

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम0के0 सिंह  
सदस्य

निगरानी प्र0 क0 3525-एक/2012 विरुद्ध आदेश दिनांक 11-10-12 पारित  
अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना प्रकरण क्रमांक 160/10-11 अपील.

भानू प्रताप सिंह पुत्र नेत्रपाल सिंह  
निवासी शंकर टॉयर रिट्रेडिंग की दुकान,  
लशकर रोड भिण्ड, म0प्र0  
विरुद्ध

— आवेदक

- 1- मध्यप्रदेश शासन जरिय स्टाम्प कलेक्टर,  
भिण्ड, म0प्र0
- 2- अनिलकुमार सिंह पुत्र अजय सिंह भदौरिया
- 3- सुनिलकुमार सिंह पुत्र अजय सिंह भदौरिया
- 4- राजेश सिंह पुत्र अजय सिंह भदौरिया
- 5- मुकेश सिंह पुत्र अजय सिंह भदौरिया  
सभी निवासी भदावर कॉलोनी, भिण्ड
- 6- उमेश समाधिया पुत्र रामकिशन समाधिया,  
ग्राम पिडोरा, हाल निवास शास्त्रीनगर,  
भिण्ड, म0प्र0

— अनावेदकगण

श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक — आवेदक  
श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा, अभिभाषक — अनावेदक क0-1 शासन  
श्री एस0के0 बाजपेयी, अभिभाषक — अनावेदक क्रमांक- 6

आदेश

(आज दिनांक 04-06-15, 2015 को पारित)

आवेदक द्वारा राजस्व मण्डल में भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा  
47(5) सहपठित मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 (जिसे आगे केवल संहिता कहा  
जायेगा) की धारा 50 के अन्तर्गत अपर आयुक्त, चम्बल संभाग, मुरैना के अपील प्रकरण  
क्रमांक 160/10-11 में पारित आदेश दिनांक 11-10-12 से असात्तुष्ट होकर अपील  
आवेदनपत्र प्रस्तुत किया गया है, किन्तु लिपिकीय त्रुटि से प्रकरण अपील के स्थान पर



निगरानी में दर्ज हुआ है जिसका निराकरण न्यायहित में अपील के रूप में ही किया जाता है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप-पंजीयक, भिण्ड ने अपने पत्र दिनांक 28-6-2011 दारा दस्तावेज कीमत 38,70,000/-रु. निष्पादन दिनांक 20-5-11 को स्टाम्प रु. 21,880 के स्टाम्प लगाये जाने के कारण कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला भिण्ड के समक्ष स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 के तहत प्रेषित किया। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपने आदेश दिनांक 08-07-11 द्वारा सम्पत्ति का बाजार मूल्य 1,07,37,000/-रु. निर्धारित कर मुद्रांक शुल्क रु. 6,44,2252- देय होना निर्धारित किया तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा 40:2 के अन्तर्गत 5000/-रु. की शास्ति अधिरोपित कर शेष स्टाम्प शुल्क एवं शास्ति जमा करने के आदेश दिये।

3/ उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक भानुप्रतापसिंह द्वारा अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गयी। अपील में आवेदक द्वारा यह मुद्दा प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन आराजी क्रमांक 386, 395, नवीन आराजी क्रमांक 485 तथा 489 वाके मौजा दवोहा में स्थित है। इस आराजी के भाग रकबा 0.140 हे. यानि 50x300 फुट आवेदक ने अपने टायर रिट्रेडिंग के कारोबार के लिये अनावेदक क्र0 2 से 5 से 20 साल की अवधि के लिये रु. पाँच लाख अदा कर अनुबन्ध पत्र दिनांक 28-3-2002 से प्राप्त की और इस पर अनावेदकों की सहमति से 30x50 फुट पर दो दुकान का निर्माण किया तथा प्रथम तल पर 4 कमरे, लेट्रिन तथा बाथरूम का निर्माण कराया गया। अनुबन्ध के अनुसार अनुबन्ध की अवधि समाप्त होने पर रु. पाँच लाख तथा निर्माण की बाजार कीमत आवेदक को वापिस करने का उत्तरदायित्व अनावेदक क्र0-2 से 5 पर है। आवेदक पर जायदाद रिक्त करने का दबाव डाले जाने पर आवेदक द्वारा व्यवहार न्यायालय में वाद क्र0 25/2010 इ.दी. प्रस्तुत किया। व्यवहार न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 28-3-02 में प्रश्नाधीन आराजी के 50x300 वर्गफुट भाग पर आवेदक का कब्जा मानते हुए अनुबन्धपत्र की समयावधि समाप्ति के पूर्व हस्तक्षेप करने से स्थायी रूप से निषेधित किया है एवं उस पर किये गये निर्माण को आवेदक द्वारा निजी लागत से कराया जाना मान्य किया है, किन्तु अनावेदकों द्वारा व्यवहार



न्यायालय के आदेश के विरुद्ध प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय किये जाने से आवेदक द्वारा आपत्ति विधिवत शुल्क जमा कर दस्तावेज पंजीयन नहीं करने हेतु प्रस्तुत की, किन्तु आपत्तिकर्ता को सुनवायी का अवसर दिये बिना दस्तावेज पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, मेहगॉव को भेजा गया है। अपील में दस्तावेज में गलत तथ्य प्रस्तुत करने का भी मुद्दा प्रस्तुत किया गया, किन्तु अपर आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 11-10-12 में उक्त तथ्यों पर कोई निष्कर्ष निकाले बिना अपील खारिज की गयी है। अतः आवेदक द्वारा यह निगरानी राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की है।

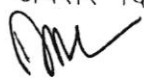
4/ मैंने अधीनस्थ न्यायालय के उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया तथा विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया। अनावेदक क्र 2 से 5 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ, इसलिये उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गयी। आवेदक अभिभाषक का तर्क है कि प्रश्नाधीन भूमि के कुछ भाग पर आवेदक द्वारा अनुबन्धपत्र की शर्तों के अधीन अपने स्वयं की लागत से दुकान एवं कमरों आदि का निर्माण कराया है तथा व्यवहार न्यायालय ने भी अपने निर्णय में निर्माण लागत एवं एडवॉन्स दिये गये रु. पाँच लाख अनुबन्ध की अवधि समाप्त होने पर अनावेदक क्रमांक 2 से 5 (विक्रेतागण) से प्राप्त करने का अधिकारी माना है, किन्तु अनावेदक क्रमांक 2 से 5 में व्यवहार न्यायालय के आदेश के विपरीत भूमि का विक्रय किया गया है, इसलिये विक्रयपत्र पंजीयन योग्य नहीं है। उनका तर्क है कि उप-पंजीयक, मण्ड के समक्ष विधिवत शुल्क जमा कर आपत्ति प्रस्तुत करने पर भी उसे सुनवायी का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। अतः उन्होंने अपील/निगरानी स्वीकार करने का अनुरोध किया।

5/ अनावेदक शासन के अभिभाषक का तर्क है कि अनावेदक क्र 1 से 5 प्रश्नाधीन भूमि के भूमिस्वामी है और उन्हें अपने स्वत्व की भूमि का विक्रय करने की अधिकारिता है। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने दस्तावेज में दर्शित सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित कर मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति आरोपित करने के आदेश दिये हैं जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। अतः उन्होंने अपील/निगरानी खारिज करने का अनुरोध किया।



6/ अनावेदक क0-6 के अभिभाषक द्वारा शासन के अधिवक्ता के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए तर्क प्रस्तुत किया कि आवेदक को प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व प्राप्त नहीं है, इसलिये अपील/निगरानी खारिज की जाय।

7/ अपर आयुक्त के अभिलेख में उपलब्ध तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 2 भिण्ड के मूल व्यवहार वाद क0 25ए/10 इ.दी. में पारित निर्णय दिनांक 31-8-2010 से स्पष्ट है कि व्यवहार न्यायालय ने प्रश्नाधीन आरांजी के 50 गुणा 300 फीट पर आवेदक के कब्जा मानते हुए उसमें हस्तक्षेप करने से रोकने के लिये आवेदक के पक्ष में निषेधाज्ञा दी है। व्यवहार न्यायालय ने अपने आदेश में यह भी प्रमाणित माना है कि प्रश्नाधीन भूमि पर अपनी लागत से दुकान व आवास का निर्माण आवेदक द्वारा कराया गया जो अनुबन्धपत्र की शर्त अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी वादी/आवेदक है। व्यवहार न्यायालय का आदेश अधीनस्थ न्यायालयों पर बन्धनकारी है। पंजीयत पत्र द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय होने पर विक्रेता को प्रश्नाधीन भूमि पर कोई स्वत्व शेष नहीं रहते हैं और अनुबन्धपत्र तथा व्यवहार न्यायालय के आदेश का पालन करने का दायित्व केता पर होगा इसलिये विक्रय दस्तावेज में अनुबन्धपत्र तथा व्यवहार न्यायालय के निर्णय का उल्लेख किये बगैर दस्तावेज पंजीयन कराना व्यवहार न्यायालय के निर्णय के प्रतिकूल है। दस्तावेज में सम्पत्ति का विवरण सही रूप में अंकित किया गया है या नहीं, यह पंजीयन के समक्ष उप-पंजीयक द्वारा परीक्षण करने का दायित्व है, विशेषकर उस परिस्थिति में जब उप-पंजीयक के समक्ष विधिवत शुल्क जमा कर आपत्ति प्रस्तुत की गयी हों। उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का दस्तावेज स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 के अन्तर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया, किन्तु दस्तावेज के साथ आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गयी आपत्ति दस्तावेज के साथ कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गयी, इस कारण कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा ना तो आवेदक को सुनवायी का अवसर दिया और ना ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का ही निराकरण किया गया, इस कारण कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। ऐसी दशा में कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के आधार पर आवेदक को सुनवायी का अवसर दिये बगैर उप-पंजीयक, भिण्ड के स्थान पर



उप-पंजीयक, मेहगॉव द्वारा दस्तावेज पंजीयन करना विधिसंगत नहीं है। अपील में अपर आयुक्त ने अपने अंतरिम आदेश दिनांक 04-08-11 द्वारा द्वितीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 के निर्णय दिनांक 31-8-10 तथा अनुबन्धपत्र दिनांक 28-03-02 के आधार पर आवेदक के पक्ष में यथा स्थिति बनाये रखने के आदेश दिये, परन्तु अपर आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 11-10-12 में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पर कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है। ऐसी दशा में अपर आयुक्त का आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपील/निगरानी का आवेदनपत्र स्वीकार किया जाता है। अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 02-08-11 तथा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 08-07-11 निरस्त किये जाते हैं। व्यवहार न्यायालय के निर्णय दिनांक 31-08-10 के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में यथा स्थिति कायम रखते हुए प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि उभय पक्ष को सुनवायी का युक्तियुक्त अवसर देने के बाद प्रकरण का विधि अनुसार निराकरण करें।



( M. K. Singh )

सदस्य,

राजस्व मण्डल, म0प्र0

ग्वालियर,