

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : स्वदीप सिंह
अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक 379-पीबीआर/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 26-9-2013 पारित द्वारा आयुक्त, इन्दौर सम्भाग, इन्दौर प्रकरण क्रमांक 124/अपील/स्टाम्प/2011-12.

श्रीमती कविता पति मनोज
निवासी 88, सर्वोदय नगर, इन्दौर
वर्तमान पता : 9-बी, माँ दुर्गा नगर, इन्दौर

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- M0प्र0 शासन द्वारा उप पंजीयक, इन्दौर
- 2- कलेक्टर आफ स्टाम्प्स, इन्दौर

.....प्रत्यर्थीगण

श्री रूपेश कुमार, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मुन्गी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

:: आ दे श ::

(पारित दिनांक 23 फरवरी, 2015)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) एवं म.प्र. लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4 व 5 के अंतर्गत आयुक्त, इन्दौर सम्भाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-9-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा सम्राट अशोकनगर, इन्दौर स्थित भूखण्ड क्रमांक 25 कुल क्षेत्रफल 2768 वर्गफीट रुपये 8,00,000/- में क्रय किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, इन्दौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 22,00,000/- रुपये अवधारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क 1,85,380/-

ku

रूपये वसूली हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प, इन्दौर को संदर्भित किया गया । उप पंजीयक के प्रतिवेदन के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 125/ब-105/06-07/47-क(1) दर्ज कर दिनांक 2-2-2011 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 20,36,000/- निर्धारित किया जाकर मुद्रांक शुल्क रूपये 1,62,880/- अवधारित किया गया । अपीलार्थी द्वारा पूर्व में रूपये 21,500/- मुद्रांक शुल्क अदा किए जाने के कारण कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,41,380/- शासकीय कोष में जमा कराये जाने के आदेश दिये गये । साथ ही मुख्तारनामा पर पूर्व आदेश दिनांक 23-11-2006 देय राशि 35,870/- रूपये जमा कराने के उपरांत प्रश्नाधीन दस्तावेज पर प्रमाण पत्र अंकित करने के निर्देश भी दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा आयुक्त, इन्दौर सम्भाग, इन्दौर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 26-9-2013 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखते हुए प्रथम अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प को आलौच्य आदेश पारित करने के पूर्व स्थल निरीक्षण करना था, किन्तु उनके द्वारा विधि के आज्ञापक सिद्धांतों की अनदेखी कर स्थल निरीक्षण किए बिना ही आलौच्य आदेश पारित किया गया है । सबब आलौच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यदि स्थल निरीक्षण किया जाता तो उसके सामने यह महत्वपूर्ण तथ्य उजागर हो पाता कि प्रश्नगत सम्पत्ति भंवरकुआ रोड से अन्दर की ओर स्थित होकर पूर्णतः अविकसित क्षेत्र में है । भूखण्ड पर एवं भूखण्ड के चारों ओर झुग्गी-झोपड़ी बनी हुई है । भूखण्ड के आस-पास भयंकर गन्दगी फैली हुई है, और वर्तमान में किसी भी प्रकार का नवनिर्माण कर निवास करना सम्भव नहीं है । भूखण्ड से मुख्य मार्ग तक पहुंचने की सड़क भी ऊबड़-खाबड़ है, सड़क एवं भूखण्ड पर ड्रेनेज का पानी भरा रहता है ।

fn

(3) अपीलार्थी ने यह कहीं भी स्वीकार नहीं किया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर टीन शेड बना हुआ है । अपीलार्थी द्वारा झुग्गी-झोपड़ी होने के विषय में अभिवचन किया गया है, इसके बाजवूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मनमाने तौर पर अभिलेख पर मौजूद दस्तावेजों को अनदेखा करते हुए यह निर्धारित किया जाना कि प्रत्यर्थी द्वारा टीन शेड निर्मित होने बावत् आपत्ति नहीं की गई है, अन्यायपूर्ण कार्यवाही है । अपीलार्थी की ओर से अपने पक्ष में स्वयं, अशोक जिन्दल एवं सन्दीप जोशी के शपथ पत्र प्रस्तुत किए गए हैं कि प्रश्नगत भूखण्ड पर झुग्गी-झोपड़ी हैं । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इन शपथ पत्रों में वर्णित कथन को पूर्णतः अनदेखा किया गया है । अपीलार्थी की ओर से साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किए गए विवादित भूमि के पास के निवासी नाथूराम रेंकवार एवं बृजेश तनय रामस्वरूप के शपथ पत्र भी प्रस्तुत किये गये हैं, जिनमें भी उनके द्वारा शपथपूर्वक कहा गया है कि अपीलार्थी ने खाली प्लॉट क़य किया था । उक्त प्लॉट पर निर्माण क़य करने के बाद में उनके सामने किया गया है, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उन पर कोई विचार किया जाना अभिलेख से परिलक्षित नहीं होता है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करने में मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 व 5 का पालन किया जाना अभिलेख से परिलक्षित नहीं होता है ।

(4) उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज क्रमांक अ-1/978 दिनांक 27-2-2000 में 23 प्रोफेसर कॉलौनी स्थित भूखण्ड क्रमांक 34 पर निर्मित झुग्गी-झोपड़ी का मूल्यांकन प्रकरण क्रमांक 700/47-क(1)/04-05 में शून्य मान्य किया गया है तथा इसी कॉलौनी के भूखण्ड क्रमांक 41 पर निर्मित झुग्गी-झोपड़ी का मूल्यांकन भी प्रकरण क्रमांक 59/बी-105/47-क(1)/01-02 में शून्य मान्य किया गया है, जिसकी प्रतिलिपि भी अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के समक्ष प्रस्तुत की गई थी । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य को अनदेखा कर मूल्यांकन शून्य न मानकर गम्भीर वैधानिक भूल की गई है । सबब आलौच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है ।

(5) उप पंजीयक द्वारा सदर प्रकरण में प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, उसमें मुख्यारनामा दिनांक 23-11-03 को निष्पादित होना पाते हुए, वर्ष 2003-04 में प्रचलित दर 6,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर के मान से मुख्यार शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य

hr

रूपये 15,43,500/- रूपये पर 2 प्रतिशत की दर से उचित रूप से मुद्रांक शुल्क प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति के बावजूद प्रत्यर्थी क्रमांक 2 ने स्थल निरीक्षण किये बिना आलौच्य आदेश पारित करते हुए मनमानी तौर पर झुग्गी-झोपड़ी को तीन शेड मानते हुए प्रश्नगत भूखण्ड का मूल्यांकन 20,36,000/- रूपये करते हुए अपीलार्थी को 1,62,880/- रूपये अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क जमा करने हेतु आदेशित कर दिया है। सबब आलौच्य आदेश मनमाना होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य को अनदेखा किया गया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड लक्ष्मीचंद पिता मिर्चुमल राजवानी के स्वामित्व का था, जिसे विक्रय करने हेतु उन्होंने गोकुल पिता नाथूसिंह सिसौदिया को अपना मुख्यारआम नियुक्ति किया है। उक्त मुख्यारनामा पंजीयन हेतु दिनांक 20-9-06 को ही (प्रश्नगत विक्रय पत्र प्रस्तुति दिनांक को ही) उप पंजीयक श्री चक्रपाणि मिश्र के समक्ष प्रस्तुत हुआ, जिन्होंने भूखण्ड का मूल्यांकन 15,43,500/- रूपये किया और 2 प्रतिशत की दर से 30,870/- रूपये स्टाम्प शुल्क एवं 5,000/- रूपये शास्ति अधिरोपित की। उक्त प्रकरण क्रमांक 232/05-06 का निराकरण दिनांक 23-11-06 को कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा किया जाकर प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य 15,43,500/- रूपये मान्य किया गया है, और दूसरी ओर जब उसी दिनांक 20-9-06 को अपीलार्थी द्वारा इसी भूखण्ड के संबंध में विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया तो प्रत्यर्थी क्रमांक 1 ने उसे अवरुद्ध करते हुए इसी भूखण्ड का मूल्यांकन 21,99,669/- रूपये किया गया। इस प्रकार उप पंजीयक ने एक ही दिन में प्रस्तुत एक ही भूखण्ड के दो दस्तावेजों में अलग-अलग मूल्यांकन किया है, मुख्यारनामों वाले मामले में प्रश्नाधीन सम्पत्ति को खुला भूखण्ड बताते हुए भूखण्ड का मूल्य 15,43,500/- रूपये किया गया है, जबकि सदर प्रकरण में उसी दिनांक को उसी भूखण्ड पर तीन शेड होना बताते हुए उसी भूखण्ड का मूल्यांकन 21,99,669/- रूपये किया गया है। यह किस प्रकार संभव है कि एक ही दिनांक को प्रस्तुत एक ही भूखण्ड के दो विभिन्न दस्तावेजों का मूल्यांकन अलग-अलग हो। जबकि स्वयं प्रत्यर्थी क्रमांक 2 कलेक्टर आफ स्टाम्प ने भी प्रश्नगत भूखण्ड का मूल्यांकन प्रकरण क्रमांक 232/05-06 में रूपये 15,43,500/- रूपये किया है। अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के समक्ष अवलोकन हेतु

h

प्रकरण क्रमांक 232/05-06 का आदेश एवं दस्तावेज भी प्रस्तुत किये गये थे, ऐसी स्थिति में प्रत्यर्थी क्रमांक 2 को प्रकरण निरस्त कर प्रश्नाधीन दस्तावेजों का पंजीयन स्वीकार करना था जो न कर अधीनस्थ न्यायालय ने भेदभाव करते हुए गम्भीर वैधानिक भूल की है, जो संविधान द्वारा प्रदत्त समानता के अधिकार के विपरीत है ।

(7) प्रकरण में भी अधिकतम मूल्यांकन 6,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से ही किया जा सकता है । सदर प्रकरण में उप पंजीयक ने सम्पूर्ण भूखण्ड का कॉर्नर का प्लॉट माना है, परन्तु वास्तविकता यह है कि ओपन प्लॉट 90, अशोकनगर, इन्दौर एक त्रिकोणाकार प्लॉट होकर इसका मात्र 20 फीट ही रोड के फंट साईड का भाग है, शेष प्लॉट अन्दर की ओर त्रिगुणाकार होने से सम्पूर्ण प्लॉट पर निर्माण कार्य करना भी सम्भव नहीं है । इस विषम परिस्थिति में सम्पूर्ण प्लॉट को कॉर्नर का प्लॉट मानकर मूल्यांकन करना अवैधानिक है ।

(8) अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक अर्थात् प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा स्थल निरीक्षण किया जाना मान्य करके गम्भीर भूल की है, जबकि उप पंजीयक द्वारा कभी स्थल निरीक्षण किया ही नहीं गया है । यदि स्थल निरीक्षण किया जाता तो उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर टीन शेड बावत् अभिमत नहीं दिया जाता ।

(9) अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के फोटोग्राफ प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे, जिनमें प्रश्नगत भूखण्ड पर झुग्गी-झोपड़ी होना प्रमाणित है । जो उप पंजीयक द्वारा दिये गये अभिमत से सर्वथा भिन्न है । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय को स्वयं स्थल निरीक्षण कर वास्तविक स्थिति को खोजना था, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने स्थल निरीक्षण किये बिना प्रश्नगत भूखण्ड पर टीन शेड होना मान्य कर गम्भीर तथ्यात्मक एवं प्रक्रियात्मक त्रुटि की है ।

(10) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा टीन शेड का मूल्यांकन मनमाने तौर पर 3,81,625/- रुपये किया गया है व्यवहारिक तौर पर झुग्गी-झोपड़ी का इतना अधिक मूल्य सम्भव ही नहीं है, और वर्ष 2006-2007 में इतनी राशि में तो आसानी से पक्का भवन निर्मित किया जा सकता था । अस्तु उक्त मूल्यांकन मनमाना होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

hc

तर्कों के समर्थन में 2005 RN 39, 2006 RN 407, 1994 RN 324, 1994 RN 326, 2005 RN 126 एवं 2004 RN 272 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।


4/ प्रत्यर्थीगण शासन की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत स्थल निरीक्षण किया गया है, और प्रश्नाधीन भूखण्ड पर तीन शेड का निर्माण होना पाया गया है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य उचित है । यह भी कहा गया कि चूंकि दस्तावेज पंजीयन हेतु वर्ष 2006 में प्रस्तुत किया गया है, इसलिए वर्ष 2006-07 की गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है । इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को विधिवत सूचना दी गई है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण किया गया है, और स्थल निरीक्षण में भूखण्ड पर तीन शेड का निर्माण होना पाया गया है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 एवं 5 का पालन करते हुए प्रश्नाधीन भूखण्ड का बाजार मूल्य निर्धारित कर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया गया है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । अपीलार्थी की ओर से लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह दर्शाने का प्रयास किया गया गया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्बन्ध में निष्पादित मुख्यारनामें में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का निर्धारित बाजार मूल्य रूपये 15,43,500/- कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उचित माना गया है, अतः इसी भूखण्ड का बाजार मूल्य कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा 22,00,000/- रूपये निर्धारित करने में अवैधानिकता एवं अनियमितता की गई है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष अपीलार्थी की ओर से प्रश्नाधीन भूखण्ड से लगे हुए अन्य भूखण्डों के सम्बन्ध में पारित

1/

आदेशों की प्रति प्रस्तुत की गई थी, जिनमें झुग्गी-झोपड़ी का मूल्य शून्य पाया गया है, और प्रश्नाधीन भूखण्ड पर तीन शेड नहीं होकर झुग्गी-झोपड़ी की निर्माण है । साथ ही कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है एवं प्रश्नाधीन भूखण्ड कॉर्नर का नहीं होकर त्रिकोणीय है । उक्त आधार अपीलार्थी की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष भी उठाए गए हैं, जिन पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विस्तार से विवेचना की जाकर स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि आस-पास के भूखण्डों के संबंध में पूर्व पीठासीन अधिकारी द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि इस प्रकरण में लागू नहीं होता है । मुख्यारनामा वर्ष 2003 में निष्पादित हुआ है, जबकि विक्रय पत्र पंजीयन हेतु वर्ष 2006 में प्रस्तुत किया गया है, अतः 2006-07 की गाईड लाईन के अनुसार ही बाजार मूल्य निर्धारित होगा । विक्रय पत्र में प्रश्नाधीन भूमि की चतुःसीमा का उल्लेख है, जिससे स्वतः स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड कॉर्नर का है, और स्थल निरीक्षण में प्रश्नाधीन भूखण्ड पर तीन शेड निर्मित होना पाया गया है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी की ओर से उठाये गये आधारों पर विस्तार से विवेचना की जाकर निष्कर्ष निकाले गये हैं, और उन्हीं निष्कर्षों के आधार पर आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है । अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है । उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत न्याय दृष्टांत इस प्रकरण के निराकरण के लिए प्रासंगिक नहीं होने से उन पर विचार किये जाने की आवश्यकता नहीं है । दर्शित परिस्थितियों में आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इन्दौर सम्भाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-9-2013 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।


(स्वदीप सिंह)

अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर

