

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम०के० सिंह
सदस्य

अपील प्र० क० 219-एक/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 23-08-13 पारित
अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण क० 737/बी-105/11-12
अपील.

- 1- पंकज कुमार नेमा आ० स्व० प्रमोदकुमार नेमा
 - 2- प्रियंक कुमार नेमा आ० स्व० प्रमोदकुमार नेमा
 - 3- बालकृष्ण नेमा आ० स्व० भैयालाल नेमा
- सभी निवासी महाजनी वार्ड, नरसिंहपुर
तहसील व जिला नरसिंहपुर

— अपीलार्थीगण

विरुद्ध

म०प्र०शासन
उपपंजीयक, नरसिंहपुर जिला नरसिंहपुर

— उत्तरवादी

श्री बी०एल० साहू, अभिभाषक - अपीलार्थीगण

आदेश

(आज दिनांक 4-12-2015 को पारित)

यह अपील का आवेदनपत्र भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899
(जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(5) के अन्तर्गत अपर
आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के अपील प्रकरण कमांक
737/बी-105/11-12 में पारित आदेश दिनांक 23-08-2013 से असन्तुष्ट
होकर प्रस्तुत किया गया है।

2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण ने मौजा डेढवारा, प.
ह. नं. 16 स्थित भूमि खसरा नं० 57/2 रकबा 1.696 हे० में से रकबा 1.585



हे. कृषि भूमि अपीलार्थी क0-2 बालकृष्ण नेमा से अपीलार्थी पंकज कुमार एवं प्रियंक कुमार नेमा से रू. दस लाख में कय की जाकर विकयपत्र सम्पादित कराया गया। उप-पंजीयक ने सम्पत्ति का मूल्य कम प्रतीत होने पर भूमि का मूल्य रू. 31,35,500.00 प्रस्तावित किया। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर कार्यवाही प्रारम्भ की। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 27-07-10 को स्थल निरीक्षण करने के बाद दिनांक 21-12-10 को अपीलार्थी के अभिभाषक द्वारा निष्पादन दिनांक को प्रचलित गाईड लाईन के आधार पर मूल्यांकन किये जाने पर सहमत होने से प्रकरण आदेश हेतु सुरक्षित किया। आदेश के पूर्व कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी अभिभाषक को सम्पत्ति की स्थिति स्पष्ट करने हेतु बटांकन पटवारी टेस नक्शा प्रस्तुत करने के आदेश दिये। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 22-2-11 को पुनः अपीलार्थी के अधिवक्ता के तर्क श्रवण के बाद प्रकरण आदेश हेतु रखा। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 29-12-11 को उप-पंजीयक का प्रतिवेदन प्राप्त कर आदेश दिनांक 29-12-11 पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 59,43,750/- निर्धारित कर दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क रू. 5,27,508/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रू. 4,38,508 तीन दिवस में जमा करने के आदेश दिये। इस आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी अपील अपर आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 23-08-13 द्वारा खारिज की। अतः अपीलार्थीगण ने यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की गयी है।

3/ मैंने अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक के तर्क सुने। अपीलार्थीगण ने लिखित तर्कों में दर्शाया है कि अपीलार्थीगण द्वारा मौजा डेढवारा की कृषि भूमि (सिंचित) रकबा 1.585 हे0 कय की गयी है। वर्ष 2009-10 की शासन द्वारा निर्धारित गाईड लाइन के अनुसार सिंचित कृषि भूमि का बाजार मूल्य ^{Ru} 10,50,000/- रू. प्रति हेक्टेयर निर्धारित किया गया है। इस मान से कय की



गयी भूमि का बाजार मूल्य 16,64,250/- होता है। कय की गयी भूमि पक्की सड़क से लगी होने से 20 प्रतिशत अधिक मूल्य, जो कि 3,32,850/- होता है, को जोड़ने पर कुल बाजार मूल्य रु 19,97,100/- होता है जिसे कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपने आदेश की कण्डिका 7 में स्वीकार किया है। उनका तर्क है कि मौजा डेढवारा स्थित भूमि 69/1 रकबा 3.238 हे. भूमि का इकरारनामा निष्पादन रु. 1,20,00,000/- में होने के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण की भूमि का बाजार मूल्य 59,43,750/- निर्धारित किया है जो विधिक प्रावधानों के विपरीत है क्योंकि किसी अन्य भूमि के इकरारनामों के आधार पर किसी भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता। उनका तर्क है कि इकरारनामों में उल्लिखित भूमि ख.नं. 69/1 रकबा 1.619 हे0 का बैनामा दिनांक 19-11-10 अर्थात् अपीलार्थी के बैनामों के बाद पंजीबद्ध हुआ, को पंजीबद्ध हुआ जिसमें गाइड लाइन के आधार पर ही मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है। मौजा डेढवारा की भूमि ख.नं. 63/1 व 63/2 रकबा 1.470 हे. का विक्रयपत्र दिनांक 9-11-11 तथा ख.नं. 69/6 रकबा 0.809 हे0 का विक्रयपत्र दिनांक 31-5-11 में भी गाइड लाइन के आधार पर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। इन सभी दस्तावेजों की सत्य प्रतिलिपियाँ अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है। उनका तर्क है कि अपीलार्थीगण की भूमि व्यवसायिक मानकर मूल्यांकन किया गया है जो त्रुटिपूर्ण है। अतः उन्होंने अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4/ उत्तरवादी की ओर से सूचना उपरान्त भी कोई उपस्थित नहीं हुआ, इसलिये उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गयी।

5/ मैंने अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेखों का अवलोकन। कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख में उपलब्ध विक्रयपत्र से स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण ने मौजा डेढवारा, प.ह.नं. 16 स्थित खसरा नं0 57/2 रकबा 1.696 हे0 में से रकबा 1.585 हे. कृषि भूमि

Raj



अपीलार्थी क0-2 बालकृष्ण नेमा से अपीलार्थी पंकज कुमार एवं प्रियंक कुमार नेमा से रू. दस लाख में कय की जाकर विकयपत्र सम्पादित कराया गया है। विकयपत्र में प्रश्नाधीन भूमि सिंचित होना अंकित है। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने भी अपने आदेश में यह दर्शाया है कि ख.नं. 57/2 का रकबा 1.585 हे0 नरसिंहपुर नगर पालिका सीमा क्षेत्र से बाहर नरसिंहपुर से देवाकछार की ओर जाने वाली पक्की सड़क तथा सिमरिया की ओर जाने वाली कच्ची सड़क से लगा हुआ है। उप-पंजीयक द्वारा 500 वर्गमीटर का बाजार मूल्य 2000/- रू. का 80 प्रतिशत मानकर प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 31,35,500/- प्रस्तावित किया था, जबकि उप-पंजीयक ने दिनांक 29-12-11 के प्रतिवेदन में मौजा डेढवारा में वर्ष 2009-10 की गाइड लाइन में आवासीय भूखण्ड सीमा बाहर रोड पर 2500/- रू. प्रतिवर्गमीटर होना दर्शाया है। इससे स्पष्ट है कि उप-पंजीयक के दोनों की प्रतिवेदनों में प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य भूखण्ड के आधार पर निर्धारित किया गया है, जबकि प्रश्नाधीन भूमि सिंचित कृषि भूमि है। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा ख. नं. 69/1 में से रकबा 3.238 हे. का इकरारनामा रू. 1,20,00,000/- में होने तथा आसपास के आवासीय भूखण्डों का विकय 200 से 250 रू. प्रति वर्गफुट में विकय होने से प्रश्नाधीन भूमि की वास्तविक कीमत 37,50,000/- प्रति हेक्टर मानकर बाजार मूल्य निर्धारित किया है। कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख में उपलब्ध खसरा पंचसाला की प्रमाणित प्रतिलिपि उपलब्ध है जिसमें प्रश्नाधीन भूमि खसरा नं. 57/2 रकबा 1.696 हे0 में गैहू एवं चना की फसल दर्शाया गयी है। इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण द्वारा खरीदी गयी सम्पत्ति आवासीय ना होकर कृषि भूमि है।

6/ राजस्व अभिलेख में प्रश्नाधीन भूमि कृषि अंकित है और इसका डायवर्सन होना या व्यवसायिक उपयोग होने के संबंध में कोई प्रमाण कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख में नहीं है। ए. आई. आर. 2004 (इलाहाबाद) 29



सर्वहितकारणी सहकारी आवास समिति लिमिटेड वि० उ.प्र. राज्य तथा अन्य में मान. उच्च न्यायालय द्वारा यह सिध्दान्त प्रतिपादित किया है कि -

” Stamp Act (2 of 1899)- Sale transaction in respect of agriculture land- Market value- Has to be considered as on date of transaction and not on presumption that it may- Assessment of price of land for purpose of payment of stamp duty, treating it to be residential plot not charging of stamp duty on basis is circle rate fixed by Collector- Is totally unreasonable and liable to be set aside.”

इसी प्रकार ए.आई.आर 2006 (इलाहाबाद) 107 नौशाद अहमद तथा अन्य वि. उ.प्र.में यह सिध्दान्त प्रतिपादित किया गया है कि -

“Stamp Act (2 pg 1899) S.47-A(UP) - Sale deed- Valuation of land - Stamp duty is charged on value of transaction for sale and not on value of land which might be increased in future because of development in area - Land in question registered in revenue records as agricultural land- Merely on surmise, that such land can be used for residential plots, value of transaction has been enhanced- Impugned orders having been passed merely on basis of report of Sub-Registrar, which only showed projected value of land in question, liable to be set aside.”

कपूरचन्द्र जैन तथा अन्य वि. मध्यप्रदेश राज्जय तथा अन्य (2004 रा.नि. 128) में भी निम्न सिध्दान्त प्रतिपादित किया गया है-

“स्टाम्प अधिनियम 1899-धारा 47-क कृषिक भूमि का विक्रय विलेख- राजस्व अभिलेख में भूमि कृषिक भूमि अभिलिखित- मुद्रांक शुल्क





कृषि भूमि पर देय -भविष्य की आवासीय संभावनाओं के आधार पर पुनर्मूल्यांकन को आधार नहीं बनाया जा सकता। "

राजस्व मण्डल के तत्कालीन अध्यक्ष ने अभिषेक जैन विरुद्ध म0प्र0राज्य तथा अन्य (2008 रा.नि. 119) तथा प्रवीण छाजेड़ वि. म0प्र0राज्य तथा एक अन्य (2008 रा.नि. 181) में राजस्व मण्डल द्वारा यही निर्धारित किया है कि भू-अभिलेख में भूमि कृषि भूमि के रूप में अभिलिखित होने पर निवासीय अधिसंभाव्यताओं के आधार पर मूल्यांकन कर स्टाम्प शुल्क अधिरोपित नहीं किया जा सकता। ऐसी दशा में प्रशाधीन भूमि का बाजार मूल्य आवासीय भूखण्ड के आधार पर नहीं किया जा सकता। अपीलार्थीगण द्वारा मौजा ख.नं. 69/1 रकबा 1.619 हे0 का बैनामा दिनांक 19-11-10, भूमि ख.नं. 63/1 व 63/2 रकबा 1.470 हे. का विक्रयपत्र दिनांक 9-11-11 तथा ख.नं. 69/6 रकबा 0.809 हे0 का विक्रयपत्र दिनांक 31-5-11 की प्रमाणित प्रतिलिपियों अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गयी है जिसमें उक्त सभी भूमियों पर मुद्रांक शुल्क गाइड लाइन में अंकित कृषि भूमि के आधार पर अदा किया गया है। इकरारनामा को तब तक विधि अनुसार अन्तरण दस्तावेज होना मान्य नहीं किया जा सकता जब तक कि सम्पूर्ण राशि का भुगतान कर कब्जा दिया जाना प्रमाणित नहीं किया जाय। ऐसी दशा में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा इकरारनामों एवं आवासीय भूखण्ड के आधार पर प्रशाधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना विधिसंगत नहीं है। विद्वान अपर आयुक्त द्वारा ही आदेश पारित करते समय अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रमाणित प्रतिलिपियों पर कोई विचार नहीं किया और सिर्फ इकरारनामों को आधार मानकर आदेश पारित किया गया है, इसलिये अपर आयुक्त का आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।


7/ कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपने आदेश पृष्ठ 3 में अंकित किया है कि गाईड लाइन वर्ष 2009-10 में दिये उपबन्ध (4.4) (स) के अनुसार कृषि भूमि

for



के मूल्य के आधार पर सिंचित भूमि के प्रचलित मूल्य 10,50,000/-रु. के मान से 16,64,250/- रु. तथा पक्की सड़क से लगा होने से 20 प्रतिशत मूल्य 3,32,850/- कुल मूल्य 19,97,100/- आता है। चूँकि अपीलार्थीगण द्वारा सिंचित कृषि भूमि खरीदी गयी है, इसलिये तत्समय प्रचलित गाइड लाइन के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कुल रु. उक्तानुसार 19,97,100/- निर्धारित किया जाता है। अपीलार्थी के अभिभाषक श्री सुनील साहू द्वारा निष्पादन दिनांक को प्रचलित गाइड लाइन के आधार पर मूल्यांकन किये जाने में सहमति दी है। अतः प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 19,97,100/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क की वसूली अपीलार्थीयों से किये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

8/ उपरोक्तानुसार अपील स्वीकार की जाती है। अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 23-8-13 तथा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 29-11-11 निरस्त किये जाते हैं।


(एम0के0 सिंह)
सदस्य,
राजस्व मण्डल, म0प्र0

fas