

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, खालियर

समक: एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण कमांक अपील 1521-दो/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 27/3/14 पारित द्वारा
अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर प्रकरण कमांक अपील 26/बी-105/10-11.

गुरु गोबिंद सिंह एज्युकेशन सोसायटी,
द्वारा सचिव सरदार अर्जुन सिंह कलसी
आत्मज स्व0 अमरसिंह
कार्यालय बंगला नं. 2,
चौथा पुल, नेपियरटाउन, जबलपुर म0प्र0

— अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- नीरज कुमार दानपति आत्मज श्री शिखरचंद जैन,
उम्र लगभग, 44 वर्ष निवासी 630, गोलबाजार,
जबलपुर म0प्र0
- 2- शिखरचंद जैन आत्मज स्व. श्री गुलाबचंद जैन,
उम्र लगभग 74 वर्ष निवासी 630, गोल बाजार,
जबलपुर म0प्र0
- 3- म0प्र0 शासन
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जबलपुर

— प्रत्यर्थागण

अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री एस.के. श्रीवास्तव ।
प्रत्यर्था कं. 3 शासन की ओर से शासकीय अधिवक्ता श्री बी0एन0 त्यागी ।
प्रत्यर्था कं. -1 एवं 2 एकपक्षीय.

:: आदेश ::

(आज दिनांक 30-6-16 को पारित)

यह निगरानी अपर आयुक्त, जबलपुर संभाग, जबलपुर के अपील प्रकरण कमांक
26/बी-105/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 27-3-14 से व्यथित होकर 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 संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 1 एवं 2 के स्वामित्व का भूखंड जो कि मौजा महाराजपुर जिला जबलपुर स्थित भूमि खसरा नंबर 38 नया खसरा नंबर 38/1 रकबा 0.575 हैक्टर एवं खसरा नंबर पुराना 39 एवं नया 39/1 रकबा 0.575 इस तरह दोनों खसरों को मिलाकर रकबा 0.748 हैक्टर अर्थात् 80500 वर्गफुट यानि 74814 वर्गमीटर खुली भूमि समस्त अधिकारों एवं सुखाधिकारों के तहत 372/- रुपये प्रति वर्गफुट की दर से कय किया जाकर विक्रयपत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया । इसी दरम्यान श्री कमलेश कुमार अरोरा द्वारा उक्त दस्तावेज के संबंध में शिकायत प्रस्तुत किए जाने पर उप पंजीयक ने पत्र दिनांक 30-12-09 द्वारा उक्त दस्तावेज उचित कार्यवाही हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने शिकायत के आधार पर प्रकरण पंजीबद्ध करते हुए पक्षकारों को सूचनापत्र जारी किया गया जिसका उत्तर आवेदक की ओर से प्रस्तुत किया गया । तदुपरांत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने शिकायत कर्ता द्वारा शिकायत में बताई गई कीमत 918/- प्रति वर्गफुट की दर से मूल्यांकन करते हुए प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 7,39,01,500/- अवधारित कर रुपये 72,97,774/- प्रभार्य मानते हुए आवेदक द्वारा निष्पादन के समय चुकाई गई राशि रुपये 29,57,200/- कम करते हुए शेष कमी मुद्रांक शुल्क की राशि रुपये 43,40,574/- 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 कय की गई प्रश्नाधीन संपत्ति एन.एच. 7 से अंदर कोष्ठा मोहल्ला वार्ड नं. 52 में स्थित है जिसकी वर्ष 2009-10 की गाइड लाइन के हिसाब से मूल्य 375/- रुपये प्रति वर्गफुट निर्धारित है । आवेदक द्वारा गाइड लाइन के अनुसार ही स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है ।

उप पंजीयक द्वारा आवेदक द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज के उपरांत स्थल निरीक्षण किया गया और पूर्ण संतुष्टि उपरांत शुल्क जमा कराया जा रहा था उसी

तरम्यान शिकायतकर्ता श्री कमलेश अरोरा जो प्रापर्टी की दलाली का कार्य करता है दलाली न मिलने से उप पंजीयक के समक्ष शिकायत की गई जिस पर से उप पंजीयक द्वारा प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित किया गया । जिस पर से उन्होंने आवेदक तथा आपत्तिकर्ता को नोटिस जारी किया गया । केता/विक्रेता की ओर से अधिवक्ता उपस्थित हुए किंतु आपत्तिकर्ता उपस्थित नहीं हुआ यद्यपि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने उन्हें आहूत करने के सभी प्रयास किए । इसके बावजूद भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने बेबजह चालू रखी । आवेदक की ओर से विधिवत अपने पक्ष समर्थन में आपत्ति का जबाव एवं संपूर्ण दस्तावेज पेश किया, विक्रेता ने जिससे संपत्ति क्रय की उस विक्रयपत्र की भी प्रति पेश की गई । क्रयशुदा भूखंड का डायवर्शन आदेश की भी प्रति पेश की गई परंतु कोई ध्यान विचारण न्यायालय द्वारा नहीं दिया गया और मनमाने तरीके से आदेश पारित किया गया ।

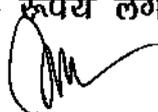
यह तर्क दिया गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1 (क) के अनुच्छेद 23 में हुए संशोधन वर्ष 1975 को अनदेखा करते हुए विधि विपरीत आदेश पारित किया है ।

यह तर्क दिया गया कि विचारण न्यायालय ने अपने स्वयं के आदेश में स्पष्ट रूप से पेज 4 में यह स्वीकार किया है कि विक्रयपत्र दिनांक 2.12.1944 एवं 23.10.2000 में कोष्टा मोहल्ला का उल्लेख नहीं है तथा उन्होंने अपने आदेश में स्वयं कोई उल्लेख नहीं किया है कि क्रयशुदा भूखंड किस मोहल्ले में तथा कहाँ स्थित है जबकि याचिका कर्ता द्वारा विधिवत डायवर्शन आदेश तथा विक्रयपत्र में चौहद्दी दर्शाई गई है । उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण करने पर चौहद्दी सही पाई गई तथा जो मूल्यांकन किया गया है वह भी विधि सम्यक पाया गया है ।

यह तर्क दिया गया है कि आपत्तिकर्ता/शिकायतकर्ता कमलेश अरोरा को विचारण न्यायालय द्वारा कई अवसर स्वयं उपस्थित होकर तथ्य एवं साक्ष्य पेश करने के दिए गए परंतु वह उपस्थित नहीं हुआ । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को उसकी आपत्ति को निरस्त करना चाहिए था ।

यह तर्क दिया गया है कि विचारण न्यायालय ने अपने आदेश में इस आधार पर स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान 918/- रुपये लगाया है कि 26-8-2009 का इकरारनामा

R
/m



918/- रूपये प्रति वर्गफुट की दर से किया गया है जो अपने आप में असत्य है। उक्त इकरारनामा दूसरे भूखंड एवं दूसरे विक्रेता के नाम का है जिसका कोई औचित्य इस विक्रयपत्र से नहीं। इस संबंध में उनके द्वारा न्यायदृष्टांत 2008(1) एम.पी.हाईकोर्ट टुडे 534 का हवाला दिया गया है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि विक्रयपत्र के संबंध में जारी गाईड लाइन के आधार पर बाजार कीमत के आधार पर स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान किया जायेगा नाकि इकरारनामा या प्रतिफल के आधार पर। इस महत्वपूर्ण तथ्य को दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने अनदेखा किया है।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों ने संभावनाओं के आधार पर आदेश पारित किए हैं जो न्यायसंगत नहीं है। उक्त आधारों पर उनके द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों को निरस्त कर संबंधित दस्तावेज में गाईड लाइन के आधार पर अदा किए गए स्टाम्प शुल्क के आधार पर विक्रयपत्र का पंजीयन किए जाने के आदेश दिए जाने का अनुरोध किया गया है।

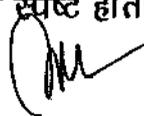
4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 एवं 2 एकपक्षीय हैं।

5/ प्रत्यर्थी क्रमांक 3 शासन की ओर से विद्वान शासकीय अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को उचित बताते हुए निगरानी निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया है।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का अवलोकन किया। यह प्रकरण कमलेश अरोरा नाम के व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत शिकायत के आधार पर प्रारंभ हुआ है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के न्यायालय की आदेश पत्रिकाओं के अवलोकन से स्पष्ट है कि उपरोक्त आपत्तिकर्ता को प्रकरण में उपस्थित होकर अपने साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु कई अवसर दिए गए किंतु उसके द्वारा ना तो कोई साक्ष्य पेश की गई और ना ही विचारण न्यायालय में उपस्थिति दर्ज कराई गई इससे यह स्पष्ट है कि आपत्तिकर्ता द्वारा बिना तथ्य व साक्ष्य के विचारण न्यायालय में आपत्ति पेश की गई है अतः ऐसी आपत्ति के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा आदेश पारित करना न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है।

7/ अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि इस प्रकरण में जो प्ररनाधीन संपत्ति

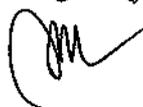




का विक्रयपत्र पंजीयन हेतु दिनांक 29-12-09 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है उसमें प्रश्नाधीन संपत्ति मदनमहल वार्ड कं. 59 कोष्ठा मोहल्ला एन.एच. 7 से 200 मीटर अंदर तहसील व जिला जबलपुर में स्थित होने का उल्लेख है और अपीलार्थी द्वारा उसी अनुसार गाइड लाइन की दर से संपत्ति का मूल्यांकन करते हुए 29,57,000/- के स्टाम्प पर निष्पादित किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रश्नाधीन संपत्ति विक्रयपत्र में उल्लिखित स्थान पर स्थित न होने का उल्लेख अपने आदेश में किया है, इसका आधार यह लिया गया है कि कोष्ठा मोहल्ला एन.एच.7 से अंदर लगभग 500 मीटर के पश्चात स्थित है, वहां पूर्व से आबादी के मकान बने हुए हैं निर्वाचक नामावली में इन मोहल्ले के निवासियों के नाम दर्ज है । प्रश्नाधीन संपत्ति का डायवर्सन 2006 में हुआ है इसके पूर्व यह लगानी कृषि भूमि थी । कोष्ठा मोहल्ला 50 साल पुरानी बस्ती है अतः प्रश्नाधीन संपत्ति को कोष्ठा मोहल्ला का अंग नहीं माना जा सकता । परंतु प्रश्नाधीन संपत्ति यदि कोष्ठा मोहल्ला में स्थित नहीं है तो किस स्थान पर स्थित है, और उसकी गाइड लाइन क्या है, इसका कोई उल्लेख कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में नहीं किया है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश औचित्यपूर्ण एवं न्यायिक नहीं है ।

7/ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शिकायत कर्ता द्वारा शिकायत में बताई गई कीमत 918/- प्रति वर्गफुट की दर से मूल्यांकन करते हुए प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य अवधारित किया जाकर मुद्रांक शुल्क की गणना की गई है, अन्य कोई आधार उनके द्वारा नहीं दिया गया है । शिकायतकर्ता द्वारा बताई गई कीमत को आधार मानकर संपत्ति का मूल्यांकन करना न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है क्योंकि शिकायतकर्ता द्वारा जिस अनुबंध पत्र दिनांक 26-8-2009 का उल्लेख शिकायत में किया गया है वह अनुबंध क्रेता एवं विक्रेता के मध्य न होकर अन्य व्यक्तियों के मध्य होकर अन्य संपत्ति के संबंध में है । अतः ऐसे असंबद्ध अनुबंध पत्र के आधार पर प्रश्नाधीन संपत्ति का मूल्यांकन करना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है । इस संबंध में अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांत 2008 (1) एम.पी.एच.टी. 534 अवलोकनीय है । इस न्यायदृष्टांत में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि " स्टाम्प

R
SSE



अधिनियम (1899 का 2), धारा 2 (6), 2(7), 27 और 47-A— म0प्र0 लिखत के अधोमूल्यांकन निवारण नियम, 1975, नियम 3 - अनुसूची - 1- A, मद क्रमांक 23 - हस्तांतरण पत्र - हस्तांतरण का लिखत, याने बिक्री पत्र —उस पर स्टांप ड्यूटी जो देय है — बिक्री पत्र के रजिस्ट्रेशन के समय संपत्ति के बाजार मूल्य पर वह देय है —वह बिक्री के करार में दी गई या न्यायालय की डिक्री में दी गई कीमत पर देय नहीं है—बेचने वाले को क्या प्रतिफल देना बताया गया या दिया गया उससे भी उसका कोई संबंध नहीं है । " माननीय उच्च न्यायालय के उक्त निर्णय से स्पष्ट है कि विक्रय पत्र के संबंध में जारी गाईड लाइन के आधार पर बाजार कीमत के आधार पर स्टांप ड्यूटी का भुगतान किया जायेगा ना कि इकरारनामा या प्रतिफल के आधार पर । माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उक्त सिद्धांत के प्रकाश में भी अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश स्थिर नहीं रखे जा सकते ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त द्वारा प्रकरण क्रमांक अपील 26/बी-105/10-11 में पारित आदेश दिनांक 27-3-14 एवं कलेक्टर ऑफ स्टांप द्वारा प्रकरण क्रमांक 153/बी-105/47(क) (1)/09-10 में पारित आदेश दिनांक 28-10-2010 विधिसम्मत न होने से निरस्त किये जाते हैं । उप पंजीयक को निर्देश दिए जाते हैं कि विक्रयपत्र में दर्शित मूल्य मान्य करते हुए पंजीयन शुल्क जमा कराई जाकर विक्रयपत्र का पंजीयन कर अपीलार्थी (केता) को मूल विक्रयपत्र वापिस किया जाये ।

R
2/14



(एम. के. सिंह)

सदस्य,

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,

ग्वालियर