाल, अधिवक्ता।
श्री आलोक कुमार झा, अधिवक्ता।
श्री मुकुंद कुमार, अधिवक्ता।

श्री आकाश कुमार, अधिवक्ता।
श्री आदित्य रमन, अधिवक्ता।
प्रतिवादि/यों के लिए : श्री विकास कुमार, एससी-11
श्री कृष्ण, एसी से एससी-11

==========

कोरम: माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह

मौखिक निर्णय

दिनांक : 19-11-2024

1. वर्तमान रिट याचिका सहायक महानिरीक्षक (पंजीयन), पूर्णिया संभाग, पूर्णिया अर्थात प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा स्टाम्प वाद संख्या 1/2020 में पारित दिनांक 08.04.2021 के आदेश को रद्द करने के लिए दायर की गई है, जिसके तहत याचिकाकर्ताओं को घाटे के स्टाम्प शुल्क के मद में 29,92,000/- रुपये और जुर्माना शुल्क के मद में 2,99,200/- रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, जो कुल मिलाकर 32,91,200/- रुपये है। याचिकाकर्ताओं ने डेफिसिट स्टाम्प अपील संख्या 298/2021 में पूर्णिया के प्रमंडलीय आयुक्त के विद्वान न्यायालय यानी प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पारित अपीलीय आदेश दिनांक 23.11.2022 को रद्द करने की भी प्रार्थना की है, जिसके तहत प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पारित दिनांक 08.04.2021 के आदेश द्वारा भुगतान किए जाने का निर्देश दिए गए दंड शुल्क के साथ डेफिसिट स्टाम्प शुल्क की 50% राशि जमा न करने के आधार पर अपील को खारिज कर दिया गया है।

2. याचिकाकर्ताओं के अनुसार मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ताओं ने सर्किल-पूर्णिया पूर्व, मौजा-लखन झाड़ी, थाना संख्या 97, वार्ड संख्या 36 में स्थित खाता संख्या 60, खेसरा संख्या 591/647 से संबंधित 1 एकड़ 20 दशमलव क्षेत्रफल की एक जमीन बिक्री विलेख द्वारा खरीदी थी, जिसे जिला अवर निबंधक कार्यालय, पूर्णिया अर्थात प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा अपेक्षित स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क का

भुगतान करने के बाद दिनांक 01.07.2020 को पंजीकृत किया गया था। यह कहा गया है कि विचाराधीन भूमि को बिक्री विलेख में प्रगतिशील कृषि भूमि के रूप में दर्शाया गया था और चूंकि न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर (एमवीआर) में विचाराधीन भूमि का कोई भी वर्गीकरण नहीं था, इसलिए याचिकाकर्ताओं ने भूमि के उपयोग और आसन्न भूमि के मूल्य पर भरोसा करते हुए, बिक्री विचार के रूप में विचाराधीन भूमि का मूल्य 40 लाख रुपये घोषित किया था। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी संख्या 5 ने विचाराधीन भूमि की श्रेणी के निर्धारण और घाटे वाले स्टांप शुल्क की गणना के लिए मामले को प्रतिवादी संख्या 3 को संदर्भित किया था, जिसके बाद प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा स्टांप केस संख्या 1/2020 की स्थापना की गई और फिर दिनांक 08.04.2021 का आपत्तिजनक आदेश पारित किया गया, जिसमें याचिकाकर्ताओं को घाटे वाले स्टांप शुल्क और जुर्माना शुल्क के शीर्ष पर 32,91,200/- रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 2 के समक्ष दिनांक 08.04.2021 के उक्त आदेश को चुनौती दी थी, जिसमें डेफिसिट स्टाम्प अपील संख्या 298/2021 के तहत अपील दायर की गई थी, हालांकि, इसे दिनांक 23.11.2022 के आदेश के तहत याचिकाकर्ताओं द्वारा उक्त अपील करते समय वैधानिक राशि जमा न करने के आधार पर खारिज कर दिया गया है।

3. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने शुरू में ही दलील दी है कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे 'अधिनियम, 1899' कहा जाएगा) की धारा 47(ए)(1) के अंतर्गत प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा मामले को प्रतिवादी संख्या 3 को संदर्भित करने के लिए तैयार किए गए फॉर्म-1 के अवलोकन मात्र से पता चल जाएगा कि विचाराधीन भूमि प्रगतिशील कृषि भूमि है और उसमें यह दर्ज किया गया है कि हालांकि याचिकाकर्ताओं की भूमि ब्रिक फ्लैट सोलिंग सर्वेक्षण सड़क के बगल में स्थित है, जो शाखा सड़क की श्रेणी में आती है, हालांकि याचिकाकर्ताओं की भूमि तालाब जैसी

खाई के रूप में है, जहां मखाना की खेती की जा रही है और यह खेतों से घिरी हुई है, फिर भी विचाराधीन भूमि को आवासीय शाखा सड़क श्रेणी में माना गया है, जो कि अतार्किक है।

4. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने आगे दलील दी है कि याचिकाकर्ताओं ने कृषि भूमि पर लागू प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क का भुगतान पहले ही कर दिया है, इसलिए वे अधिनियम, 1899 के प्रावधानों या बिहार स्टाम्प (उपकरणों के कम मूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1995 (जिसे आगे 'नियम, 1995' कहा जाएगा) के अनुसार कोई और राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं। यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि नियम, 1995 के नियम 5 और 6 में प्रावधान है कि यह जिले का कलेक्टर है जो ग्रामीण/शहरी क्षेत्रों की भूमि को वर्गीकृत करने और नियम 6 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार उस श्रेणी की भूमि/संपत्तियों का न्यूनतम मूल्य दर्शाने वाला रजिस्टर तैयार करने के लिए कानूनी रूप से बाध्य है, ऐसे में जिला मजिस्ट्रेट-सह-कलेक्टर, पूर्णिया, यानी प्रतिवादी संख्या 4 को नियम 6(1) के अनुसार, प्रश्नगत भूमि और संपत्ति के न्यूनतम बाजार मूल्य के निर्धारण के उद्देश्य से भूमि की प्रत्येक श्रेणी को शामिल करने का कर्तव्य था/है, जिसे बदले में उप-पंजीयक द्वारा ऐसी भूमि और संपत्तियों के हस्तांतरण के लिए प्रस्तुत उपकरणों के पंजीकरण के प्रयोजनों के लिए संदर्भित किया जा सकता है। यह कहा गया है कि नगर निगम पूर्णिया से संबंधित एमवीआर में ऐसी प्रविष्टि के अभाव में, प्रतिवादी संख्या 5 प्रश्नगत भूमि की प्रकृति को नहीं बदल सकता था और इसे किसी अन्य श्रेणी से प्रतिस्थापित नहीं कर सकता था और वह भी कानून के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना।

5. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि प्रतिवादी संख्या 5 ने अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए) के तहत, विशेष रूप से अधिनियम की धारा 47(ए)(1) के तहत याचिकाकर्ताओं के मामले को प्रतिवादी संख्या 3 को संदर्भित करके कानून की घोर त्रुटि की है, क्योंकि प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन याचिकाकर्ताओं द्वारा दस्तावेज में सही रूप से 40,00,000 रुपये निर्धारित किया गया था, भले ही नगर निगम, पूर्णिया के एमवीआर ने ऐसी किसी भी श्रेणी की भूमि से निपटा नहीं था, जो वास्तव में प्रतिवादी संख्या 4 और 5 की ओर से एक त्रुटि थी, जो जिला मूल्यांकन समिति के अध्यक्ष और सचिव हैं, लेकिन उन्होंने नगर निगम, पूर्णिया के एमवीआर में न्यूनतम बाजार मूल्यांकन के उद्देश्य से ऐसी भूमि को वर्गीकृत नहीं किया था, परिणामस्वरूप, प्रतिवादी संख्या द्वारा किया गया संदर्भ ही गलत है। अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए) के अंतर्गत धारा 5 के अंतर्गत किया गया संशोधन अवैध एवं गलत था/है।

6. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रतिवादी संख्या 5 के कार्यालय के मुख्य लिपिक द्वारा प्रश्नगत विक्रय विलेख के प्रथम पृष्ठ पर अंकित प्रमाण पत्र का हवाला देते हुए तर्क दिया कि उसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि बिक्री के लिए रखी गई भूमि का बाजार मूल्य जिले के एमवीआर के अनुसार है तथा स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क तथा अन्य शुल्कों का उचित भुगतान किया गया है। उक्त प्रमाण पत्र से ही यह संकेत मिलता है कि विचाराधीन संपत्ति का मूल्यांकन, जैसा कि पंजीकरण के लिए प्रस्तुत विक्रय विलेख में उल्लेख किया गया है, प्रतिवादी संख्या 5 के कार्यालय द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। इस प्रकार, प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा मामले को प्रतिवादी संख्या 3 के पास भेजने का कार्य उसके अपने कार्यालय के मुख्य लिपिक द्वारा दिए गए उक्त प्रमाण पत्र के विपरीत है।

7. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया है कि सहायक महानिरीक्षक (पंजीयन), पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया अर्थात प्रतिवादी संख्या 3 ने अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(2) के तहत किसी भी समय कोई जांच न करके एक और कानूनी त्रुटि की है और प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा की गई सिफारिश को सीधे स्वीकार कर लिया है, जो केवल अनुमान और अनुमान पर आधारित है और किसी भी ठोस सामग्री पर नहीं है, जिसकी कानून की नजर में कोई वैधता हो। इस मामले में, प्रतिवादी संख्या 3 ने प्रतिवादी संख्या 5 की रिपोर्ट की सत्यता और वैधता का पता लगाने के लिए कोई जांच नहीं की, जिसके तहत उसने संबंधित भूमि को आवासीय माना जाने की सिफारिश की थी। वास्तव में, प्रतिवादी संख्या 3 को प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा अग्रेषित प्रपत्र संख्या 1 के कॉलम 11 में दी गई टिप्पणियों पर ध्यान देना चाहिए था, जिसमें प्रश्नगत भूमि की प्रकृति और स्थिति को तालाब जैसी खाई के रूप में वर्णित किया गया है, जो जलकुंभी से भरी हुई है और उसके आंशिक भाग में फॉक्स नट (मखाना) उगाया जा रहा है। उक्त टिप्पणी से ही बिक्री विलेख में हस्तांतरण के तहत भूमि की प्रकृति का पता चलता है जो आंशिक रूप से कृषि योग्य और आंशिक रूप से तालाब है। इस प्रकार दिनांक 08.04.2021 का आरोपित आदेश अधिकार क्षेत्र से बाहर है और कानून के तहत निर्धारित वैधानिक प्रक्रिया का उल्लंघन करता है।

8. इस प्रकार याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता का यह निवेदन है कि जब प्रतिवादी संख्या 5 ने स्वयं स्वीकार कर लिया है कि विचाराधीन भूमि तालाब की प्रकृति की है, जिसके एक भाग में जलकुंभी और मखाना उगाया जा रहा है तथा अन्य सभी समीपवर्ती भूमि कृषि प्रकृति की है, तो प्रतिवादी समाहर्ता, पूर्णिया का यह वैधानिक दायित्व है कि वह ऐसी श्रेणी की भूमि को जिले के एमवीआर में शामिल करें, ताकि ऐसी भूमि के हस्तांतरण के मामले में स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क के

निर्धारण के उद्देश्य से ऐसी भूमि के उचित बाजार मूल्य का आकलन करने में सुविधा हो।

9. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने इस न्यायालय द्वारा ***प्रशांत कुमार महैंसरिया बनाम बिहार राज्य एवं अन्य*** (सीडब्ल्यूजेसी संख्या 6440/2016) के मामले में दिनांक 25.04.2019 को दिए गए निर्णय का हवाला दिया है, जिसके पैराग्राफ संख्या 5 से 9 को नीचे पुन: प्रस्तुत किया जा रहा है:-

> *"5. मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों का अवलोकन किया है। इस मोड़ पर, बिहार स्टाम्प (उपकरणों के कम मूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1995 के नियम 5 को नीचे पुन: प्रस्तुत करना प्रासंगिक होगा:-*
>
> > *"5. न्यूनतम मूल्य का दिशा-निर्देश रजिस्टर।- संपत्तियों का वास्तविक बाजार मूल्य (जितना संभव हो सके उतना सटीक) पता लगाने में निबंधन अधिकारी की सहायता के उद्देश्य से जिला उप-पंजीयक अपने जिले के क्षेत्र में ग्रामीण या शहरी क्षेत्र की भूमि को वर्गीकृत करने के बाद नियम 6 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार श्रेणी की भूमि/संपत्तियों का अनुमानित न्यूनतम मूल्य दर्शाने वाला रजिस्टर तैयार करेगा। "*
>
> *6. उक्त नियम, 1995 का नियम 6 प्रत्येक जिले में इस उद्देश्य के लिए जिले के समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित जिला मूल्यांकन समिति की अनुशंसा पर अनुमानित न्यूनतम बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया निर्धारित करता है, जो बदले में*

राज्य स्तर पर गठित केंद्रीय मूल्यांकन समिति के समग्र मार्गदर्शन और पर्यवेक्षण के तहत कार्य करती है।

7. बेशक, वर्तमान मामले में, बिहार स्टाम्प (उपकरणों के कम मूल्यांकन का निवारण) नियम के नियम 5 और 6 के तहत निर्धारित न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर, 1995 में नगर पंचायत, गोगरी की सिंचित/कृषि भूमि की श्रेणी में कोई दर निर्धारित नहीं की गई है, हालांकि याचिकाकर्ता के अनुसार मौजा-जमालपुर (रिट याचिका का अनुलग्नक-1/ए) से संबंधित न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर में जमालपुर जिले के अंतर्गत सिंचित भूमि की दर दर्शाई गई है, जबकि दूसरी ओर प्रतिवादियों ने अंचल अधिकारी, गोगरी द्वारा जारी दिनांक 02.04.2012 के पत्र का हवाला दिया है, जिसमें विचाराधीन भूमि को अन्य खेसरों के साथ "एनएसी" यानी गैर कृषि/व्यावसायिक भूमि के रूप में दर्शाया गया है और तदनुसार दर का निर्धारण एमवीआर में वार्ड संख्या 12 के लिए निर्धारित व्यावसायिक दर के आधार पर किया गया है। इस न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादी संख्या 2 ने दिनांक 27.01.2016 के विवादित आदेश में कहीं भी अंचल अधिकारी के उक्त पत्र का उल्लेख नहीं किया है। अधिकारी, गोगरी दिनांक 02.04.2012 जो वास्तव में एक सामान्य पत्र है, जिसमें विभिन्न खेसरों को गैर-कृषि या वाणिज्यिक भूमि या कृषि/सिंचित भूमि दर्शाया गया है, इसलिए प्रतिवादियों को वर्तमान मामले में दायर जवाबी हलफनामे के माध्यम से अपने तर्कों को पूरक बनाने और अंचल अधिकारी दिनांक 02.04.2012 के उक्त पत्र को पेश करके अपने

मामले को बेहतर बनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, इस साधारण कारण से कि किसी आदेश का मूल्यांकन उसकी सामग्री पर विचार करते हुए, उसके गुण-दोष के आधार पर किया जाना चाहिए। इसलिए, यह न्यायालय पाता है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने, दिनांक 27.01.2016 के आरोपित आदेश में, यद्यपि, जिला उप-पंजीयक, खगड़िया के पत्र के जवाब में प्रस्तुत अंचल अधिकारी, गोगरी दिनांक 05.03.2014 के पत्र/रिपोर्ट का उल्लेख किया है, जिसमें प्रश्नगत भूमि को "दो फसल सिंचित भूमि" दर्शाया गया है। उनसे संबंधित भूमि की प्रकृति और श्रेणी के बारे में रिपोर्ट मांगी गई थी, लेकिन वे उस पर भरोसा करने में विफल रहे और इसके बजाय पंजीकरण अधिकारी की राय पर भरोसा किया कि संबंधित भूमि नगर पंचायत वार्ड नंबर 12 में स्थित है।

8. बेशक, संबंधित भूमि का कोई वर्गीकरण नहीं है, यानी कि क्या उक्त भूमि सिंचित / कृषि भूमि या शहरी भूमि या गैर-कृषि भूमि या वाणिज्यिक भूमि है। प्रतिवादियों ने अपने जवाबी हलफनामे में, संबंधित भूमि को "व्यावसायिक / आवासीय" की श्रेणी में दिखाया है, जो कि समझने योग्य नहीं है, क्योंकि भूमि का एक भूखंड एक साथ वाणिज्यिक और आवासीय दोनों नहीं हो सकता है। यह स्थिति प्रतिवादी संख्या 3 और 4 की ओर से दायर जवाबी हलफनामे के पैराग्राफ-9 में बताई गई है। इस प्रकार, यह न्यायालय पाता है कि भूखंड के अनुमानित बाजार मूल्य का कोई निर्धारण नहीं किया गया है। न ही नगर पंचायत, गोगरी जिला खगड़िया के सिंचित/कृषि भूखंडों का कोई वर्गीकरण

किया गया है। इसके अलावा, इस न्यायालय को लगता है कि दिनांक 27.01.2016 का आरोपित आदेश यह नहीं दर्शाता है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(ii) में निहित प्रावधानों के अनुपालन में उक्त आदेश पारित करने से पहले कोई जांच की है। अंत में, इस न्यायालय की राय है कि दिनांक 27.01.2016 का आरोपित आदेश गूढ़ है और यह प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा यह घोषित करने में कोई विवेक का प्रयोग नहीं दर्शाता है कि 25,01,868/- रुपए की स्टाम्प ड्यूटी की कमी है, जो याचिकाकर्ता से वसूली योग्य है।

9. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए तथा ऊपर वर्णित कारणों से, रिट याचिका स्वीकार की जाती है तथा प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पारित दिनांक 27.01.2016 के आदेश को निरस्त किया जाता है, तथापि, प्रतिवादी संख्या 3 अर्थात जिला मजिस्ट्रेट-सह-समाहर्ता, खगड़िया को निर्देश दिया जाता है कि वे बिहार स्टाम्प (उपकरणों के कम मूल्यांकन का निवारण) नियम, 1995 के नियम 6 के अनुसार कार्य करें तथा नगर पंचायत, गोगरी, जिला खगड़िया की अन्य सिंचित/कृषि श्रेणी की भूमि के साथ-साथ विचाराधीन भूमि का अनुमानित न्यूनतम मूल्य निर्धारित करें तथा याचिकाकर्ता से संबंधित भूमि की श्रेणी को भी परिभाषित करें, जिसके लिए याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी अधिकारियों के समक्ष पंजीकरण के लिए बिक्री विलेख प्रस्तुत किया गया है।"

10. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा उठाया गया दूसरा मुद्दा यह है कि यद्यपि बिक्री विलेख प्रतिवादी संख्या 5 के कार्यालय द्वारा 01.07.2020 को पंजीकृत किया गया था, तथापि, उसके बाद संदर्भ दिया गया है, जैसा कि जिला उप-पंजीयक, पूर्णिया द्वारा दायर जवाबी हलफनामे के अनुलग्नक-ए से स्पष्ट होगा, जो अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(1) के तहत निहित प्रावधानों के विपरीत है, क्योंकि प्रश्नगत बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद कोई संदर्भ नहीं दिया जा सकता है। इस संबंध में इस न्यायालय की विद्वान खंडपीठ द्वारा ***बिहार राज्य एवं अन्य बनाम श्रीमती तेत्रा देवी, 2018(3) पीएलजेआर 136*** में रिपोर्ट किए गए मामले में दिए गए निर्णय का संदर्भ दिया गया है, साथ ही इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा ***शहनाज़ बेगम बनाम बिहार राज्य एवं अन्य, 2018(2) पीएलजेआर 293*** में रिपोर्ट किए गए मामले में दिए गए निर्णय का भी संदर्भ दिया गया है।

11. इसके विपरीत, प्रतिवादी राज्य के विद्वान वकील ने वर्तमान मामले में दायर जवाबी हलफनामे का हवाला देते हुए प्रस्तुत किया है कि जिला उप-पंजीयक, पूर्णिया ने अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(1) के तहत मामले को 01.07.2020 को बिक्री विलेख के निष्पपादन के बाद ही संदर्भित किया था, जैसा कि जवाबी हलफनामे के अनुलग्नक-ए से स्पष्ट है, जिसके बाद प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा स्टांप मामला संख्या 1/2020 शुरू किया गया, याचिकाकर्ताओं को नोटिस जारी किए गए और फिर प्रतिवादी संख्या 3 ने 08.04.2021 को आपत्तिजनक आदेश पारित किया, जिसमें याचिकाकर्ताओं को घाटे के स्टांप शुल्क और जुर्माना शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया गया, जो कुल 32,91,200/- रुपये था। याचिकाकर्ताओं ने तब पूर्णिया डिवीजन, पूर्णिया के आयुक्त के विद्वान कोर्ट के समक्ष अपील दायर करके दिनांक 08.04.2021 के उक्त आदेश को चुनौती दी थी, हालांकि, चूंकि उक्त आदेश दिनांक 08.04.2021 द्वारा भुगतान किए जाने वाले घाटे के स्टांप शुल्क और जुर्माना शुल्क की राशि का 50% जमा नहीं

किया गया था, इसलिए उक्त अपील दिनांक 23.11.2022 के आदेश द्वारा खारिज कर दी गई थी। इस प्रकार, यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादियों द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया में कोई त्रुटि नहीं हुई है, इसलिए वर्तमान रिट याचिका खारिज किए जाने योग्य है।

12. मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है, और रिकॉर्ड पर सामग्री का अवलोकन किया है, जिससे यह न्यायालय पाता है कि प्रश्नगत भूमि को न तो न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर (एमवीआर) में दर्ज किया गया है और न ही इसे वर्गीकृत किया गया है, जैसा कि नियम 5 और 6 के तहत आवश्यक है, फिर भी, जिला उप-पंजीयक, पूर्णिया ने अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(1) के तहत प्रतिवादी संख्या 3 को मामला भेजते हुए स्वीकार किया है कि यद्यपि विचाराधीन भूमि ब्रिक फ्लैट सोलिंग सर्वेक्षण सड़क के पास स्थित है, जो शाखा सड़क की श्रेणी में आती है, फिर भी, यह तालाब जैसी खाई है जिसमें मखाना उगाया जाता है और उक्त भूमि कृषि भूमि से घिरी हुई है। इस प्रकार, यह न्यायालय पाता है कि प्रतिवादियों ने अवैध रूप से और अतार्किक रूप से उक्त भूमि को कृषि श्रेणी के बजाय आवासीय शाखा सड़क श्रेणी में माना है। इसके अलावा, नगर निगम, पूर्णिया द्वारा न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर में प्रश्नगत भूमि को वर्गीकृत न किए जाने के कारण, न केवल प्रतिवादी संख्या 5 बल्कि प्रतिवादी संख्या 3 भी अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(2) के तहत जांच करने के लिए बाध्य थे, जो उन्होंने नहीं की है और केवल अनुमान और अटकलों के आधार पर प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा संदर्भ दिया गया है, जिसे प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा अवैध रूप से स्वीकार भी कर लिया गया है। वास्तव में, नियम 1995 के नियम 5 में यह प्रावधान है कि जिला उप-पंजीयक, पूर्णिया अपने जिले के क्षेत्र में ग्रामीण/शहरी क्षेत्र की भूमि का वर्गीकरण निर्धारित करते हुए एक रजिस्टर बनाए रखेंगे, जिसमें नियम 6 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार श्रेणी की भूमि/संपत्तियों का अनुमानित न्यूनतम मूल्य दर्शाया जाएगा, हालांकि, जहां तक प्रश्नगत भूमि का संबंध है, ऐसा कोई वर्गीकरण अस्तित्व में नहीं है। बेशक,

वर्तमान मामले में, नियम 5 और 6 के तहत निर्धारित न्यूनतम मूल्यांकन रजिस्टर, 1995 में विचाराधीन भूमि की कोई दर/श्रेणी निर्धारित नहीं करता है। इस प्रकार, निस्संदेह, विचाराधीन भूखंड के अनुमानित बाजार मूल्य का न तो कोई निर्धारण किया गया है और न ही नगर निगम, पूर्णिया के कृषि भूखंडों का कोई वर्गीकरण किया गया है, इसलिए प्रतिवादी संख्या 5 या प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा कोई भी धारणा विकृत और मनमानी है। इसके अलावा, इस न्यायालय को लगता है कि प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पारित दिनांक 08.04.2021 का आक्षेपित आदेश यह नहीं दर्शाता है कि अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(2) में निहित प्रावधानों के अनुपालन में कोई जांच की गई है, इसके अलावा दिनांक 08.04.2021 का उक्त आदेश गूढ़ है और इसमें किसी भी प्रकार का विवेक नहीं दिखाया गया है, इसलिए इसे केवल इसी आधार पर रद्द किया जाना उचित है।

13. इस न्यायालय ने आगे पाया कि जिला उप-पंजीयक, पूर्णिया ने भी अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(1) के तहत प्रतिवादी संख्या 3 को मामला संदर्भित करते हुए स्वीकार किया है कि उक्त भूमि तालाब जैसी खाई है और कृषि फार्मों से घिरी हुई है, इस प्रकार, इस आधार पर भी उक्त भूमि को प्रगतिशील कृषि भूमि श्रेणी के बजाय आवासीय शाखा सड़क श्रेणी में वर्गीकृत करना मनमाना और विकृत है और बिना किसी आधार के भी है। वास्तव में, प्रतिवादी संख्या 5 ने नियम 4 (4) 1995 के अन्तर्गत दस्तावेज/उपकरण प्रस्तुत करते समय कोई जांच न करके भी गलती की है, इस तथ्य के अतिरिक्त कि प्रश्नगत विक्रय विलेख के प्रथम पृष्ठ पर प्रतिवादी संख्या 5 के कार्यालय के प्रधान लिपिक ने स्पष्ट रूप से प्रमाणित किया है कि विक्रयाधीन भूमि का बाजार मूल्य जिले के एम.वी.आर. के अनुसार है तथा स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क सहित अन्य शुल्कों का उचित भुगतान किया गया है, अतः अब प्रतिवादी प्रतिवादी संख्या 5 के कार्यालय द्वारा किए गए उक्त प्रमाणीकरण को अस्वीकार नहीं कर

सकते हैं। यह भी ध्यान देने योग्य है कि प्रतिवादी संख्या 5 ने अपने संदर्भ में स्वीकार किया है कि प्रश्नगत भूमि कृषि फार्मों से घिरी हुई है, अतः याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रश्नगत भूमि के वर्गीकरण में कोई त्रुटि नहीं की जा सकती है।

14. मामले का दूसरा पहलू यह है कि बेशक, बिक्री विलेख 01.07.2020 को पंजीकृत किया गया है और प्रतिवादी संख्या 5 ने उसके बाद ही मामले को प्रतिवादी संख्या 3 को संदर्भित किया है, इसलिए प्रतिवादी संख्या 5 के पास अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए)(1) के तहत कोई अधिकार/क्षेत्राधिकार नहीं था कि वह बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद भूमि की श्रेणी के निर्धारण और घाटे के स्टांप शुल्क की गणना के लिए मामले को सहायक महानिरीक्षक (पंजीकरण), पूर्णिया डिवीजन, पूर्णिया को संदर्भित करे। वास्तव में, मामले का यह पहलू ***सेहनाज बेगम*** *(उपरोक्त)* के मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय द्वारा पूरी तरह से कवर किया गया है।

15. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, पूर्वोक्त कारणों से और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि वर्तमान मामला ***प्रशांत कुमार महेंसरिया*** *(उपरोक्त)* के मामले में इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय और ***सेहनाज बेगम*** *(उपरोक्त)* के मामले में इस न्यायालय की समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय द्वारा पूरी तरह से कवर किया गया है, यह न्यायालय पाता है कि स्टाम्प केस संख्या 1/2020 में प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पारित दिनांक 08.04.2021 का आदेश अवैध, मनमाना और अधिनियम, 1899 की धारा 47(ए) के तहत निहित प्रावधानों के विपरीत है, इसलिए इसे रद्द किया जाता है। नतीजतन, प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पारित दिनांक 23.11.2022 का अपीलीय आदेश भी टिकने लायक नहीं है, इसलिए इसे भी रद्द किया जाता है।

प्रतिवादियों द्वारा दिनांक 08.04.2021 के आदेश के अनुसरण में की गई कोई भी परिणामी कार्रवाई शून्य और अमान्य मानी जाएगी।

16. रिट याचिका की अनुमति है।

(मोहित कुमार शाह, न्यायमूर्ति)

सोनल/-

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।