

अपील प्रकरण क्रमांक ८०७-दो/०६

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश ग्वालियर

समक्ष - आशीष श्रीवास्तव

सदस्य

अपील प्रकरण क्रमांक ८०७/दो/०६ विरुद्ध आदेश दिनांक १४/२/२००६ पारित द्वारा अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर के प्रकरण क्रमांक ६९२/बी १०५/०२-०३

- १ चिरौंजीलाल पिता किशोरीलाल राय
  - २ ब्रजकिशोर पिता केदार नाथ तिवारी
- दोनों निवासी-ग्राम बिजावर, तहसील बिजावर जिला छतरपुर  
अपीलार्थीगण

- विरुद्ध -

मध्य प्रदेश शासन  
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, छतरपुर म० प्र०  
प्रत्यर्थी

श्री जगदीश श्रीवास्तव, अभिभाषक, अपीलार्थीगण

आ दे श

आज दिनांक २.३.१६ को पारित

१. यह अपील प्र क्र ८०७/दो/०६ रा.मं. में भारतीय स्टाम्प अधिनियम १८९९ जिसे संक्षेप में बाद में केवल अधिनियम कहा जावेगा की धारा ४७ के अंतर्गत

अपर आयुक्त सागर के प्र क्र ६९२/बी-१०५/२००२-०३ में पारित आदेश दि १४-०२-०६ के विरुद्ध संस्थित हुआ है.

२. प्रकरण का संक्षेप इस प्रकार है. भूमि खसरा नं. १५३३/१ रकबा ०.४१३ है. ग्राम बिजावर, तह बिजावर, ज़िला छतरपुर के आधे भाग की प्रविष्टि खसरा पांचसाला PII वर्ष २००१-२००२ में हरलाल तनय बारेलाल के नाम से थी, तथा इस समस्त भूमि की '२ से ५ वर्ष तक की पड़ती' बतौर इस PII में प्रविष्टि थी, जिसकी प्रति कलेक्टर ऑफ़ स्टैम्प्स की नस्ती के पृष्ठ १४ पर अवस्थित है. इसी नस्ती के पृष्ठ १३ पर इस भूमि को वर्ष २००२-०३ के PII में हरलाल के नाम किन्तु 'धान फसल' लिखा दिखाया गया है. दोनों PII की नकलें अक्टूबर, २००२ में बनाई गई लिखा है.

हरलाल की भूमि, ख.नं.१५३३/१ का आधा रकबा ०.२०७ है., का क्रय अपीलार्थीगण द्वारा दि १७-७-०२ के पंजीकृत विक्रय पत्र से रु. ५२,०००/- में रु. ५,१८५/- मुद्रांक शुल्क आदि जमा कर किया गया. यह भूमि सड़क से लगी है.

दि २३-७-०२ को उप-पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण टीप तैयार की गयी है जिसमें यह लिखा है कि 'उक्त भूमि पर कोई खेती नहीं हो रही है, आस-पास रिहायशी बस्ती है, विकृत स.नं.१५३३/१ में से आवासीय भूखंड विक्रय हो रहे हैं - दि. १७-७-०२ को उक्त स.नं. में १८५.८ व.मी. ज़मीन पंजीयन हेतु प्रस्तुत की गयी थी जिसका बाज़ार मूल्य रु. १,३४,०००/- मानी कर दि. १८-७-०२ को दस्तावेज़ क्र. ५२० पर पंजीकृत हुई', 'विकृत ज़मीन वार्ड नं. २ पर मेन रोड से लगी हुई है. अतः आवासीय दर से गणना कर बा.मू. प्रस्तावित किया जाता है : २०७ आरे = २०९७ व.मी. x ७२० = १५,०९,८४० अर्थात् रु. १५,१०,०००/-'. इसी के साथ दि २३-७-०२

को ही उप-पंजीयक ने प्रारूप एक, नियम ४(१) में मुद्रांक रु. १,४९,११३/- की गणना की, जिसमें से रु. १,४३,९२८/- कमी मुद्रांक शुल्क गणित किया।

उप-पंजीयक बिजावर की उक्त कार्यवाही के आधार पर मुद्रांक संग्राहक छतरपुर के यहाँ प्र क्र १२९/बी-१०५/०१-०२ दि २५-७-०२ को संस्थित हुआ, जिसमें क्रेता को आहूत कर जवाब हेतु समय दिया गया, जो उन्होंने दि २९-१०-०२ को प्रस्तुत किया। इसके बाद मुद्रांक संग्राहक ने दि ३-५-०३ को उपरोक्त के प्रकाश में भूमि का बाज़ार मूल्य रु. १५,१०,०००/- निर्धारित कर रु. १,४३,९२८/- कमी मुद्रांक शुल्क जमा करने का आदेश किया।

इस आदेश दि ३-५-०३ के विरुद्ध अपर आयुक्त सागर के समक्ष अपील हुई, जहां प्र क्र ६९२/बी-१०५/२००२-०३ में पारित आक्षेपित आदेश दि १४-०२-०६ से अपील ग्राह्यता के प्रक्रम पर ही कारण दर्शाते हुए निरस्त कर दि गयी।

इसके विरुद्ध रा.मं. में यह द्वितीय अपील हुई है।

३. मैंने अपीलार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता के तर्क सुने और अभिलेख का अध्ययन किया।

अपीलार्थी के तर्क हैं कि (एक) मुद्रांक संग्राहक द्वारा केवल भूमि के क्रेता को नोटिस भेजा गया, विक्रेता को नहीं, जो उचित नहीं है, (दो) स्थल निरीक्षण के आधार पर लिखे गए बिन्दुओं को प्रमाणित नहीं किया गया है और उन्हें प्रति-परीक्षण का अवसर भी नहीं मिला है, (तीन) मुद्रांक संग्राहक ने प्रकरण ७-११-०२ को आदेशार्थ नियत करके अचानक ३-५-०३ को आदेश पारित कर दिया, और (चार)

अपर आयुक्त ने आक्षेपित आदेश बगैर अभिलेख बुलाये और साक्ष्य लिए पारित कर दिया.

तर्क के समर्थन में १९९४रानि३२४ एवं १९९२रानि३०२ प्रस्तुत किये गए.

४. उपरोक्त के प्रकाश में प्रकरण में निम्न प्रमुख विचार एवं टीप योग्य बिंदु समक्ष आते हैं:

- (एक) विकृत भूमि की प्रविष्टि खसरा पांचसाला PII वर्ष २००१-२००२ में '२ से ५ वर्ष तक की पड़ती' बतौर थी, एवं वर्ष २००२-०३ के PII में उसपर 'धान फसल' लिखा दिखाया गया है. दोनों PII में भू-धारी हरलाल (विक्रेता) का ही नाम है.

भू-राजस्व संहिता में कृषि वर्ष १ जुलाई से प्रारम्भ होता है जिसके अनुसार कृषि संबंधी प्रविष्टियाँ राजस्व अभिलेखों में की जाती हैं.

विक्रय १७ जुलाई, २००२ का है.

ऐसे में, प्रथमतः, वर्ष २००२-०३ के खसरे में हरलाल का नाम होना ही इस खसरा प्रविष्टि को शंकास्पद बनाता है, क्योंकि इस वर्ष में शुरू के मात्र १७ दिन (१ से १७ जुलाई, २००२ के मध्य) विक्रेता हरलाल उक्त भूमि का भू-धारी रहा. उसके बाद उसके भू-धारी क्रेता अपीलार्थीगण रहे. यानी, उक्त खसरा प्रविष्टि बगैर समुचित सत्यापन के की गयी.

दुसरे, वर्ष २००२-०३ की इस खसरा प्रविष्टि में लिखे अनुसार हरलाल ने उक्त भूमि पर धान बोया हो, वो भी तब जब उक्त भूमि पर से आवासीय भूखंड बिक रहे हों (जैसा उप-पंजीयक के प्रतिवेदन में लिखा है) और वह भी उक्त भूमि बेचना चाह रहा हो, जबकि पिछले २ से ५ वर्ष

तक भूमि पडत रही हो, मान्य किये जाने योग्य बिंदु नहीं लगता. अतः, वर्ष २००२-०३ की उक्त खसरा प्रविष्टि संदेहास्पद है. उसपर विश्वास नहीं किया जा सकता.

इस सब के बावजूद यदि यह मान भी लें कि विक्रेता ने, पूर्व के २ से ५ वर्ष तक पडत छोड़ने के बाद, विक्रय के कुछ समय पूर्व उक्त भूमि पर धान लगाया, तो भी क्रेतागण ने उक्त भूमि का कृषि प्रयोजन से उपयोग किया हो, इस सम्बन्ध में प्रकरण में कोई ठोस प्रमाण नहीं है, केवल क्रेतागण (अपीलार्थीगण) के आवेदन, उत्तर आदि हैं जिनका सत्यापन कहीं नहीं हो पाया है.

इस सब के विपरीत उप-पंजीयक की रिपोर्ट में यह स्पष्टतः लिखा है कि उक्त भूमि कृषि की नहीं है और उस पर (आवासीय प्रयोजन से) प्लॉटिंग हो चुकी है.

इस सब के प्रकाश में मेरे समक्ष इस सम्बन्ध में कोई शंका शेष नहीं बची है कि (क) उक्त भूमि का उपयोग क्रेतागण या विक्रेता द्वारा कृषि के लिए नहीं किया जा रहा था, तथा (ख) कि शहर एवं रोड से लगी होने और उस पर प्लॉटिंग हो चुकी होने के प्रकाश में, उक्त भूमि रिहायशी/ गैर-कृषि उपयोग के लिए ही खरीदी गयी थी.

- (दो) उपरोक्त के अनुक्रम में एवं आधार पर उप-पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण टीम में लिखे गए आधारों पर की गयी बाज़ार मूल्य की गणना, एवं प्रारूप एक नियम ४(१) में की गयी कमी मुद्रांक शुल्क की गणना, स्पष्ट एवं समाधानकारक हैं.

दि २३-७-०२ को उप-पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण टीम तैयार की गयी है जिसमें यह लिखा है कि 'उक्त भूमि पर कोई खेती नहीं हो रही है, आस-

पास रिहायशी बस्ती है, विकृत स.नं. १५३३/१ में से आवासीय भूखंड विक्रय हो रहे हैं - दि. १७-७-०२ को उक्त स.नं. में १८५.८ व.मी. ज़मीन पंजीयन हेतु प्रस्तुत की गयी थी जिसका बाज़ार मूल्य रु. १,३४,०००/- मानी कर दि. १८-७-०२ को दस्तावेज़ क्र. ५२० पर पंजीकृत हुई, 'विकृत ज़मीन वार्ड नं. २ पर मेन रोड से लगी हुई है. अतः आवासीय दर से गणना कर बा.मू. प्रस्तावित किया जाता है : २०७ आरे = २०९७ व.मी. x ७२० = १५,०९,८४० अर्थात् रु. १५,१०,०००/-'. इसी के साथ दि २३-७-०२ को ही उप-पंजीयक ने प्रारूप एक, नियम ४(१) में मुद्रांक रु. १,४९,११३/- की गणना की, जिसमें से रु. १,४३,९२८/- कमी मुद्रांक शुल्क गणित किया. अतः, तर्क में प्रस्तुत न्यायदृष्टान्त १९९४रानि३२४ प्रकाशचंद्र वि म प्र राज्य एवं अन्य - धारा ४७क(२) एवं (४) - बाज़ार मूल्य का अवधारण - सबूत का भार - ज़िला रजिस्ट्रार स्टाम्प पर है, के प्रकाश में मैं इस प्रकरण में कोई अवरोध नहीं पाता हूँ, क्योंकि उप-पंजीयक एवं ज़िला पंजीयक द्वारा पर्याप्त सबूत एवं आधार के साथ बाज़ार मूल्य अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क गणित किया गया है.

- (तीन) अपीलार्थीगण को मुद्रांक संग्राहक के समक्ष उत्तर देने का समुचित अवसर मिला था, उन्होंने उत्तर दिया भी था, जिसे प्राप्त करने के बाद ही मुद्रांक संग्राहक ने अपना आदेश पारित किया था. अपर आयुक्त द्वारा भी अपीलार्थीपक्ष के अधिवक्ता के तर्क उनके शीघ्र सुनवाई के आवेदन के प्रकाश में सुने गए थे जैसा की उनके आदेश में ही लिखा है. अतः, अपीलार्थीगण का यह कहना कि उन्हें पक्षसमर्थन का अवसर नहीं मिला मान्य किये जाने योग्य नहीं है.



- (चार) अपीलार्थीगण का यह कहना कि मुद्रांक संग्राहक ने प्रकरण ७-११-०२ को आदेशार्थ नियत करके अचानक ३-५-०३ को आदेश पारित कर दिया, इसलिए विशेष महत्व नहीं रखता क्योंकि मुद्रांक संग्राहक की इस कार्यवाही से अपीलार्थीगण को कोई हानि नहीं हुई, और अपर आयुक्त ने विलम्ब के आधार पर मुद्रांक संग्राहक के आदेश के विरुद्ध अपील अस्वीकार नहीं की.

इसी क्रम में अपीलार्थीगण का यह कहना कि अपर आयुक्त ने आक्षेपित आदेश बगैर अभिलेख बुलाये और साक्ष्य लिए पारित कर दिया, भी विशेष महत्व का नहीं है क्योंकि अपर आयुक्त का आदेश कारणों और आधारों सहित एक बोलता हुआ आदेश है, जिससे स्पष्ट है कि उन्होंने प्रकरण का अध्ययन कर उसे समझने के बाद ही अपना आदेश पारित किया है.

- (पांच) अपीलार्थीगण का यह कहना है कि मुद्रांक संग्राहक द्वारा केवल भूमि के क्रेता को नोटिस भेजा गया, विक्रेता को नहीं, जो उचित नहीं है. इसके समर्थन में उनके द्वारा रा. मं. के ही पूर्व निर्णय १९९२रानि३०२ जानचन्द्र वि म प्र सरकार प्रस्तुत किया गया है. इस निर्णय में, बाज़ार मूल्य के अवधारण के तारतम्य में, अवधारण की रीति, मूल्य के विषय में सुसंगत तारीख कोई भविष्य की तारीख न होकर रजिस्ट्रीकरण की तारीख होना, और उस प्रकरण के मौके की स्थिति से सम्बंधित साक्ष्य आदि के प्रकाश में, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, १८९९ की धारा ४७-ए में उपयोग किये गए 'parties' (पक्षकारगण) शब्द की व्याख्या करते हुए, क्रेता एवं विक्रेता दोनों को सूचना दिए जाने की आवश्यकता को प्रतिपादित किया गया था. उस प्रकरण में बाज़ार मूल्य निर्धारण के लिए



समुचित एवं सही साक्ष्य के बगैर अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय हुए होने, तथा भविष्य में संभावित बाज़ार मूल्य के अनुसार मूल्य अवधारित हो गए होने के कारण रा. मं. ने यह माना था कि क्रेता एवं विक्रेता दोनों का पक्ष सुनना मूल्य अवधारण के लिए आवश्यक है. अतः, हालांकि शासकीय अधिवक्ता ने उस प्रकरण में यह तर्क किया था कि यहाँ 'parties' शब्द का आशय केवल एक या अधिक क्रेताओं से है, विक्रेताओं से नहीं, तो भी मंडल ने उस प्रकरण में 'parties' शब्द की इंटरप्रिटेशन क्रेता एवं विक्रेता दोनों होना इसलिए मान लिया था क्योंकि उस प्रकरण में सही बाज़ार मूल्य के अवधारण के लिए क्रेता के साथ विक्रेता को भी सुना जाना आवश्यक था.

किन्तु यदि विधायिका की यह मंशा होती की इस धारा में 'parties' शब्द का इंटरप्रिटेशन हमेशा क्रेता एवं विक्रेता दोनों को मानकर किया जाए, तो वह तदाशय का खुलासा अधिनियम में स्पष्टतः करती. 'Parties' कौन होंगी यह विधायिका ने प्रकरण की विषयवस्तु अनुसार इंटरप्रिटेशन के लिए इसी कारण से छोड़ा है ताकि उसका न्यायोचित इंटरप्रिटेशन प्रत्येक प्रकरण के तथ्यों और स्थितियों के अनुसार हो सके.

वर्तमान प्रकरण में ठोस एवं स्पष्ट आधारों पर बाज़ार मूल्य का अवधारण कर लिया गया है. यह भलीभांति हो गए होने के प्रकाश में, वर्तमान प्रकरण में विक्रेता को रिकॉर्ड पर लिए जाने, और सूचित कर पक्ष समर्थन का अवसर दिए जाने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती. वैसे भी सम्पत्ती के क्रय से सम्बंधित धनराशी क्रेता द्वारा ही दी जाती है, और क्रेता एवं विक्रेता शासकीय देयताओं को विचार में रख कर ही क्रय सामान्यतः मूल्य तय करते हैं. विक्रेता को प्राप्त होने वाली धनराशी



से सम्बंधित आयकर आदि के प्रकार की देयताओं को यदि छोड़ दें तो, क्रेता ही अंतरण के संव्यवहार से सम्बंधित स्टाम्प ड्यूटी के प्रकार की शासकीय देयताओं का भुगतान सामान्यतः करता है. वर्तमान प्रकरण में बाज़ार मूल्य (रु १५,१०,०००/-) की तुलना में काफी कम राशि (रु ५२,०००/-) विक्रेता को प्राप्त हुई होना अभिलिखित है, और कमी मुद्रांक शुल्क (रु १,४३,९२८/-) विक्रेता को इस प्राप्त राशि से अधिक गणित है. ऐसे में इस कमी मुद्रांक शुल्क के भुगतान की अपेक्षा विक्रेता से की जाना अनुचित ही होगा. चूँकि, अभिलेखानुसार क्रेता को मात्र रु ५२,०००/- में कहीं अधिक बाज़ार मूल्य की सम्पत्ती प्राप्त हुई है, अतः इस कमी मुद्रांक शुल्क का भुगतान क्रेता द्वारा ही किया जाना न्यायसांगत है. इसके प्रकाश में भी वर्तमान प्रकरण में विक्रेता को रिकॉर्ड पर लिए जाने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती.

अतः, उपरोक्त समस्त विवेचना के प्रकाश में यह स्पष्ट है की प्रत्येक लिखतों के न्यून मूल्याङ्कन के प्रकरण में, और इस प्रकरण में विशेषकर, विक्रेता को रिकॉर्ड पर लेकर सूचना और पक्ष समर्थन का अवसर दिया जाना आवश्यक नहीं है, ऐसा करने से हमेशा यह ज़रूरी नहीं है कि न्याय का कोई अतिरिक्त उद्देश्य सेवित हो, और ऐसा किये जाने से ऐसे विक्रेताओं के, जिन्हें वैसे ही बाज़ार मूल्य की तुलना में कम विक्रय मूल्य अभिलेखानुसार मिला हो, अनावश्यक न्यायालयीन प्रक्रिया में उलझने और अपना समय और धन व्यर्थ करने की संभावना ही बढ़ेगी. हाँ, यदि बाज़ार मूल्य के सही अवधारण के लिय विक्रेता को सुना जाना आवश्यक हो, तो वह अवश्य किया जाना चाहिए. किन्तु ऐसा इस प्रकरण में नहीं है.

[Type text]

अपील प्रकरण क्रमांक ८०७-दो/०६

५. उपरोक्त सम्पूर्ण विचार एवं विवेचना के उपरान्त एवं उसके आधार पर मैं यह पाता हूँ कि अपर आयुक्त के आक्षेपित आदेश दि. १४-०२-०६ में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है, अतः मैं उसे यथावत करता हूँ, और साथ ही मुद्रांक संग्राहक का आदेश दि ३-५-०३ भी यथावत रखता हूँ.

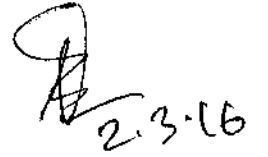
अपील अस्वीकार की जाती है.

आदेश पारित.

पक्षकार सूचित हों.

प्रकरण समाप्त.

दा. द. हो.



आशीष श्रीवास्तव

सदस्य

राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश

ग्वालियर