

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **स्वदीप सिंह**
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 1827-पीबीआर/13 विरुद्ध आदेश दिनांक 7-3-2013 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 79/अपील/स्टाम्प/2011-12.

एग्रो पाईप्स (एक पंजीकृत भागीदारी फर्म)
तर्फे भागीदार दिनेश पिता लक्ष्मीचन्द्र हरिया
निवासी 26-27, उत्कर्ष बिहार, इन्दौर

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक, इन्दौर
- 2- श्रीमती माधवी पति अरुण गडबोले
पता-बलवंत जानकी अपार्टमेन्ट
पीट रोड, पुणे (महाराष्ट्र)
- 3- रवि पिता रामचन्द्र गडबोले
निवासी-फ्लेट नं. 5 रामजानकी अपार्टमेन्ट
नासिक-पुणे रोड, नासिक (महाराष्ट्र)

.....प्रत्यर्थीगण

श्री बी.के. गप्ता, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री के.आर.दिल्लीवाल, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क. 2 व 3

:: आ दे श ::

(पारित दिनांक 5 दिसम्बर, 2014)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-ए (5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश 7-3-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कमला गृह निर्माण सहकारी संस्था की ओर से अध्यक्ष, राजकुमार पिता सिरूमल खटुरिया द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प्स को इस आशय की शिकायत की गई की ग्राम गाडराखेड़ी तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे

ks

कमांक 66, 67, 68, 69/1, 70, 70/1, 71/1, 71/2, 72, 73/1, 76/1, 80, 81, 82, 85, 86, 87, 90, 91, 92 एवं 93 कुल रकबा 10.53 एकड़ के संबंध में विक्रय पत्र पंजीयन करवाने हेतु दिनांक 21-8-2003 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर उनके द्वारा दस्तावेज अवरूद्ध कर अधिनियम की धारा 38 (3) के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प्स को भेजा गया था, तदनुसार कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा दिनांक 24-3-2005 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 6,39,48,000/- निर्धारित किया जाकर रूपये 66,50,592/- मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया। शिकायतकर्ता संस्था द्वारा कय की गई भूमि व उसी भूमि से लगी हुए खसरा नं. 88 रकबा 0.64 हेक्टेयर एवं सर्वे कमांक 94 रकबा 0.020 हेक्टेयर याने कुल रकबा 10.75 एकड़ भूमि विक्रय लेख का निष्पादन पूर्व विलेख के अस्तित्व में रहते उप पंजीयक द्वारा दिनांक 24-1-2011 को प्रश्नाधीन भूमियों का मूल्य 65,30,000/- ठहराते हुए रूपये 4,89,750/- के स्टाम्प पर निष्पादित किया गया। इसके अतिरिक्त उक्त भूमियों में से सर्वे कमांक 88 पर लगभग 70 मकान बने हैं, जिनकी कीमत लगभग 10 करोड़ होती है। उक्त सर्वे नं. की भूमि को खुली बताकर शासन को लगभग 2 करोड़ की हानि पहुंचाई गई है, अतः उक्त शिकायत की जांच कर शिकायतकर्ता को समक्ष में सुनवाई का अवसर दिया जाये। शिकायतकर्ता की शिकायत के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 47-क (3) सहपठित धारा 48-ख के अंतर्गत प्रकरण कमांक 56/बी-105/2010-11/47-क (3) एवं 48-ख दर्ज किया जाकर दिनांक 19-7-2012 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 42,19,66,000/- अवधारित किया जाकर उस पर रूपये मुद्रांक शुल्क रूपये 4,09,38,465/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 33,75,898/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क 3,99,63,865/- एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 32,91,488/- कुल रूपये 4,32,55,353/- 30 दिवस में जमा करने के आदेश दिये गये। कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष अपील प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 7-3-2013 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की जाकर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा गया। आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।



3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा शिकायत के आधार पर प्रकरण दर्ज करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है। यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा पूर्व में प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 66,50,592/- निर्धारित किया गया था, अतः शिकायत के आधार पर प्रकरण दर्ज कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 60 गुना से भी अधिक निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि जिस समय अपीलार्थी द्वारा दस्तावेज पंजीकृत कराया गया था, उस समय वहां 2 मकान ही बने थे। यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा बाजार मूल्य निर्धारण करने में मकानों की जांच नहीं की गई है। तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा इस तथ्य की जांच भी नहीं की गई है कि मकान किसके बने हैं क्रेता के अथवा किसी अन्य के, ऐसी स्थिति में मुद्रांक शुल्क किसके द्वारा देय होगा। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स को म.प्र. लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जावेगा) के अंतर्गत बने नियम 4 (4) (ग) के अंतर्गत स्वयं स्थल निरीक्षण करना चाहिए था, जो कि नहीं किया गया है, और नियम 5 के अंतर्गत मकानों की उपयोगिता, स्थिति एवं संरचना की जांच करना चाहिए थी, जो नहीं की गई है। इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा आदेश पारित करने में मूल्यांकन निवारण नियम के अंतर्गत बने नियम 4 एवं 5 का पालन नहीं किया गया है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा आदेश पारित करने में अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का अवसर नहीं दिया गया है, और उपरोक्त वैधानिक स्थिति पर बिना विचार किए आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प्स के आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 शासन के अभिभाषक सूचना उपरांत अनुपस्थित।

5/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 एवं 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी क्रमांक 1 एवं 2 द्वारा वर्ष 1974 में प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय करने का अनुबंध अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित किया गया था, और वर्ष 2010 में व्यवहार न्यायालय के आदेश के पालन में पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है, अतः प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य वर्ष 1974 के गाईड लाईन के हिसाब से निर्धारित किया जाना चाहिए

ke

था । यह भी कहा गया कि प्रत्यर्थी क्रमांक 2 एवं 3 व्यवहार न्यायालय के आदेश के अनुरूप केवल रूपये 1,00,000/- ही प्रतिफल ही प्राप्त हुआ है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषको द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । दिनांक 13-6-2012 की आदेशिका में उल्लेख किया गया है कि अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 2 एवं 3 की ओर से कोई उपस्थित नहीं, अतः पुनः सूचना जारी की जाये । उप पंजीयक श्री दंडोतिया उपस्थित । वे रिपोर्ट में अंकित खुली भूमि के संबंध में स्थिति स्पष्ट करें, और प्रकरण में दिनांक 11-7-2012 की तिथि नियत की गई । दिनांक 11-7-2012 को यह अंकित करते हुए कि अपीलार्थी क्रेता सूचना उपरांत अनुपस्थित, इससे स्पष्ट है कि वे कुछ नहीं कहना चाहते हैं, और प्रकरण आदेशार्थ सुरक्षित किया गया है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा प्रकरण आदेशार्थ सुरक्षित करने में आदेशिका दिनांक 13-6-2012 के पालन में अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 2 एवं 3 को सूचना नहीं दी गई, और न ही उप पंजीयक से खुली भूमि के संबंध में स्पष्ट स्थिति प्राप्त की गई । इसके अतिरिक्त मूल्यांकन निवारण नियमों के नियम 4 (4) (ग) में प्रावधान है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प्स संबंधित पक्षों को सम्यक रूप से सूचना देने के उपरांत संपत्ति का निरीक्षण कर सकेंगे, परन्तु इस प्रकरण में कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा स्वयं स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य उक्त भूमि पर बने 130 मकानों को सम्मिलित किया जाकर निर्धारित किया गया है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प्स को बाजार मूल्य निर्धारण करने में । मूल्यांकन निवारण नियमों के नियम 5 (ग) के अंतर्गत निम्नलिखित बिन्दुओं पर जाँच करना थी :-

- (1) भवन का प्रकार तथा संरचना
- (2) परिक्षेत्र जिसमें निर्माण किया गया है
- (3) न्याधार का क्षेत्रफल
- (4) निर्माण का वर्ष
- (5) उपयोग की गई सामग्री का प्रकार
- (6) अवयक्षण की दर

परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं पर जांच नहीं की गई है । इस प्रकरण में सबसे महत्वपूर्ण बिन्दु यह है कि राजस्व निरीक्षक, पटवारी एवं उप पंजीयक द्वारा

m

कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष जो रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है, उसमें 130 मकान बने होने का विस्तृत विवरण प्रस्तुत किया गया है, और जिसमें से कुछ ही मकान मालिकों के नाम का उल्लेख किया गया है, शेष मकान मालिकों के संबंध में जानकारी प्राप्त कर उनका उल्लेख सूची में नहीं किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा मूल्यांकन निवारण नियमों के अंतर्गत बने नियमों का पालन किए बिना तथा बिना विस्तृत जांच किए आदेश पारित करने में पूर्णतः अवैधानिक कार्यवाही की गई है। कलेक्टर आफ स्टाम्प्स द्वारा इस बिन्दु पर भी कोई जांच नहीं किया गया है कि क्या प्रश्नाधीन भूमि पर बने 130 मकानों के मकान मालिक द्वारा अपीलार्थी को मकान विक्रय किए गए हैं अथवा नहीं और मकान मालिकों द्वारा मकान किस से क्रय किये गये हैं तथा वास्तव में उक्त मकानों पर देय मुद्रांक शुल्क अपीलार्थी द्वारा देय होगा अथवा मकान मालिकों द्वारा देय होगा। उपरोक्त कारणों से कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत नहीं होने से निरस्त किए जाने योग्य है, और आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प्स के अवैधानिक एवं अनुचित आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है, अतः आयुक्त का आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प्स को उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में कार्यवाही कर निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया जाये।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश 7-3-2013 एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-7-2012 निरस्त किए जाते हैं। प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में निराकरण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प्स जिला इंदौर को प्रत्यावर्तित किया जाता है।


(स्वदीप सिंह)
अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर