न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः एम. के. सिंह,
सदस्य

प्रकरण कमांक अपील 414–दो/08 विरूद्ध आदेश दिनांक 1.10.07 पारित द्वारा आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन प्रकरण कमांक 166/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. ---- अपीलांट

विरूद्ध

1– म0प्र0 शासन द्वारा उप पंजीयक, रतलाम
2– म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, रतलाम
3– बंशीलाल पिता श्री पूनमचंद जी गांधी
निवासी महू रोड रतलाम ---- रिस्पोंडेंट्स

अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री व्ही. के. योगी.

रिस्पोंडेंट कमांक 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 कमांक 165/अपील/05–06 में पारित आदेश दिनांक 1–10–07 के विरूद्ध 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/ अपीलांट की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अपीलांट द्वारा 785.65 वर्गफीट भूमि कय की गई है जिसके कुछ हिस्से पर अर्द्धनिर्मित

मकान बना है । उक्त क्षेत्र अविकसित क्षेत्र 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 संपत्ति 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, तथा किस प्रयोजन हेतु निर्माण हो रहा है, यह भी निर्माण से स्पष्ट नहीं है तथा संपत्ति होटल के पीछे काफी अंदर की ओर स्थित है तथा अर्द्ध निर्मित है, परंतु मात्र 20 प्रतिशत ही छूट दी गई है, जबकि जो निर्मित क्षेत्र है, उसमें केवल लगभग आधा ही निर्माण हुआ है ।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस तथ्य को भी अनदेखा किया है कि गाईड लाइन में स्पष्ट प्रावधान है कि क्षेत्र अविकसित हो तथा भूमि डायवर्टेड हो तो भूमि का मूल्यांयकन करते समय प्रथम 500 वर्गमीटर का मूल्यांयकन उस क्षेत्र की आवासीय दर अनुसार व शेष भूमि का मूमल्यांयकन 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 साक्ष्च्य पेश नहीं की जिससे मूल्यांयकन 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 ।

यह तर्क दिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालयों को दस्तावेज की विषय वस्तु के आधार पर और दस्तावेज में वर्णन अनुसार मूल्यांकन करना चाहिए था । कल्पना के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है । उक्त आधारों पर अपीलांट अधिवक्ता

द्वारा अपील स्वीकार करने एवं अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के आदेश निरस्त करनेका अनुरोध किया गया है ।

4— रिस्पोंडेंट म0प्र0 शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों को उचित बताते हुए अपील निरस्त किए जानेका अनुरोध किया गया है ।

5— उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में उप पंजीयक द्वारा जो प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत किया गया है उसमें स्पष्ट उल्लेख किया है कि विक्रीत संपत्ति महू नीमच रोड एवं कासमास होटल के पीछे की खुली भूमि व उस पर निर्मित अर्द्धनिर्मित अवस्था में मकान तीन मंजिला बना हुआ है । जिसका अभी प्लास्टर हुआ है । छत आर. सी.सी. की डाली गई है । परंतु फिनिसिंग का कार्य जो रंगाई पुताई नल बिजली दरवाजे खिड़की अभी नहीं लगे हैं । दस्तावेज में संपत्ति को व्यवसायिक व आवासीय किस प्रयोजन में माना जावेगा यह भी उसकी बनावट से पता नहीं चलता है इत्यादि । इस प्रतिवेदन के संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में यह उल्लेख किया है कि उप पंजीयक की रिर्पोट सुस्पष्ट नहीं है, अतः वे असहमत हैं किंतु प्रतिवेदन से असहमत होने का कोई कारण उन्होंने अपने आदेश में नहीं दिये हैं । उन्होंने अपने आदेश में स्थल निरीक्षण किए जाने का भी उल्लेख किया है किंतु यह स्थल निरीक्षण कब किया गया, इसका कोई उल्लेख आदेश पत्रिकाओं में नहीं है और ना ही स्थल निरीक्षण टीप अभिलेख में है । स्थल निरीक्षण किए जाने की कोई सूचना भी अपीलांट को दिया जाना अभिलेख से नहीं पाया जाता । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने जो आदेश पारित किया है वह औचित्यपूर्ण, न्यायिक एवं विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है ।

कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के अवलोकन से स्पष्ट होता हे कि उन्होंने प्रस्तुत प्रकरण में 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 की स्थिति, उपयोगिता तथा महत्व आदि को अनदेखा किया गया है । 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 ऑफ स्टाम्प द्वारा अवधारित बाजार मूल्य को सही माना जा सके । न्यायदृष्टांत 1990 आर0एन0 60 मे 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 ऑफ 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 । 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 अपीलांट 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