

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: एम. के. सिंह,
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निग0 1177-एक/13 विरुद्ध आदेश दिनांक 10.12.10 पारित
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जबलपुर प्रकरण क्रमांक 71/बी-103/33/09-10.

अरुण पाराशर आत्मजस्व0 श्री बी0पी0 पाराशर
निवासी 92 कचनार सिटी
विजय नगर जबलपुर म0प्र0

----- आवेदक

विरुद्ध

1- मोहनलाल यादव पिता स्व0 श्री राजाराम यादव
निवासी 26 बेली गंज इलायाबाद उ0प्र0
हाल निवासी म0 नं0 2253 कचनपुर
जबलपुर म0प्र0

2- कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला जबलपुर

----- अनावेदकगण

श्री के. के. द्विवेदी, अधिवक्ता, आवेदक ।
श्री कुंवर सिंह कुशवाह, अधिवक्ता, अनावेदक क. 1

.....
:: आ दे श ::

(आज दिनांक ०५ अगस्त, 2014 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जबलपुर प्रकरण क्रमांक
71/बी-103/33/09-10 में पारित आदेश दिनांक 10.12.10 के विरुद्ध म0प्र0
भारतीय स्टाम्प एक्ट (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) की धारा 56 के तहत
प्रस्तुत की गई है ।

2- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक अरुण पाराशर द्वारा एक
इकरारनामा/विक्रय अनुबंध पत्र जो अरुण पाराशर एवं अनावेदक मोहनलाल यादव
के मध्य निष्पादित है तथा 100/- के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर दिनांक
19-3-07 को निष्पादित है तथा असम्यक रूप से निष्पादित है, को आवेदन के साथ

शपथपत्र सहित उचित मुद्रांकित कराने हेतु प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन पर से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रकरण स्टाम्प एक्ट की धारा 33 के तहत पंजीबद्ध कर प्रकरण में कार्यवाही प्रारंभ की एवं आवश्यक कार्यवाही उपरांत आलोच्य आदेश पारित करते हुए यह पाया कि विक्रय अनुबंध कब्जा रहित है अतः प्रश्नाधीन संपत्ति पर 296415/- स्टाम्प शुल्क देय होना मानते हुए पूर्व प्रदत्त 100/- का स्टाम्प कम कर शेष कमी स्टाम्प शुल्क 296315/- एवं शास्ति रूपये 75000/- कुल 371715/- रूपये 30 दिन में जमा करने के आदेश आवेदक को दिये। इस आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है।

3- आवेदक की ओर से मौखिक तथा लिखित बहस में मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि प्रश्नाधीन अनुबंध पत्र में वर्णित भूमि अंसिचित कृषि भूमि है आवासीय या आबादी भूमि नहीं है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने विवादित भूमि को आवासीय भूमि मानकर बाजार मूल्य अवधारण करने में त्रुटि की है। भूमि आवासीय है यह सिद्ध करने का प्रमाण भार शासन पर है जो इस प्रकरण में साबित नहीं किया गया है जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह सिद्ध है कि प्रश्नाधीन भूमि कृषि भूमि है। इस संबंध में उनके द्वारा 1992 आर0एन0206 तथा 1994 आर0एन0 324 उद्धरित किया गया है।

यह तर्क दिया गया है कि बाजार मूल्य अवधारित करते समय अनुबंध दिनांक की स्थिति देखी जायेगी एवं तदनुसार ही बाजार मूल्य अवधारित किया जायेगा एवं उस अनुसार ही स्टाम्प शुल्क देय होगा अधीनस्थ न्यायालय ने इस विधिक स्थिति को अनदेखा किया है। इस संबंध में उनके द्वारा 1994 आर0एन0 51 एवं 1992 आर0एन0 302

यह तर्क दिया गया कि विवादित भूमि खसरा वर्ष 2006-07 से कृषि भूमि होना साबित है यदि भूमि आवासीय प्रयोजन के लिए आरक्षित भी हो तब भी बाजार मूल्य आवासीय भूमि मानकर अवधारित नहीं किया जा सकता। महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक मध्यप्रदेश के पत्र क्रमांक 2373/गा.ला./2007 दिनांक 25-8-07 में गाइड लाइन के संबंध में उपबंध दिए गए हैं, जिसके अनुसार कृषि भूमि तभी मान्य की जायेगी जब दस्तावेज के साथ ऋण पुस्तिका प्रस्तुत की गई हो एवं विकसित भूखंडों की दरें तभी मान्य की जायेंगी जब क्षेत्र में 100 मीटर की सीमा

में मैटल्ड रोड की सुविधा उपलब्ध हो । उक्त प्रावधान दिनांक 25-8-07 से लागू हुआ है जबकि आवेदक का अनुबंध पत्र उक्त पत्र दिनांक के पूर्व दिनांक 19-3-07 को निष्पादित हो चुका है । इस संबंध में उनके द्वारा 1996 आर0एन0 17 एवं 2010 आर0एन0 406 का संदर्भ दिया है ।

यह तर्क भी दिया गया है कि बाजार मूल्य भूतलक्षी या भविष्य लक्षी उपधारणाओं पर अवधारित नहीं किया जा सकता है । विद्वान कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने सन 195, 1947 एवं 2008-09 के खसरो के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि को व्यपवर्तित/ डायवर्टेड माना है जबकि आवेदक द्वारा कय की गई भूमि असिंचित है तथा मनमोहन नगर से भिन्न है । आवेदक ने उक्त भूमि के संबंध में कृषि भूमि के खसरा एवं ऋण पुस्तिका प्रस्तुत की हैं । अनावेदक मोहनलाल ने भूमि के संबंध में डायवर्सन खसरे की कोई प्रतिलिपि पेश नहीं की है खसरा 1946-47 एवं 2008-09 पेश किए हैं वे अन्य किसी व्यक्ति की भूमि के हैं । उक्त दस्तावेज के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि को विकसित भूमि नहीं माना जा सकता । उक्त संबंध में कय दिनांक की स्थिति देखना जाना चाहिए । इस संबंध में आवेदक अधिवक्ता द्वारा न्यायदृष्टांत 1992 आर0एन0 206 एवं पंजाब एंड हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा कमिश्नर ऑफ इन्कम टैक्स पटिया में पारित आदेश दिनांक 2-1-1984 को उद्धरित किया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश में निकाला गया यह निष्कर्ष कि अनुबंध पत्र में प्रतिफल का उल्लेख नहीं है, सही नहीं है । अनुबंध में स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि प्रतिफल बाजार मूल्य वर्ष 2006-07 की मार्गदर्शिका कलेक्टर गाइड लाइन के अनुसार देय होगा ।

यह तर्क दिया गया है कि आवेदक द्वारा कय की गई प्रश्नाधीन भूमि पर कोई भवन निर्मित नहीं किया है और ना ही उसने निर्मित भवन भूमि कय की है । अनावेदक का यह कहना कि आवेदक ने उसकी भूमि पर अवैध रूप से कुछ निर्माण किया है, सही नहीं है । अवैध निर्माण के संबंध में उक्त भूमि को आवासीय भूमि एवं आवेदक के द्वारा कय की जाने वाली भूमि पर बने मकान को अनावेदक मोहनलाल के स्वामित्व के मकान नहीं माने जा सकते और ना ही भूमि को भवन निर्मित भूमि माना जा सकता है । आवेदक द्वारा अनुबंध पत्र दिनांक 19-3-07 में कृषि भूमि के



आधार पर स्टाम्प शुल्क गाइड लाइन असिंचित कृषि भूमि दर से लगाई गई है जो न्यायोचित है। अंत में आवेदक अधिवक्ता द्वारा पुनरीक्षण स्वीकार कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का विवादित आदेश निरस्त कर कृषि भूमि का बाजार मूल्य अवधारित कर दस्तावेज मुद्रांकित किए जाने का अनुरोध किया गया है।

4- अनावेदक क0 1 की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मौखिक एवं लिखित में प्रस्तुत जबाब-तर्कों में यह कहा गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य, गाइड लाइन वर्ष 2007-08 के अनुसार निर्धारित किया गया है जो विधिसम्मत नहीं है। प्रश्नाधीन एग्रीमेंट दिनांक 19-3-07 को किया था जिसे स्टाम्प हेतु दिनांक 9-2-10 को पेश किया है अतः वादग्रस्त आवासीय भूमि का बाजार मूल्य गाइड लाइन वर्ष 2010-11 के अनुसार सुनिश्चित किया जाना चाहिए था।

यह तर्क दिया गया है कि प्रश्नाधीन संपत्ति मौजा माढ़ोताल मनमोहन कॉलोनी, जो नगर निगम जबलपुर के वार्ड नं. 12 में स्थित होकर शहर के बीचों-बीच पॉश इलाके में स्थित है। मनमोहन नगर निगम द्वारा अनुमोदित कॉलोनी है। उप संचालक नगर एवं ग्राम निवेश जबलपुर के अनुसार प्रश्नाधीन सर्वे नं. आवासीय दर्ज है। उक्त आधार पर उनके द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 2010-11 की गाइड लाइन के अनुसार निर्धारित किए जाने का अनुरोध किया गया है।

5- उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का अवलोकन किया। इस प्रकरण में जो स्थिति कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में वर्णित की है उसके अनुसार वर्ष 1946-47 में प्रश्नाधीन भूमि व्यपवर्तित अंकित है और 2006-07 के राजस्व अभिलेखों में 5 वर्ष से अधिक समय से पड़त भूमि अंकित है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने 2 वर्ष से अधिक समय तक पड़त भूमि होने पर विधि अनुसार उसे व्यपवर्तित मान्य करते हुए कृषि भूमि नहीं माना गया है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने जो अनुबंध हुआ है उसके संबंध में आदेश में यह अंकित किया है कि उसमें बाजार भाव का उल्लेख है भूमि के मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है और इस कारण उन्होंने 2006-07 में जो बाजार भाव है, उसके अनुसार मूल्य का निर्धारण किया गया है। जहां तक अनावेदक क. 1 की ओर से 2010-11 के अनुसार जो बाजार मूल्य पर स्टाम्प शुल्क आवेदक से वसूलने की जो बात कही गई है वह

प्रकरण के तथ्यों के प्रकाश में विधिनुसार उचित नहीं होने से मान्य किए जाने योग्य नहीं है । प्रकरण में जो तथ्य आए हैं उसके अनुसार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश उचित और न्यायिक प्रतीत होता है और उसमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है ।

परिणामतः यह निगरानी निरस्त की जाती है ।



(एम. के. सिंह)

सदस्य,

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,
ग्वालियर