

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: एम. के. सिंह,
सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील 363-दो/08 विरुद्ध आदेश दिनांक 1.10.07 पारित द्वारा आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन प्रकरण क्रमांक 165/अपील/05-06.

मेसर्स रचना हाउसिंग रतलाम द्वारा भागीदार
श्री अनिल कुमार पिता श्री कृष्ण कुमार जी झालानी,
निवासी पावर हाउस रोड,
रतलाम जिला रतलाम म.प्र.

----- अपीलांत

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन द्वारा उप पंजीयक, रतलाम
- 2- म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, रतलाम
- 3- मेसर्स होटल कॉसमास प्रा0लि0 महू रोड,
रतलाम द्वारा डायरेक्टर

- 1- श्री सुनील पिता श्री विलियम एम. लालु,
निवासी 22 डा. देवीसिंह कॉलोनी, रतलाम
- 2- श्री नरेन्द्र पिता गोविंद सिंह राठौर,
निवासी 613, काटजू नगर, रतलाम

----- रिस्पोंडेंट्स

अपीलांत की ओर से अधिवक्ता श्री व्ही. के. योगी.
रिस्पोंडेंट क्रमांक 1 एवं 2 की ओर अधिवक्ता श्रीमती नीना पाण्डे.

:: आदेश ::

(आज दिनांक 15-04-2015 को पारित)

यह अपील आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 165/अपील/05-06 में पारित आदेश दिनांक 1-10-07 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प एक्ट, 1899 (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) की धारा 47 (क) (5) के तहत प्रस्तुत की गई है

2- प्रकरण के तथ्य अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में उल्लिखित होने से उन्हें पुनः दोहराने की आवश्यकता नहीं है ।

3/ अपीलांत की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अपीलांत द्वारा जो 2788.10 वर्गमीटर भूमि क्रय की गई है उसमें से कुछ हिस्से पर



तलघर 836.43 वर्गमीटर, तल मंजिल 483.27 वर्गमीटर प्रथम मंजिल एवं 317.89 वर्गमीटर पर मकान बना हुआ है जो, 20 वर्ष से अधिक पुराना है । उक्त संपत्ति अविकसित क्षेत्र में है जहां आसपास खेती की जमीन है । अपीलांट द्वारा उक्त संपत्ति आवासीय हेतु क्रय की गई है । रिकार्ड से भी यह प्रमाणित है और अधीनस्थ न्यायालय ने स्थल निरीक्षण में भी यह माना है कि संपत्ति अविकसित क्षेत्र में स्थित है इसके बावजूद भी कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प ने बिना किसी आधार के उस पर विकसित क्षेत्र अनुसार व व्यवसायिक मानकर मनमाना मूल्यांकन किया है जो किसी भी दृष्टि से उचित एवं न्यायसंगत नहीं है ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किए गए स्थल निरीक्षण की कोई सूचना अपीलांट को नहीं दी गई है । जो स्थल निरीक्षण है उसमें अधीनस्थ अधिकारियों व कर्मचारियों के ना हैं । मौके पर कोई नप्ती नहीं की गई है मात्र कल्पना के आधार पर नप्ती लिख दी गई है, जो अवैधानिक है । स्थल निरीक्षण में भी इस बात का उल्लेख है कि प्रश्नाधीन संपत्ति में किसी प्रकार का कोई व्यवसाय नहीं हो रहा है, वर्तमान में होटल बंद है । उक्त आधार पर यह कहा गया कि जब संपत्ति में किसी प्रकार का कोई व्यवसाय नहीं हो रहा हो तो ऐसी संपत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक कैसे हो सकता है । उक्त संपत्ति आज भी बंद है ।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस तथ्य को भी अनदेखा किया है कि गार्ड लाइन में स्पष्ट प्रावधान है कि क्षेत्र अविकसित हो तथा भूमि डायवर्टेड हो तो भूमि का मूल्यांकन करते समय प्रथम 500 वर्गमीटर का मूल्यांकन उस क्षेत्र की आवासीय दर अनुसार व शेष भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि के मूल्य से ढाई गुना मानकर करना चाहिए था ।

यह तर्क दिया गया है कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक का कोई कथन नहीं लिया गया तथा उप पंजीयक ने एक भी ऐसी साक्ष्य पेश नहीं की जिससे मूल्यांकन में वृद्धि की जा सके । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने बिना किसी आधार के मनमाना मूल्यांकन निर्धारण किया गया है ।

यह तर्क दिया गया कि इस प्रकरण में उप पंजीयक ने काफी विलंब से प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा है, यह बात कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने भी मानी है इसके उपरांत भी उन्होंने मनमाने तरीके से भूमि का मूल्यांकन किया गया है । उक्त आधारों पर अपीलांट अधिवक्ता द्वारा अपील स्वीकार करने एवं अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के आदेश निरस्त करनेका अनुरोध किया गया है ।



4- रिस्पॉण्डेंट म0प्र0 शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों को उचित बताते हुए अपील निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया है ।

5- उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर विचार किया तथा प्रकरण का सूक्ष्मता से अवलोकन किया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा आलोच्य भूमि की वास्तविक स्थिति को नजर-अंदाज करते हुए बिना किसी प्रमाण एवं आधार के मुद्रांक शुल्क की गणना विधि विपरीत की है । विवादित संपत्ति कितने वर्ष पुरानी है और उसकी स्थिति, उपयोगिता तथा महत्व आदि को अनदेखा किया गया है । इसी प्रकार प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य निर्धारण किस आधार पर किया गया है इसका भी कोई उल्लेख आलोच्य आदेश में नहीं है और ना ही कोई ऐसी साक्ष्य अभिलेख में है जिसके आधार पर कलेक्टर ऑफ़ स्टाम्प द्वारा अवधारित बाजार मूल्य को सही माना जा सके । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ़ स्टाम्प द्वारा बिना किसी ठोस आधार के एवं किसी पर्याप्त साक्ष्य के उप पंजीयक द्वारा प्रतिवेदन में प्रस्तावित किए गए मूल्य को ही प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य मानना ना तो न्यायिक है और ना ही विधिसम्मत । न्यायदृष्टांत 1990 आर0एन0 60 में राजस्व मंडल ने संपत्ति की स्थिति, पक्षकार के दावों और प्रत्येक पहलू पर विचार करने का निर्णय दिया है और यह पाया है कि उन पर विचार किए बिना मूल्य निर्धारण अवैध है । म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 की धारा 5 में कलेक्टर को भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु अनेक सिद्धांत प्रतिपादित किए गए हैं । कलेक्टर ऑफ़ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में इन सिद्धांतों को विधिसम्यक् रूप से अपने बाजार मूल्य के अवधारण में उपयोग किया जाना अभिलेखों के अवलोकन से सिद्ध नहीं होता ।

6- प्रकरण में प्राप्त अभिलेखों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि विवादित भूमि का स्थल निरीक्षण उप पंजीयक, कटनी द्वारा नहीं किया गया है एवं बिना स्थल निरीक्षण किए तथा बिना कोई आधार बताए ही धारा 47(क) (1) के तहत विवरण हेतु प्रस्ताव कलेक्टर ऑफ़ स्टाम्प को प्रेषित किया गया है जबकि उप पंजीयक को अपना प्रतिवेदन प्रस्तुत किए जाने के पूर्व विधिवत मौका मुआवना करना चाहिए था । उप पंजीयक द्वारा मूल्य निर्धारण हेतु प्रस्ताव किन आधारों पर किया गया है, इसे उप पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन में शामिल नहीं किया गया है । कलेक्टर ऑफ़ स्टाम्प ने अपने आदेश में स्वयं स्थल निरीक्षण किए जाने का उल्लेख किया गया है किंतु यह स्थल निरीक्षण किस दिनांक को किया गया इसका कोई उल्लेख आदेश पत्रिकाओं में नहीं है । स्थल निरीक्षण की कोई सूचना अपीलांत को दी गई हो इसका कोई प्रमाण अभिलेख में नहीं है । इस



प्रकार उप पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 में दिए गए प्रावधानों का उपयोग विधिसम्यक रूप से किए बिना बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाना प्रतीत होता है । जहां तक गाइड लाइन का प्रश्न है माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा ए0आई0आर0 2004 एस0सी0 692 में यह प्रतिपादित किया गया है कि गाइड लाइन कोई अंतिम शब्द नहीं है इसलिए मात्र गाइड लाइन में लिखा मूल्य या संपत्ति का स्वमेव रूप से बाजार मूल्य मान लिया जाये यह न्यायसंगत नहीं है । विद्वान आयुक्त ने भी उपरोक्त बिंदुओं पर विचार न कर वैधानिक त्रुटि की गई है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, उज्जैन, संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 1-10-07 तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 31-3-06 अवैधानिक एवं अनौचित्यपूर्ण होने से निरस्त किए जाते हैं तथा प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में कार्यवाही करने तथा अपीलांत को अपना पक्ष रखने का समुचित अवसर देकर आदेश पारित करने हेतु प्रत्यावर्तित किया जाता है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प प्रकरण का निराकरण आदेश की प्रति की प्राप्ति से 3 माह के अंदर करें । अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है ।



(एम. के. सिंह,)

सदस्य

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर