न्यायालय राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश ग्वालियर

पुनरीक्षण प्रकरण क्रमांक /2016 जिला – दतिया
निग – 7056 – I – 16

1– ए0बी0एम0 साईकिल मैंन्यूफेक्चर्स प्रायवेट लिमिडेट, निवासी 92, सूर्य नगर, आगरा (उ.प्र.)

2– रवींन्द्र कुमार सुन्दरानी पुत्र श्री कन्हैयालाल सुन्दरानी, निवासी गुरूनगर कॉलोनी, दतिया (म.प्र.)

3– अशोक कुमार गुप्ता पुत्र श्री मुरलीधर गुप्ता, निवासी– तिगेलिया, गॉधी रोड, दतिया (म.प्र.) ...... आवेदकगण

श्री .... द्वारा आज दि 15.6.16 को प्रस्तुत
राजस्व मण्डल म.प्र. ग्वालियर

विरूद्ध

1– मध्य प्रदेश शासन, द्वारा – कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर (म.प्र.)

2– मैसर्स यूनाईटेड हैल्थ केयर लिमिटेड, निवासी 119 प्रेस कॉलोनी, आनंदनगर, भोपाल (म.प्र.) .... अनावेदकगण

न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 50/ बी–105/2009–10 में पारित आदेश दिनांक 31.07.2012 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 56(4) के अधीन पुनरीक्षण।

माननीय महोदय,

आवेदकगण की ओर से निम्नांकित निवेदन है :–

1– यहकि, अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर का आदेश अवैध अनुचित एवं विधि के उपबन्धों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य हैं।

2– यहकि, अधीनस्थ न्यायालय का आदेश वैधानिक रूप से सही नहीं है। क्योंकि वास्तविक एवं ठोस तथ्यों को दृष्टि ओझल करके केवल काल्पनिक एवं तथ्यहीन बातों का सहारा लेकर आदेश पारित किये गये हैं। प्रकरण में पक्षकारों को विधिवत् (नियमानुसार) सूचना–पत्र जारी नहीं किये गये हैं एवं वैधानिक प्रावधानों और नियमों की उपेक्षा कर जो आदेश पारित किया हैं, वह अपास्त किये जाने योग्य हैं।

3– यहकि, अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक, छतरपुर की जिला पंजीयक को शिकायत के आधार प्रकरण लिया जाकर कार्यवाही की है, जबकि शिकायत के आधार पर प्रकरण नहीं लिया जा सकता क्योंकि पूर्व में उप–पंजीयक, छतरपुर द्वारा विधिवत रूप से उपरोक्त विवादित दस्तावेज का सम्पादन किया था, ऐसी स्थिति में सम्पादन के पश्चात् प्रकरण में कार्यवाही करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7056/एक/2016 जिला – छतरपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही एवं आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों के हस्ताक्षर
23.6.16	यह पुनरीक्षण आवेदक द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, छतरपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 50/बी–105/2009–10 में पारित आदेश दिनांक 31.07.2012 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 56 (4) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। 2– प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि विक्रेता द्वारा क्रेता को मौजा खजुराहो पटवारी हल्का नं. 21 रा.नि.म. राजनगर में स्थित खसरा नं. 28/1, 29/3/1 कुल रकवा 1.689 है0 असिचिंत डायवर्सन शुदा भूमि जिसकी चौहद्दी पूर्व में राजनगर खजुराहो रोड पश्चिम में विक्रेता की भूमि उत्तर में ललित टेंपल ब्यू होटल दक्षिण मे शासकीय भूमि स्थित है का विक्रय 50,67,000/– में किया गया उप पंजीयक छतरपुर द्वारा दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 30.03.2010 को किया गया। उप पंजीयक तहसीलदार, राजनगर द्वारा जिला पंजीयक को संबोधित अपने पत्र क्रमांक निरंक दिनांक 01.04.2010 के द्वारा यह लेख किये जाने पर कि	

उक्त भूमि डार्यवर्टेड है तथा खजुराहो के पॉच सितारा होट्ल ललित टेंपल ब्यू के बगल में तथा सर्किट हाउस के सामने अति महत्वपूर्ण वाणिज्यक स्थान पर अंकित है इस विक्रय पत्र में शुल्क विक्रीत भूखण्ड के मान दण्ड से लिया जाना था। जिसको कार्यालय द्वारा क्रेतागण को अवगत कराया गया क्योंकि उनके द्वारा जो विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया है उस पर व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड का पंजीयन शुल्क संलगन था अतः इस कार्यालय से उसका विक्रय पत्र करने से मना कर दिया था जबकि उप पंजीयक छतरपुर द्वारा उक्त तथ्यों को नजरअंदाज कर उक्त दस्तावेजों का पंजीयन कर दिया गया। वास्तव में यह भूमि मास्टर लगान में वाणिज्यक प्रयोजन हेतु सुरक्षित है जिसका मूल्यांकन गाईड लाईन अनुसार 300 वर्गमीटर की दर से किया जाना चाहिये था। इस आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.07.2012 से विक्रीत भूमि पर गाईड लाईन के अनुसार 5300 व्यवसायिक दर निर्धारित होने के अनुसार विक्रीत सम्पत्ति का बाजारू मूल्य 5300 प्रति वर्ग मीटर की दर से 16,890 □ 5300=8,95,17000/- होता है अतः विवादित सम्पत्ति का बाजारू मूल्य 50,67,000/- से बढ़ाकर 8,95,17000/- निर्धारित किया गया तथा पक्षकार को कमी मुद्रांक शुल्क 88,39,803/- एवं कमी पंजीयन शुल्क 7,16,175/- जमा करने के आदेश दिये गये। इसी आदेश के विरूद्व आदेश के विरूद्व यह पुनरीक्षण

इस न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है।

3– प्रकरण में आवेदक के अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किये गये कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा उन्हे पारित आदेश की सूचना नहीं दी गयी है ऐसी स्थिति में मध्य प्रदेश लिखतो का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम मूल्यांकन 1975 नियम 7 (1) पपप परिसीमा अधिनियम 1963 धारा 5 पारित आदेश पक्षकार को सूचित नहीं किया गया वसूली की सूचना से सूचना प्राप्त होना अभिकथित अपील समय वर्जित होने के कारण खारिज नहीं की जा सकती इस संबंध में 2000 आर. एन. 64 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया इसी क्रम में अपील में आक्षेपित आदेश नियमानुसार अपीलार्थी को सूचित नहीं किया आदेश की जानकारी दिनांक से परिसीमा प्रारंभ होती है। इस संबंध में 2005 आर.एन. 348 उच्च न्या का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया। उपरोक्त स्थिति पर विचार करने के पश्चात् वर्तमान पुनरीक्षण में प्रस्तुत धारा 5 के आवेदन पत्र को स्वीकार किया जाता है।

अभिभाषक द्वारा अपने तर्को में यह बताया कि पंजीयक छतरपुर की जिला पंजीयक को कि गयी शिकायत के आधार पर प्रकरण में कार्यवाही की गयी है। जबकि शिकायत के आधार पर प्रकरण में कार्यवाही नहीं की जा सकती इस प्रकरण मे उप पंजीयक छतरपुर द्वारा कार्यवाही की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है ऐसी स्थिति में अब उन्हे प्रकरण में कार्यवाही करने का

कोई अधिकार नहीं है। इस संबंध में निम्नलिखित न्यायदृष्टांत 1979 आर.एन. 544, 1979 जे.एल.जे. 712 (पूर्ण न्यायपीठ) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा बाजारू मूल्य अवधारण विधिवत नहीं किया है जबकि सबूत का भार उन पर था। इस संबंध 1994 आर.एन. 324 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया है। अंत में अभिभाषक द्वारा पुनरीक्षण स्वीकार किये तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया।

4- अनावेदक क्रमांक 1 के अभिभाषक द्वारा अपने तर्को में मुख्य रूप से यह बताया है कि वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा विधिवत् विचार करने के पश्चात् आदेश पारित किया है जिसमें आवेदक को सुनवाई एवं साक्ष्य का पर्याप्त अवसर दिया गया है, ऐसी स्थिति में वर्तमान निगरानी निरस्त कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

5- अनावेदक क्रमांक 2 के अभिभाषक द्वारा प्रकरण में उपस्थित होकर यह तर्क प्रस्तुत किया कि उनके द्वारा विधिवत रूप से विक्रय पत्र सम्पादित किया है, जिसके आधार पर उप-पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज का विधिवत पंजीकरण किया है, ऐसी स्थिति में उपरोक्त तथ्य पर विचार किये बिना जो आदेश कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा किया गया है, वह अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

6– प्रकरण में उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया गया तथा विद्वान अभिभाषक के तर्कों पर मनन किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश का सूक्ष्म अध्ययन किया गया। आवेदक द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर के एकपक्षीय आदेश के विरूद्ध वर्तमान निगरानी प्रस्तुत की गयी है, जिसमें स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा आवेदक को सुनवाई का अवसर दिये बिना एकपक्षीय आदेश पारित किया है और इस संबंध में विधिवत रूप से कोई सूचना पत्र आवेदकगण को नहीं दिया गया है। ऐसी स्थिति में जो आदेश पारित किया गया है, वह नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है 1997 आर.एन. 141, 1997 (2) एम.एल.249 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट उल्लेख किया है कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पालन नहीं किया गया है, आदेश अधिकारितारहित है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर का यह निष्कर्ष कि भूमि का निर्धारित बाजारू मूल्य कम था इस सम्बन्ध में कोई प्रमाण अभिलेख में नहीं है। इसका प्रमाण भार भी उन्हीं पर था, जो उनके द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में 1994 आर.एन. 189 एवं 1994 आर.एन. 324 का न्यायदृष्टांत विचारणीय है। इसी प्रकार निम्न न्यायालय द्वारा अपने विवेक का उचित उपयोग नहीं किया है। इस सम्बन्ध में 2008 (3) एल.एस.सी.टी. 100 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया। दस्तावेज का पंजीयन

करने के पश्चात् उसे परिबद्ध करने की अधिकारिता नहीं है। इस संबंध में 1979 आर.एन.544, जे.एल.जे.712 (पूर्ण न्यायपीठ) द्वारा अपने आदेश में स्पष्ट निर्देश दिया है ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा दस्तावेज के पंजीयन होने के पश्चात् उसमें बिना किसी कारण के स्टाम्प ड्यूटी निर्धारित की है, जो किसी भी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश पूर्णतः अवैधानिक एवं अनुचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

6- उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प छतरपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.07.2012 विधिवत एवं औचित्यपूर्ण नहीं होने से निरस्त किया जाता हैं। परिणाम स्वरूप पुनरीक्षण स्वीकार कर उप-पंजीयक छतरपुर द्वारा निर्धारित मान्य किया जाता है।

सदस्य