68

न्यायालय राजस्व मण्डल, म0प्र0 ग्वालियर

समक्ष

एस0एस0अली

सदस्य

अपील प्रकरण क्रमांक : 7235-एक/2016 - विरूद्ध आदेश दिनांक 28-7-2016- पारित व्दारा अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना - प्रकरण क्रमांक 271/2012-13 अपील

मध्य प्रदेश शासन व्दारा कलेक्टर
आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक
जिला मुरैना मध्य प्रदेश ---अपीलांट

विरूद्ध

1- श्रीमती सरोज देवी पत्नि रामजीलाल शर्मा
निवासी चिरपुरा पोस्ट बड़फरा
तहसील अम्वाह जिला मुरैना मध्य प्रदेश ---असल रिस्पाण्डेंट

2- हरेन्द्रसिंह पुत्र रामसिंह संखबार निवासी
निवासी चिरपुरा पोस्ट बड़फरा
तहसील अम्वाह जिला मुरैना मध्य प्रदेश ---फार्मल रिस्पाण्डेंट

(अपीलांट के पैनल लायर श्री आर0डी0अग्रवाल)
(रिस्पा. क्र-1 के अभिभाषक श्री अनुराग बॅसल)

आ दे श

(आज दिनांक 10-07-2018 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना के प्रकरण क्रमांक 271/12-13 अपील में पारित आदेश दिनांक 28-7-2016 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47 (5) के अंतर्गत प्रस्तुत हुई है।

2/ प्रकरण का सारॉश यह है कि मौजा बड़फरा तहसील अम्वाह स्थित भूमि

सर्वे कमांक 686, 684, 685/3 कुल रकबा 1-035 हैक्टर में से हिस्सा 1/2 फार्मल रिस्पा0 ने असल रिस्पा. को विकय कर दी। उप पंजीयक अम्वाह ने जिला पॅजीयक मुरैना को प्रतिवेदित किया कि विकय लेख कीमत 9,60,000/- अंकित कर दिनांक 23-12-2011 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है जिसका बाजार मूल्य रू. 72,09,500/- रूपये कम है। कम मूल्यांकित होने से मूल्य निर्धारण करके कम मुद्रॉक शुल्क वसूली के प्रस्ताव प्रस्तुत है। कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक जिला मुरैना ने प्रकरण कमांक 66/2011-12 बी-105 पॅजीबद्ध किया तथा आदेश दिनांक 3-5-2013 पारित करके कम मुद्रांक शुल्क रू. 5,28,282/- जमा करने के आदेश दिये। इस आदेश के विरूद्ध रिस्पा.क.-1 ने अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना के समक्ष अपील प्रस्तुत की। अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना ने प्रकरण कमांक 271/12-13 अपील में पारित आदेश दिनांक 28-7-2016 में पारित आदेश दिनॉक 28-7-16 से अपील स्वीकार कर कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक जिला मुरैना का आदेश दिनांक 3-5-2013 निरस्त कर दिया। अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना के आदेश दिनांक 28-7-2016 के विरूद्व म0प्र0शासन की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक जिला मुरैना ने यह अपील प्रस्तुत की है।

3/ अपील मेमो में अंकित आधारों के कम में अपीलांट के पैनल लायर एंव रिस्पा0क0-1 के अभिभाषक के तर्क सुने तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख का अवलोकन किया गया।

4/ अपीलांट के पैनल लायर एंव रिस्पा0क0-1 के अभिभाषक के तर्को पर विचार करने तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से परिलक्षित है कि मौजा बड़फरा तहसील अम्वाह स्थित भूमि सर्वे कमांक 686, 684, 685/3 कुल रकबा 1-035 हैक्टर में से हिस्सा 1/2 का विकय लेख तैयार कराकर केता एंव विकेता ने दिनांक 23-12-2011 को उप पंजीयक को प्रस्तुत किया है जिसमें भूमि के मूल्य का निम्नानुसार विवरण अंकित किया गया है -

मु0सु0	48,000.00 रूपये
जनपद शुल्क	9,600.00 रूपये
उपकर शु.	2400.00रूपये

योग 60,000/-रूपये

विक्रय विलेख प्राप्ति उपरांत उप पंजीयक अम्बाह के जिला पॅजीयक मुरैना को प्रस्तुत प्रतिवेदित पर से जिला पंजीयक की आर्डरशीट दिनांक 6-6-12 इस प्रकार है :-

- विक्रीत संपत्ति का बाजार मूल्य कम प्रतीत होने से मूल दस्तावेज को भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 47 क (1) के तहत बाजार मूल्य निर्धारण हेतु प्रस्ताव को प्ररूप एक नियम 4 (1) के कालम 8 में प्रस्ताव रू. 72,09,500/- के एंव देय कमी मुद्रांक शुल्क रू. 3,90,000/- की वसूली हेतु भेजा है। *

उक्त पर विचार करते हुये अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना ने आदेश दिनांक 28-7-2016 के पद 5 के उप पैरा 3, 4 में इस प्रकार विवेचना की है :-

- कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला मुरैना व्दारा विक्रय भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण किन आधारों पर किया गया, इसका उल्लेख न तो उप पंजीयक व्दारा दिये गये कथन में किया गया है और न ही अंतिम आदेश में किया गया है। इसके अलावा कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला मुरैना व्दारा प्रकरण में केवल केता अपीलार्थी को ही सूचना पत्र जारी किया गया है जबकि नियमानुसार विकेता को भी सूचना पत्र जारी किया जाना चाहिये था।

  कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला मुरैना व्दारा पारित आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला मुरैना व्दारा प्रकरण में विक्रीत भूमि के मूल्य की गणना की गई है वह भविष्य की आवासीय संभावनाओं के आधार पर किया जाना परिलक्षित होता है।*

अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना के आदेश दिनांक 28-7-2016 में अंकित उक्तानुसार विवरण के कम में कलेक्टर आफ स्टाम्प मुरैना के प्रकरण की आडरशीट दिनांक 2-5-13 इस प्रकार है :-

- प्रकरण में अनावेदक केता श्रीमती सरोज देवी उपस्थित । उनके व्दारा शपथ पत्र प्रस्तुत, कथन अंकित किये गये। प्रकरण में उप पंजीयक प्रभारी श्री चौहान उपस्थित। उनके कथन लिये गये। केता व्दारा समक्ष में खसरा प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में अन्य कोई साक्ष्य नहीं। प्रकरण आदेशार्थ। *

उपरोक्त से स्पष्ट है कि जिला पंजीयक ने अनावेदक कमांक-1 केता को बचाव प्रस्तुत करने एंव सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया है। जहां तक विक्रीत भूमि के मूल्य की गणना का प्रश्न है ? अपर आयुक्त के आदेश में की गई विवेचना कि भूमि के मूल्य की गणना भविष्य में आवासीय संभावना के आधार पर की गई है, निष्कर्ष गलत है क्योंकि किसी भी भूमि के मूल्य की गणना जिला कलेक्टर व्दारा पूर्व से निर्धारित गाईड लायन के मान से की जाती है जिला

पंजीयक स्वयं् के विवेक से गाईड लायन निर्धारण हेतु स्वतंत्र नहीं है। जहां तक रिस्पा.क्र. 2 विक्रेता को जिला पंजीयक व्दारा सुनवाई हेतु तलब न किये जाने का प्रश्न है? जिला पंजीयक मुरैना के प्रकरण में पृष्ठ 22 पर विक्रेता हरेन्द्रसिंह पुत्र रामसिंह संखबार को पेशी 18-4-2013 को सुनवाई के लिये उपस्थित होने वावत् जारी किया गया सूचना पत्र संलग्न है जिसके कारण यह नहीं माना जा सकता कि जिला पंजीयक मुरैना ने विक्रेता को सुनवाई के लिये आहुत नहीं किया है। इस प्रकार अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना व्दारा प्रकरण क्रमांक 271/12-13 अपील में पारित आदेश दिनांक 28-7-2016 में भ्रमपूर्ण अर्थ निकाल कर अपील स्वीकार करते हुये कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक जिला मुरैना के आदेश दिनांक 3-5-2013 को निरस्त करने में त्रृटि करना प्रतीत होता है, जिसके कारण अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना का आदेश दिनांक 28-7-2016 स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपील स्वीकार की जाकर अपर आयुक्त, चंबल संभाग, मुरैना व्दारा प्रकरण क्रमांक 271/12-13 अपील में पारित आदेश दिनांक 28-7-2016 त्रृटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है एंव कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक जिला मुरैना व्दारा प्रकरण क्रमांक 66/2011-12 बी-105 में पारित आदेश दिनांक 3-5-2013 उचित प्रतीत होने से यथावत् रखा जाता है।

(एम0एस0अली)
सदस्य
राजस्व मण्डल
मध्य प्रदेश ग्वालियर