

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक: एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील 7045-एक/16 विरुद्ध आदेश दिनांक 18/3/16 पारित द्वारा
अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण क्रमांक अपील 467/बी-105/13-14.

श्री कैलाश कुमार शुक्ला आत्मज श्री सी.एल. शुक्ला
निवासी 818 गुलाब भवन, हाथीताल जबलपुर

— अपीलार्थी

श्रीमती कृष्णाबाई वर्मा उम्र 57 वर्ष पति पुरुषोत्तम वर्मा
निवासी बेदी नगर तहसील व जिला जबलपुर

— निष्पादक

रजनीत जैन एवं नितिन जैन दोनों आत्मज श्री डी.सी. जैन,
निवासी 975, नेपियर टाउन, रसल चौक,
तहसील व जिला जबलपुर

— सहमति दाता

विरुद्ध

- 1- मध्यप्रदेश शासन द्वारा उप पंजीयक,
जबलपुर जिला जबलपुर
- 2- न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प,
जबलपुर

— प्रत्यर्थागण

अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री के0 के0 द्विवेदी ।
प्रत्यर्थागण शासन की ओर से अधिवक्ता श्री डी0 के0 शुक्ला ।

:: आदेश ::

(आज दिनांक 21-10-2016 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के अपील प्रकरण क्रमांक
467/बी-105/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 18-3-16 से व्यथित होकर भारतीय
स्टाम्प एक्ट, 1899 (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के
तहत प्रस्तुत की गई है ।

P. N.

M

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विक्रेता/श्रीमती कृष्णा बाई वर्मा द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में मौजा लम्हेटा घाट नं.बं. 411 प.ह.नं. 35 पुराना, नया 24 रा.नि.मं. जबलपुर-2 विकासखंड जबलपुर तहसील व जिला जबलपुर स्थित भूमि खसरा नं. 113/1 रकबा 0.66 हैक्टर एवं खसरा नं. 114/3 रकबा 0.06 हैक्टर इस प्रकार कुल रकबा 1.52 हैक्टर भूमि अविकसित, व्यपवर्तित डायवर्टेड मुख्यमार्ग पर न होकर गांव के कच्चे रास्ते पर स्थित है का विक्रयपत्र बाजार मूल्य की राशि रूपये 65,00,000/- दर्शाकर 4,71,350/- रूपये के स्टाम्प पर निष्पादित कर दिनांक 20.9.13 को निष्पादित कर उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया । उप पंजीयक ने पत्र दिनांक 20-09-13 द्वारा उक्त दस्तावेज उचित कार्यवाही हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने आदेश दिनांक 21-1-2014 द्वारा प्रहनाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 9,40,70,100/- अवधारित करते हुए रूपये 68,20,085/- प्रभार्य मानते हुए अपीलार्थी द्वारा निष्पादन के समय चुकाई गई राशि रूपये 4,71,350/- कम करते हुए शेष कमी मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 63,48,735/- 30 दिवस में जमा करने के निर्देश आवेदक को दिए गए । इस आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रथम अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है । अपर आयुक्त के आदेश से व्यथित होकर यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश की गई है ।

3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्टाम्प अधिनियम की धारा 47(क) एवं जून मूल्यांकन निवारण नियम के प्रावधानों को समझे बगैर आदेश पारित किया गया है, जो कि विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि उप पंजीयक द्वारा जो प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, उसके संबंध में उप पंजीयक के साक्ष्य अंकित नहीं कराये गये हैं और उन पर प्रतिपरीक्षण का अवसर अपीलार्थी को नहीं दिया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रहनाधीन भूमि के अवधारित बाजार मूल्य को साक्ष्यों से प्रमाणित नहीं किया गया है, जबकि बाजार मूल्य को प्रमाणित करने का भार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का था और उन्हें विधिवत साक्ष्य से अवधारित बाजार मूल्य सिद्ध करना चाहिए था । यह भी

R/A



तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूंकि उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन साक्ष्य से सिद्ध नहीं किया गया था, इसलिए विक्रय पत्र में उल्लिखित बाजार मूल्य ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को मान्य करना चाहिए था।


यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक द्वारा किए गए स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन को अनदेखा कर आदेश पारित किया गया है जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है क्योंकि उप पंजीयक के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में स्पष्ट अंकित है कि भूमि के 100 मीटर के दायरे में बिजली पानी एवं सड़क सुविधा उपलब्ध है। संपत्ति मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं है ग्रामीण रोड पर है। संपत्ति सिंचित कृषि भूमि है जिसमें एक ट्यूब बेल स्थित है। उक्त तथ्यों को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं अपर आयुक्त ने अनदेखा किया गया है।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा मात्र अपवर्तित, डायवर्टेड होने की स्वीकृत भाव से प्रश्नाधीन भूमि को डायवर्टेड मानकर विधिक भूल की गई है क्योंकि डायवर्शन के आदेश मात्र से भूमि डायवर्टेड नहीं हो जाती। डायवर्टेड भूमि वही मानी जाती है जो पक्के मार्ग से लगी हो भूमि पर प्लॉट कटे हो, प्लॉटों में फिलिंग हो, पक्का रोड हो, बिजली आदि की व्यवस्था और भूमि के सम्पूर्ण विस्तार आदि के पानी की विधिवत निकासी हो जबकि प्रश्नाधीन भूमि सिंचित कृषि भूमि है। उनके द्वारा यह भी कहा गया कि गाइड लाइन के अनुसार मूल्य का निर्धारण नहीं किया जा सकता इस संबंध में उनके द्वारा 1994 आर0एन0 326 लारसन एण्ड दुबो लिमिटेड तथा एक अन्य का न्यायदृष्टांत उद्धरित किया गया है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 एवं 5 का बिना पालन किये आदेश पारित किया गया है। उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर दस्तावेज में उल्लिखित बाजार मूल्य मान्य करने का अनुरोध किया गया है।

4/ प्रत्यर्थागण शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि प्रश्नाधीन भूमि व्यवसायिक/आवासीय उपयोग हेतु व्यपवर्तित भूमि है। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह उचित है और उसे स्थिर रखने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का


R
/18



अवलोकन किया। म0प्र0 लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण अधिनियम, 1975 (जिसे संक्षेप में न्यून मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4(4)(ग) में प्रावधानित है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प संबंधित पक्षों को सम्यक सूचना देने के पश्चात संपत्ति का निरीक्षण कर सकेगा। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी जाकर उसके समक्ष में प्रहनाधीन संपत्ति का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में उपरोक्त आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया है, इसलिए उनका आदेश इसी आधार पर निरस्त किए जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5 में प्रावधानित सिद्धांतों को भी दृष्टिगत नहीं रखा गया है। न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5 में स्पष्ट प्रावधान है कि किसी भी संपत्ति का मूल्यांकन उसकी स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर किया जायेगा। इसलिए भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश विधि विरुद्ध होने से निरस्त किए जाने योग्य है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा प्रहनाधीन भूमि का कुछ भाग व्यवसायिक उपयोग हेतु व्यपवर्तित होने तथा कुछ भाग आवासीय उपयोग हेतु व्यपवर्तित होने के आधार पर सम्पूर्ण भूमि का मूल्यांकन भूखंड की दर से प्रचलित मार्गदर्शिका के आधार पर निर्धारित किया गया है जो प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए न्यायोचित नहीं है। इस संबंध में अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा उल्लिखित न्यायदृष्टांत 1994 आर0एन0 326 लारसन एण्ड टुबो लिमिटेड तथा अन्य विरुद्ध मध्यप्रदेश राज्य तथा अन्य अवलोकनीय है। इस न्यायदृष्टांत में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

” धारा 47 (क) - व्यापित - कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका - ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारण के प्रयोजन के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता है - उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिए।”

माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त सिद्धांत के प्रकाश में भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं ठहराया जा सकता। इसके

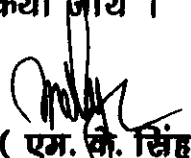




अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अभिलेख में उप पंजीयक का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन संलग्न है जिसमें उन्होंने स्पष्ट किया है कि संपत्ति मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं है, ग्रामीण रोड पर स्थित है संपत्ति कृषि भूमि है एवं सिंचित है। उप पंजीयक का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन क्योंकि मान्य किये जाने योग्य नहीं है, इसका कोई उल्लेख कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में नहीं किया गया है तथा सम्पूर्ण भूमि पर भूखंड की दर से मुद्रांक शुल्क अवधारित किया गया है, जो औचित्यपूर्ण, न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है। दर्शित परिस्थिति में यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक आदेश है, जिसकी पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है, इसलिए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किए जाने योग्य हैं।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक अपील 467/बी-105/13-14 में पारित आदेश दिनांक 18-3-16 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 6/बी-105/47(क)(1)/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 21-1-2014 निरस्त किए जाते हैं। उप पंजीयक को निर्देश दिए जाते हैं कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रयपत्र का पंजीयन कर मूल विक्रयपत्र अपीलार्थी (केता) को वापिस किया जाये।

B
/K


(एम. के. सिंह)
सदस्य,

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,
ग्वालियर