जी. एस. सिंघवी और निर्मल सिंह , जे. जे.

मुलख राज,-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य,-उत्तरदाता

1999 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 5406

24 अगस्त, 2000

भारत का संविधान, *1950*-अनुच्छेद *226*-भारतीय स्टाम्प अधिनियम, *1899 (1973* के हरियाणा अधिनियम संख्या *37* द्वारा अंतःस्थापित*)*-धारा *47*-ए *(*एल*)*-पंजीकरण अधिनियम, *1908*-धारा *68* - पंजीकरण अधिकारी बिक्री विलेखों के पंजीकरण के बाद उन्हें जब्त करता है और स्टाम्प अधिनियम-धारा *47*-ए *(*एल*)* के उद्देश्यों के लिए संपत्ति के सही मूल्य के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित करता है, यह आवश्यक है कि संदर्भ देने से पहले, , पंजीकरण अधिकारी को उपलब्ध सामग्री पर विचार करना चाहिए कि संपत्ति का मूल्य वास्तव में लिखत में निर्धारित नहीं किया गया है-पंजीकरण अधिकारी यह साबित करने में विफल रहा है कि उसने बाजार मूल्य के संबंध में कोई पूछताछ की है। संदर्भ का आदेश देने से पहले क्षेत्र में भूमि - एक राय बनाने के लिए प्रासंगिक सामग्री पर विचार करने के बाद नए आदेश पारित करने के निर्देश के साथ संदर्भ के आदेश को रद्द कर दिया गया। *47*-ए*(1)* संदर्भ के चरण में सुनवाई का प्रावधान नहीं करता है- संदर्भ का आदेश दूसरे पक्ष को सुनवाई का मौका के नियम के उल्लंघन के आधार पर रद्द करने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

माना जाता है कि 1899 के अधिनियम की धारा 47-ए की उप-धारा (1) और (2) की भाषा को पढ़ने से न केवल उप-पंजीयक और कलेक्टर द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्तियों की प्रकृति के बीच अंतर सामने आता है, बल्कि संदर्भ के स्तर पर प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों को बाहर करने के विधायी इरादे का भी संकेत मिलता है।

उप-धारा (1) में 'विश्वास करने का कारण है' अभिव्यक्ति का उपयोग और क्रमशः उप-धारा (2) में 'सुनवाई का उचित अवसर और इस अधिनियम के तहत नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से जांच करने के बाद' अभिव्यक्ति का उपयोग स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि धारा 47-ए की उप-धारा (1) के तहत संदर्भ देने से पहले, पंजीकरण अधिकारी को पक्ष को

सुनवाई का अवसर देने की आवश्यकता नहीं है और यह पर्याप्त है कि वह अपने सामने उपलब्ध सामग्री पर विचार करने पर संतुष्ट महसूस करे कि संपत्ति का मूल्य या प्रतिफल वास्तव में लिखत में निर्धारित नहीं किया गया है।इसके विपरीत, धारा 47-ए की उप-धारा (2) में, कलेक्टर पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने और 1899 अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के अनुसार उचित जांच करने के बाद ही मूल्य या विचार का निर्धारण कर सकता है। यह एक निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त है कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों की प्रयोज्यता जैसे दूसरे पक्ष को सुनवाई का मौका नियम को

संदर्भ के स्तर पर बाहर रखा गया है और धारा 47-ए (एल) के तहत दिए गए आदेश को सुनवाई के अवसर से इनकार करने के आधार पर रद्द नहीं किया जा सकता है।

(पैरा 14)

आशीष अग्रवाल, वकील।याचिकाकर्ता।

प्रतिवादीगण की ओर से हरियाणा के उप महाधिवक्ता जसवंत सिंह

न्याय

जी. एस. सिंघवी, जे.

(1) ये याचिकाएं याचिकाकर्ताओं के बिक्री विलेख को जब्त करने और भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जैसा कि 1973 के हरियाणा अधिनियम संख्या 37 द्वारा जोड़ा गया है) (संक्षेप में, 1899 अधिनियम) की धारा 47-ए (आई) के तहत संदर्भ देने के लिए उप-पंजीयक, नीलोखेड़ी (प्रतिवादी संख्या 3) की कार्रवाई को रद्द करने के लिए दायर की गई हैं।

(2) इन मामलों में उठाए गए मुद्दों के निर्धारण के लिए प्रासंगिक तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता-मुलख राज और दीपक कुमार ने विभिन्न पक्षों से गांव निलोखेरी में स्थित चार अलग-अलग भूखंड खरीदे।इन खरीद का विवरण इस प्रकार हैः

याचिकाकर्ता	क्षेत्र	कीमत
1. मुल्क राज	13 कनाल्स 4 मार्लास	रु. 3,30,000
2. दीपक कुमार	■12 कनाल	रु. 3,00,000
3. दीपक कुमार	04 कनाल	रु. 1,00,000
4. दीपक कुमार	04 कनाल 18 मार्लास	रु. 1,22,500

(3) याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेख प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा पंजीकृत किए गए थे, लेकिन साथ ही, उन्होंने दस्तावेजों को जब्त कर लिया और संपत्ति के सही मूल्य के निर्धारण के लिए 1899 अधिनियम की धारा 47-ए (एल) के तहत कलेक्टर, करनाल (प्रत्यर्थी संख्या 2) को इस आधार पर संदर्भित किया कि क्षेत्र में भूमि की प्रचलित दर बिक्री विलेख में निर्धारित मूल्य से अधिक थी।

(4) याचिकाकर्ताओं ने प्राकृतिक न्याय और मनमानेपन के सिद्धांतों के उल्लंघन के आधार पर बिक्री विलेखों और संदर्भ के आदेशों को जब्त करने को चुनौती दी है।उन्होंने कहा है कि संपत्ति के सही मूल्य के निर्धारण के लिए प्रतिवादी संख्या 2 का संदर्भ देने से पहले, प्रतिवादी संख्या 3 ने उन्हें नोटिस नहीं दिया और न ही सुनने का अवसर दिया।उन्होंने आगे कहा है कि भूमि के मूल्यांकन से संबंधित मुद्दे की स्वतंत्र रूप से जांच करने के बजाय, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा निर्धारित मूल्य को यांत्रिक रूप से अपनाया है और प्रत्यर्थी के पास भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए निर्देश या दिशानिर्देश जारी करने की शक्ति नहीं है।

(5) प्रतिवादीगण ने याचिकाकर्ताओं द्वारा की गई प्रार्थना का यह कहते हुए विरोध किया है कि बिक्री विलेखों में उल्लिखित भूमि का मूल्य क्षेत्र में प्रचलित बाजार मूल्य से बहुत कम है।उन्होंने

प्रतिवाद किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 ने बिक्री विलेखों को जब्त कर लिया था और क्षेत्र में भूमि की सही कीमत के बारे में विस्तृत पूछताछ करने के बाद प्रत्यर्थी संख्या 2 का संदर्भ दिया था।उनके अनुसार, 1899 के अधिनियम की धारा 47-ए की योजना संदर्भ के स्तर पर सुनवाई पर विचार नहीं करती है और इसलिए, प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा की गई कार्रवाई को दूसरे पक्ष को सुनवाई का मौका के नियम के उल्लंघन के आधार पर रद्द नहीं किया जा सकता है।प्रतिवादीगण ने इस आधार पर रिट याचिकाओं की स्थिरता पर भी आपत्ति जताई है कि मूल्य के सही निर्धारण से संबंधित मुद्दा प्रत्यर्थी संख्या 2 के समक्ष लंबित है और याचिकाकर्ता यह साबित करने के लिए सबूत पेश कर सकते हैं कि बिक्री विलेखों में उल्लिखित मूल्य भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य है।

(6) श्री आशीष अग्रवाल ने न्यायालय के चमकौर सिंह तथा एक अन्य बनाम पंजाब राज्य ***(1)*** और पंजाब राज्य बनाम महाबीर सिंह आदि **(2)** में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया और तर्क दिया कि प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा दस्तावेजों को जब्त करने और 1899 अधिनियम की धारा 47-ए (एल) के तहत संदर्भ देने के लिए की गई कार्रवाई को शून्य घोषित किया जाना चाहिए क्योंकि ऐसा करने से पहले, उन्होंने दूसरे पक्ष को सुनवाई का मौका के नियम का पालन नहीं किया था।विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि धारा 47-ए (एल) के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए, पंजीकरण अधिकारी न्यायिक क्षमता में कार्य करता है और इसलिए, वह प्राकृतिक न्याय के मूल नियम का पालन करने के लिए बाध्य है।श्री अग्रवाल ने आगे तर्क दिया कि संदर्भ के आदेशों को मनमाना घोषित किया जाना चाहिए और रद्द कर दिया जाना चाहिए क्योंकि बिक्री विलेखों में उल्लिखित संपत्तियों के मूल्य की शुद्धता पर संदेह करते हुए, प्रतिवादी संख्या 3 पूरी तरह से प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जारी दिशा निर्देशों पर निर्भर है और इस तरह अपने विवेक का त्याग कर दिया है।

(1) 1991 पी. एल. जे. **249**
(2) 1996 (1) हाल की राजस्व रिपोर्ट **588**

(7) विद्वान उप महाधिवक्ता ने तर्क दिया कि चमकौर सिंह के मामले *(उपरोक्त)* के निर्णय को याचिकाकर्ताओं को राहत देने के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता है क्योंकि पंजाब संशोधन द्वारा जोड़ी गई धारा 47-ए की भाषा हरियाणा संशोधन द्वारा जोड़ी गई उक्त_धारा की भाषा से अलग है। उन्होंने यह भी कहा कि धारा 47-ए (हरियाणा राज्य पर लागू) की उप-धारा (1) और (2) की भाषा के बीच अंतर और तर्क दिया कि उप-धारा (2) में सुनवाई के उचित अवसर की आवश्यकता को व्यक्त रूप से शामिल करना और धारा 47-ए की उप-धारा (1) में इसकी अनुपस्थिति, संदर्भ के स्तर पर प्राकृतिक न्याय के नियमों को बाहर करने के विधानमंडल के इरादे का संकेत है।उन्होंने प्रत्यर्थी * संख्या 3 द्वारा दिए गए संदर्भ का यह तर्क देते हुए बचाव किया कि यह भूमि के बाजार मूल्य के बारे में पूछताछ करने के बाद किया गया था।

(8) हमने हरियाणा और पंजाब राज्यों पर लागू होने वाले 1899 के अधिनियम की संबंधित धारा 47-ए पर विचार किया है, जो इस प्रकार है:

"हरियाणा के लिए

47-ए. उपकरणों को कम मूल्यांकन दिया जाता है कि उनसे कैसे निपटा जाए।

—(1) यदि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारी के पास किसी संपत्ति को हस्तांतरित करने वाले किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत करते समय यह मानने का कारण है कि संपत्ति का मूल्य या प्रतिफल, जैसा भी मामला हो, दस्तावेज में वास्तव में निर्दिष्ट नहीं किया गया है, तो वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद, जैसा भी मामला हो, मूल्य या प्रतिफल और उस पर देय संपत्ति शुल्क के निर्धारण के

लिए उसे कलेक्टर को भेज सकता है।

(2) उप-धारा (1) के तहत निर्देश की प्राप्ति पर, कलेक्टर, पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद और इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से जांच करने के बाद, मूल्य या प्रतिफल और शुल्क का निर्धारण करेगा और शुल्क की कम राशि, यदि कोई हो, तो शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगी।

(3) कलेक्टर स्वतः संज्ञान ले सकता है या पंजीकरण महानिरीक्षक या किसी जिले के पंजीयक से निर्देश की प्राप्ति पर, जिसके अधिकार क्षेत्र में संपत्ति या उसका कोई हिस्सा, जो दस्तावेज का विषय है, पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत नियुक्त किया जा सकता है, किसी भी दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख से तीन साल के भीतर, जो पहले से ही उप-धारा (1) के तहत उसे संदर्भित नहीं किया गया है, अपने आप को संतुष्ट करने के उद्देश्य से दस्तावेज को बुलाएगा और उसकी जांच करेगा कि उसके मूल्य या प्रतिफल की शुद्धता, जैसा भी मामला हो,और उस पर देय शुल्क और यदि ऐसी जांच के बाद, उसके पास यह विश्वास करने के कारण हैं कि मूल्य या प्रतिफल वास्तव में दस्तावेज में निर्धारित नहीं किया गया है,तो वह मूल्य या मूल्यांकन निर्धारित कर सकता है। उप-धारा(2) में उपबंधित प्रक्रिया के अनुसार उपरोक्त प्रतिफल और शुल्क और शुल्क की कम राशि, यदि कोई हो, तो शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगी:

- बशर्ते कि कलेक्टर, भारतीय स्टाम्प (हरियाणा संशोधन) अधिनियम, 1973 के प्रारंभ की तारीख से दो साल की अवधि के भीतर, नवंबर, 1966 के पहले दिन या उसके बाद और अक्टूबर, 1970 के पहले दिन से पहले पंजीकृत दस्तावेजों के संबंध में उपरोक्त कार्य करने के लिए भी सक्षम होगा।

(4) कलेक्टर के आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति उप-धारा (2) या उप-धारा (3) का कोई भी व्यक्ति आदेश, आदेश की तारीख से तीस दिनों के भीतर, प्रभाग आयुक्त के समक्ष अपील कर सकता है और ऐसी सभी अपीलों की सुनवाई और निपटान इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से किया जाएगा।

पंजाब के लिए

47-ए. उपकरणों को कम मूल्यांकन दिया जाता है कि उनसे कैसे निपटा जाए।—

(1) यदि पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केंद्रीय अधिनियम संख्या 16) के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारी के पास किसी संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत करते समय यह मानने का कारण है कि संपत्ति या प्रतिफल का मूल्य, जैसा भी मामला हो, दस्तावेज में वास्तव में निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद, संपत्ति के मूल्य या प्रतिफल, जैसा भी मामला हो, और उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित कर सकता है।

(2) उप-धारा (1) के तहत निर्देश की प्राप्ति पर, कलेक्टर, पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद और इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से जांच करने के बाद, मूल्य या प्रतिफल और शुल्क का निर्धारण करेगा और शुल्क की कम राशि, यदि कोई हो, तो शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगी।

(3) कलेक्टर स्वतः या पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केंद्रीय अधिनियम संख्या 16) के तहत नियुक्त पंजीकरण महानिरीक्षक या जिले के पंजीयक से संदर्भ प्राप्त करने पर, जिसके अधिकार क्षेत्र में संपत्ति या उसका कोई भी हिस्सा जो दस्तावेज का विषय है, पंजीकरण की तारीख से दो साल के भीतर स्थित होगा। उप-धारा (1) के तहत पहले से निर्दिष्ट किसी भी लिखत का, जो यथास्थिति, उसके मूल्य या प्रतिफल और उस पर देय शुल्क की शुद्धता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से लिखत की मांग और जांच करता है और यदि ऐसी जांच के बाद, उसके पास यह विश्वास करने का कारण है कि प्रतिफल का मूल्य वास्तव में लिखत में निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह मूल्य या प्रतिफल और शुल्क का निर्धारण कर सकता है जो उप-धारा (2) में प्रदान की गई प्रक्रिया के अनुसार उपरोक्त है और शुल्क की कम राशि, यदि कोई हो, शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा देय होगी।

(4) उप-धारा (2) या उप-धारा (3) के तहत कलेक्टर के आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति, आदेश की तारीख से तीस दिनों के भीतर, प्रभाग आयुक्त के समक्ष अपील कर सकता है और ऐसी सभी अपीलों की सुनवाई की जाएगी और उनका निपटान इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से किया जाएगा।

व्याख्याः इस धारा के प्रयोजन के लिए किसी भी संपत्ति का मूल्य वह मूल्य अनुमानित किया जाएगा जो कलेक्टर या, यथास्थिति, अपीलीय प्राधिकारी की राय में, ऐसी संपत्ति जो आपने प्राप्त की होगी, यदि ऐसी संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित लिखत के निष्पादन की तारीख को खुले बाजार में बेची जाती।"

(9) यह प्रश्न कि क्या कलेक्टर के पास भूमि का न्यूनतम मूल्य निर्धारित करने की शक्ति है और दस्तावेजों के पंजीकरण के उद्देश्य से उस पर भरोसा किया जा सकता है, इस न्यायालय की एक खंड पीठ ने चमकौर सिंह और एक अन्य बनाम पंजाब राज्य *(*उपरोक्त*)* में धारा *47*-ए के संदर्भ में विचार किया, जैसा कि पंजाब राज्य पर लागू होता है।स्पष्टीकरण और स्पष्टीकरण के संदर्भ में राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के साथ धारा 47-ए की उप-धारा (1) और (2) का संदर्भ देने के बाद, खंड पीठ ने निम्नानुसार निर्णय दिया:

उपर्युक्त उल्लिखित प्रावधानों को संयुक्त रूप से पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि पंजीकरण अधिकारी के साथ-साथ कलेक्टर को सम्पत्तियों की कीमत निर्धारित करने या अनुमान लगाने में कार्य में न्यायिक नहीं तो कम से कम एक अर्ध-न्यायिक कार्य करना होगा, किसी विशेष लेन-देन का विषय-वस्तु जैसे कि संपत्ति को ऐसे हस्तांतरण से संबंधित लिखत के निष्पादन की तारीख को "खुले बाजार" में बेचा जा रहा है।उप-धारा (1) के अनुसार, स्थानांतरण के साधन को पंजीकृत करते समय ही पंजीकरण अधिकारी को अपना स्वतंत्र निर्णय लेना होता है। यह निर्णय जो कि अनिवार्य रूप से एक अर्ध-न्यायिक निर्णय है क्योंकि यह "विश्वास करने के कारण" पर आधारित है कि संपत्ति का मूल्य कम तय किया गया है या दिखाया गया मूल्य प्रत्यक्ष रूप से वास्तविक या वास्तविक मूल्य नहीं है।इस निष्कर्ष पर पहुँचने के बाद ही वह मामले को संपत्ति के मूल्य या प्रतिफल की वास्तविकता के निर्धारण के लिए कलेक्टर को भेज सकता है, जैसा भी मामला हो। तथाकथित दिशानिर्देशों के अनुसार, जिसका प्रासंगिक हिस्सा पहले ही ऊपर प्रस्तुत किया जा चुका है, पंजीकरण अधिकारी (उप-पंजीयक) के लिए जो खुला छोड़ दिया गया है, वह यह है कि वह मामले को केवल तभी कलेक्टर को भेजेगा जब उसे पता चलेगा कि किसी विशेष लेनदेन में संपत्ति का मूल्य "निर्धारित दर से अधिक है"।इस प्रकार यह निहित है कि यदि विचाराधीन संपत्ति का मूल्य निर्धारित दर से कम बताया जाता है तो वह दस्तावेज़ को पंजीकृत नहीं करेगा।दूसरे शब्दों में, वह धारा 47-ए की उप-धारा (1) द्वारा परिकल्पित संपत्ति के सही या वास्तविक प्रतिफल या मूल्य के रूप में दिशानिर्देशों में निर्धारित दर से कम दर को स्वीकार नहीं करेगा। दिशानिर्देशों के अनुसार वह इस मामले को केवल तभी कलेक्टर के पास भेजेंगे जब उन्हें ये लगता हो कि संपत्ति का मूल्यांकन इन दिशानिर्देशों में उल्लिखित दर से अभी भी अधिक होना चाहिए। इसलिए, ये दिशा-निर्देश उप-पंजीयक के मूल्यांकन या उसके अधिकार क्षेत्र में आने वाली किसी विशेष संपत्ति के हस्तांतरण के लिए विचार के संबंध में किसी भी अर्ध-न्यायिक निर्णय तक पहुंचने के अधिकार क्षेत्र को पूरी तरह से छीन लेते हैं।इसके अलावा, इन निर्देशों के अनुसार यह साबित करने की जिम्मेदारी लेन देन करने वाले पक्षों पर स्थानांतरित की जाती है कि बेची गई या हस्तांतरित की गई संपत्ति की असल या वास्तविक कीमत निर्धारित दर से कम है। ऐसी स्थिति में, लेन-देन के किसी भी पक्ष पर दस्तावेज़ को जब्त करने और मामले को कलेक्टर को अपने निर्णय के लिए भेजने का दायित्व बनाया जाता है। स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए की भाषा और विषय-वस्तु के विपरीत होने के अलावा, यह स्पष्ट नहीं है कि पक्ष को "दस्तावेज़ को कैसे जब्त करना है" या उप-पंजीयक को दस्तावेज़ को जब्त करने का आदेश कैसे दिया जाता है।इसी तरह, धारा 47-ए की उप-धारा (2) के तहत कलेक्टर की

अधिकारिता खतरे में है।उसी के अनुसार, उसे, एक संदर्भ पर, उस वास्तविक मूल्य या प्रतिफल का निर्धारण करने के लिए अधिनियम के तहत नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से जांच करनी होती है जिस पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया जाना है।मूल्य की यह जांच और निर्धारण अनिवार्य रूप से कलेक्टर के समक्ष स्थापित तथ्यों के आलोक में एक स्वतंत्र, निष्पक्ष और अर्ध-न्यायिक निर्णय होना चाहिए।वह संभवतः इस संबंध में किसी भी रूढ़िवादी या यांत्रिक निष्कर्ष दर्ज नहीं कर सकता है। दिशा-निर्देशों के रूप में जिन निर्देशों को कम करने की मांग की जाती है, उनका स्वाभाविक प्रभाव यह है कि वे उप-पंजीयक या पंजीकरण अधिनियम के तहत नियुक्त पंजीकरण अधिकारी से भी अधिक कलेक्टर को बाध्य करेंगे, जो कि उन्ही दिशा-निर्देशों का लेखक है।इसलिए, यह बहुत स्पष्ट है कि ये दिशा-निर्देश पूरी तरह से धारा 47-ए की उप-धारा (1) और (2) की सरल भाषा और इरादे के विपरीत हैं।

इसके अलावा, ये स्पष्टीकरण की अंतिम पंक्तियों में निहित कानून के जनादेश "यदि ऐसी संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित लिखत के निष्पादन की तारीख को खुले बाजार में बेचा जाता है" के विपरीत हैं।

(10) खण्ड-पीठ के फैसले के खिलाफ राज्य सरकार द्वारा दायर अपीलों का सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 21 नवंबर, 1995 को पंजाब राज्य बनाम महाबीर सिंह आदि (उपरोक्त) शीर्षक मामले के साथ निपटारा किया गया था।उच्चतम न्यायालय के निर्णय में की गई कुछ टिप्पणियाँ, जिनका याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाई गई याचिका पर सीधा असर पड़ता है, निम्नानुसार हैं:—

"धारा 47-ए की उप-धारा (1) पंजीकरण अधिकारी को,किसी भी संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत करते समय यदि पंजीकरण अधिकारी के पास यह विश्वास करने का कारण है कि संपत्ति या प्रतिफल का मूल्य, जैसा भी मामला हो, दस्तावेज में वास्तविक रूप मे निर्धारित नहीं किया गया है,तो ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद, उस पर देय उचित शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित करने के लिए और उस पर देय उचित शुल्क भरवाने के लिए सशक्त करती हैं। इसलिए, यह स्पष्ट होगा कि पंजीकरण प्राधिकरण को यह निश्चित करना होगा कि संपत्ति का मूल्य या उसके लिए प्रतिफल वास्तव में लिखत में निर्दिष्ट नहीं किया गया है। वह धारा 47-ए की उप-धारा (2) के प्रावधानों के अनुसार कलेक्टर के समक्ष अपना पक्ष रख सकता है। संदर्भ देने से पहले, उसे दस्तावेज़ को पंजीकृत करना आवश्यक है और उसे पंजीकरण रोकने का अधिकार नहीं है।इस तरह का पंजीकरण, निश्चित रूप से, इलाके में प्रचलित वास्तविक बाजार मूल्य के निर्धारण के अधीन होगा, हालांकि धारा 47-ए की उप-धारा (1) के तहत ऐसे पंजीकरण के लिए लिखत में उल्लिखित मूल्य निर्णायक नहीं था।

राज्य द्वारा प्रदान किए गए दिशा-निर्देश केवल पंजीकरण प्राधिकरण के समक्ष सतर्क करने के लिए प्रथम दृष्टया उपलब्ध सामग्री के रूप में काम करेंगे। मूल्य के बारे में यह सामान्य

ज्ञान है कि संपत्ति का मूल्य एक ही स्थान पर एक स्थान से दूसरे स्थान पर या एक ही स्थान पर एक स्थान से दूसरे स्थान पर भी भिन्न होता है।कोई पूर्ण उच्चतर या न्यूनतम मूल्य पूर्व निर्धारित नहीं किया जा सकता है।यह उस इलाके में प्रचलित कीमतों पर निर्भर करेगा जिसमें उपकरण द्वारा शामिल की गई भूमि स्थित है।यह केवल एक वस्तुनिष्ठ संतुष्टि होगी कि प्राधिकरण को एक उचित विश्वास तक पहुंचना होगा कि संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित लिखत को वास्तव में निर्धारित नहीं किया गया है या मूल्य या विचार का उल्लेख नहीं किया गया है जब इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है।अंतिम निर्णय जिला न्यायालय के समक्ष अपील पर निर्णय के अधीन कलेक्टर के पास होगा जैसा कि धारा 47-ए की उप-धारा (4) के तहत प्रदान किया गया है।

इस प्रकार, यह देखा जाएगा कि उपरोक्त दिशानिर्देश पंजीकरण प्राधिकरण को संपत्ति के वास्तविक मूल्य के बारे में अपनी अर्ध-न्यायिक संतुष्टि का उपयोग करने या पंजीकरण के लिए उसके सामने प्रस्तुत किए गए दस्तावेज में प्रतिबिंबित प्रतिफल का उपयोग करने से रोकेंगे। वैधानिक भाषा स्पष्ट रूप से इसका संकेत देती है कि जब भी पंजीकरण के लिए इस तरह का दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है, तो उप-पंजीयक को दस्तावेज़ को पंजीकृत करने से पहले खुद को संतुष्ट करने की आवश्यक है, क्या सही कीमत दस्तावेज में दिखाई देती है जैसा कि इलाके में प्रचलित है। यदि वह इतना संतुष्ट है, तो वह दस्तावेज़ को पंजीकृत करता है। यदि वह संतुष्ट नहीं है कि धारा 47-ए की उप-धारा (1) के तहत उसके निर्देश के अधीन, दस्तावेज में बाजार मूल्य या प्रतिफल वास्तव में निर्धारित किया गया है, तो वह दस्तावेजों को पंजीकृत करता है।इसके बाद, उन्हें धारा 47-ए की उप-धारा (2) और (3) के अन्तर्गत कार्यवाही हेतु कलेक्टर को संदर्भित चाहिए। तदनुसार, हम मानते हैं कि उल्लंघनकारी निर्देश धारा 47-ए की उप-धारा (1) के अनुरूप नहीं हैं। इसलिए, यह राज्य सरकार के लिए अपने दिशानिर्देशों को संशोधित करने और कानून के अनुरूप उचित निर्देश जारी करने के लिए खुला होगा।"

(11) धारा 47-क के अनुसार, दो राज्यों के विधानमंडलों द्वारा किए गए संशोधन से पता चलता है कि उप-धारा (1) और (2) और इसकी उप-धारा (3) का पहला भाग एकसमान हैं। हालाँकि, हरियाणा राज्य पर लागू होने वाली धारा 47-ए की उप-धारा (3) के नीचे दिखाई देने वाला परंतुक(नियम), पंजाब संशोधन में शामिल नहीं है और धारा 47-ए की उप-धारा (4) के नीचे दिखाई देने वाला स्पष्टीकरण (जैसा कि पंजाब राज्य पर लागू होता है) हरियाणा राज्य पर लागू होने वाले प्रावधान में सन्निहित नहीं है और क्योंकि चमकौर सिंह के मामले (उपरोक्त) में खंड पीठ का निर्णय धारा 47-ए की उप-धारा (1) (पंजाब राज्य पर लागू) के नीचे दिखाई देने वाले स्पष्टीकरण की व्याख्या पर आधारित है। इस पर यह घोषणा देने के लिए भरोसा नहीं किया जा सकता है कि कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर कोई भी संदर्भ या निर्भरता उप-पंजीयक द्वारा 1899 के अधिनियम की धारा 47-ए (1) (जैसा कि हरियाणा राज्य पर लागू होता है) के तहत दिए गए संदर्भ आदेश को वास्तव में अमान्य कर देगी।

(12) हमारा यह भी विचार है कि धारा 47-ए (4) (जैसा कि पंजाब राज्य पर लागू होता है) से जुड़े स्पष्टीकरण में निहित प्रावधान के अभाव में, हरियाणा राज्य के संबंधित जिले में स्थित संपत्तियों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए जिला कलेक्टर द्वारा जारी दिशानिर्देशो को मुख्य धारा का उल्लंघन नहीं माना जा सकता है।इसके अलावा, महाबीर सिंह के मामले (उपरोक्त) में उच्चतम न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों को देखते हुए कि राज्य सरकार द्वारा प्रदान किए गए दिशानिर्देश भूमि के मूल्य के बारे में उन्हें सचेत करने के लिए पंजीकरण प्राधिकरण के समक्ष उपलब्ध प्रथम दृष्टया सामग्री के रूप में काम कर सकते हैं, इस तर्क को नकारने के लिए यह पर्याप्त हैं कि कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य का केवल उल्लेख संदर्भ के आदेश को अमान्य कर देगा।

(13) प्रश्न यह है कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण ने अपने विवेकाधिकार का त्याग किया है या कलेक्टर द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के तहत कार्य किया है, प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करेगा और इस संबंध में कोई कठोर और तेज़ नियम या सीधे-सीधे सूत्र निर्धारित नहीं किया जा सकता है।जहाँ तक इन मामलों का संबंध है, हम आश्वस्त हैं कि प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा दिए गए संदर्भ को इस आधार पर दूषित नहीं माना जा सकता है कि उसने प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जारी गाइड लाइन के आदेशों के तहत काम किया था क्योंकि विवादित आदेशों में उन गाइड लाइनों का कोई संदर्भ नहीं है।

(14) श्री अग्रवाल का अगला तर्क यह है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 के दस्तावेजों को जब्त करने और धारा 47-ए (एल) के तहत संदर्भ देने के निर्णय को प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के उल्लंघन के आधार पर रद्द कर दिया जाना चाहिए।इस तर्क के समर्थन में, उन्होंने चमकौर सिंह के मामले (ऊपर) में खंड पीठ के फैसले पर भरोसा किया।हमने विद्वान वकील के प्रस्तुत करने पर विचार किया है लेकिन असंतुष्ट महसूस नहीं किया है।1899 के अधिनियम की धारा 47-ए की उप-धारा (1) और (2) की भाषा को पढ़ने से न केवल उप-पंजीयक और कलेक्टर द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्तियों की प्रकृति के बीच अंतर सामने आता है, बल्कि संदर्भ के स्तर पर प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों को बाहर करने के विधायी इरादे का भी संकेत मिलता है।उप-धारा (1) में "विश्वास करने का कारण है" अभिव्यक्ति का उपयोग और उप-धारा (2) में क्रमशः "सुनवाई का उचित अवसर और इस अधिनियम के तहत नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से जांच करने के बाद" अभिव्यक्ति का उपयोग स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि पहले धारा 47-ए की उप-धारा (1) के तहत निर्देश देते हुए, पंजीकरण अधिकारी से पक्षकार को समझाने का अवसर देने की आवश्यकता नहीं है और यह पर्याप्त है कि वह अपने सामने उपलब्ध सामग्री पर विचार करने पर संतुष्ट महसूस करे कि संपत्ति का मूल्य या प्रतिफल वास्तव में लिखत में निर्दिष्ट नहीं किया गया है।इसके विपरीत, धारा 47-ए की उप-धारा (2) में, कलेक्टर पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने और 1899 अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के अनुसार उचित जांच करने के बाद ही विचार के मूल्य का निर्धारण कर सकता है। इसका मतलब यह है कि धारा 47-ए (एल) के तहत कीमत के अस्थायी निर्धारण के स्तर पर पंजीकरण अधिकारी द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्ति की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, विधानमंडल ने जानबूझकर धारा 47-ए (2) के तहत संपत्ति के मूल्य का अंतिम निर्धारण करने से पहले कलेक्टर द्वारा की जाने वाली जांच की

आवश्यकता से बचा लिया है।यह, हमारी राय में, एक निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त है कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों की प्रयोज्यता जैसे कि दूसरे पक्ष को सुने बिनाके नियम को संदर्भ के स्तर पर बाहर रखा गया है और धारा 47-ए (एल) के तहत किए गए आदेश को सुनवाई के अवसर से इनकार करने के आधार पर रद्द नहीं किया जा सकता है।चमकौर सिंह के मामले (उपरोक्त) में खंड पीठ द्वारा की गई टिप्पणी में सुझाव दिया गया है कि संदर्भ देने के लिए पंजीकरण अधिकारी का निर्णय अर्ध-न्यायिक प्रकृति का है, हमारी राय में, असंगत के अनुसार माना जाना चाहिए क्योंकि खंड पीठ धारा 47-ए की उप-धारा (1) और (2) की भाषा में भारी अंतर को नोटिस करने में विफल रही थी। इसके अलावा, महाबीर सिंह के मामले (उपरोक्त) में, सर्वोच्च न्यायालय के उनके अध्यक्षों ने खंड पीठ की टिप्पणियों को मंजूरी नहीं दी है और "अर्ध-न्यायिक कार्य" के बजाय "अर्ध-न्यायिक संतुष्टि" अभिव्यक्ति का उपयोग किया है।इसलिए, हम याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील से सहमत होने में असमर्थ हैं कि निर्देश के आदेश को दूसरे पक्ष को सुने बिनाके नियम के उल्लंघन के आधार पर रद्द कर दिया जाना चाहिए।

(15) प्रश्न, जिस पर विचार किया जा रहा है, संदर्भ के आदेशों को मन का उपयोग न करने और धारा *47*-ए *(*एल*)* में सन्निहित शर्तों का पालन न करने के आधार पर रद्द किया जाना चाहिए।ऐसे आदेशों में से एक पर एक नज़र *(*जिसे *1999* के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या *5406* के अभिलेख पर अनुलग्नक पी. *6* के रूप में रखा गया है*)* से पता चलता है कि दस्तावेज़ को पंजीकृत करने के बाद, प्रत्यर्थी संख्या *3* ने निम्नलिखित टिप्पणियां करके प्रत्यर्थी संख्या *2* का संदर्भ दिया:

"इस क्षेत्र की प्रचलित दर रुपये से कम नहीं है। *4,00,000* प्रति एकड़ और इसके अनुसार, भूमि की कीमत रु। *6,60,000* और जिसके अनुसार उपरोक्त बिक्री विलेख रुपये के कम मूल्य के साथ पंजीकृत किया गया है। *3,30,000*।"

(16) इसके बावजूद, उपर्युक्त टिप्पणियाँ उस सामग्री का कोई संकेत नहीं देती हैं जिस पर प्रत्यर्थी संख्या *3* द्वारा यह राय बनाने के लिए विचार किया गया था कि बिक्री विलेखों का मूल्य कम था।प्रतिवादीगण ने जवाबी हलफनामे में एक बयान देकर इस चूक को पूरा करने की कोशिश की है कि प्रत्यर्थी संख्या *3* ने क्षेत्र में भूमि के बाजार मूल्य के बारे में पूछताछ की थी।यदि यह साबित किया जा सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या *3* ने क्षेत्र में भूमि के बाजार मूल्य के बारे में पूछताछ की थी, तो हमने इस तथ्य के बावजूद संदर्भ के आदेशों को बरकरार रखा होगा कि ऐसी पूछताछ का उल्लेख उसमें नहीं किया गया है।हालाँकि, चूंकि प्रतिवादीगण ने लिखित बयानों में किए गए दावे को साबित करने के लिए कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, इसलिए हम याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील से सहमत हैं कि संदर्भ के आदेश बिना किसी समझदारी के पारित किए गए थे और वे *1899* के अधिनियम *(*जैसा कि हरियाणा राज्य पर लागू होता है*)* की धारा *47*-ए *(*एल*)* के अधिकार क्षेत्र से बाहर होने के कारण रद्द किए जाने के लिए उत्तरदायी हैं।

(17) ऊपर बताए गए कारणों से, रिट याचिकाओं की अनुमति दी जाती है। प्रत्यर्थी संख्या *3* द्वारा पारित संदर्भ आदेशों को इस निर्देश के साथ अवैध घोषित किया जाता है कि इस आदेश की प्रति की प्राप्ति के *2* महीने के भीतर, वह यह राय बनाने के लिए

प्रासंगिक सामग्री पर विचार करने के बाद नया आदेश पारित करेगा कि बिक्री विलेखों में उल्लिखित मूल्य ऐसी भूमि के बाजार मूल्य से कम है।हालांकि, यह स्पष्ट किया जाता है कि इस क्रम में किए गए किसी भी अवलोकन को संदर्भ के नए क्रम के निर्माण में बाधा के रूप में नहीं माना जाएगा।हम आगे निर्देश देते हैं कि प्रत्यर्थी संख्या *3* द्वारा नए आदेश के पारित होने तक बिक्री विलेख जारी नहीं किए जाएंगे और यदि वह *1899* अधिनियम की धारा *47-*ए *(*एल*)* के तहत संदर्भ देने का फैसला करता है, तो प्रत्यर्थी संख्या *2* द्वारा अंतिम निर्धारण किए जाने तक दस्तावेज जारी नहीं किए जाएंगे

(18) अस्वीकारीय *:* स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

जसप्रीत कौर
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
हिसार, हरियाणा

Mulakh Raj *v.* The State of Haryana & others
(G.S. Singhvi, J.)