

100

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष:- श्री एस0 एस0 अली
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016 के विरुद्ध पारित आदेश दिनांक 23.09.2016 के द्वारा जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 110/बी-103/33/2013-14.

अरविन्द सिंह यादव पिता ओंकार सिंह यादव
निवासी -372 गोहलपुर जबलपुर म0 प्र0

---आवेदक

विरुद्ध

म0 प्र0 शासन
द्वारा जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प)
जबलपुर

---अनावेदक

श्री आर0 एस0 शर्मा, अभिभाषक एवं
श्री एस0 पी0 तिवारी, अभिभाषक, आवेदक
श्री डी0 एस0 भदौरिया, अभिभाषक, अनावेदक

.....

आदेश

(आज दिनांक 6-2-2019 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.09.2016 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में आगे केवल अधिनियम कहा जावेगा) की धारा 56 (4) के तहत इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

2-प्रकरण का संक्षेप में विवरण इस प्रकार है कि आवेदक अरविन्द सिंह यादव ने श्री पुरुषोत्तम सिंह यादव से दिनांक 12.1.09 को ग्राम गोहलपुर तहसील व जिला जबलपुर के खसरा क्रमांक 164/5 एवं 166 रकबा कुल 2.375 हैक्टेयर भूमि एवं ग्राम अमखेरा का खसरा

//2// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016

नम्बर 269/5 रकवा 1.250 हैक्टेयर का अनुबंध पत्र कीमत रूपये 44,22,000/- का बनवाया। भूमि का कब्जा दखल श्री पुरुषोत्तम यादव ने आवेदक अरविन्द सिंह यादव को सौंप दिया था। अनुबंधकर्ता श्री पुरुषोत्तम यादव द्वारा इकरार ग्रहीता आवेदक अरविन्द के पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं कराने पर जिला एवं सत्र न्यायाधीश जबलपुर के न्यायालय में प्रकरण दायर किया गया। न्यायालय के माननीय न्यायाधीश ने मूल प्रमोटर-अनुबंध पत्र विधिवत स्टांम्पित करने हेतु जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टांम्प) जबलपुर के पास भेजा। जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टांम्प) जबलपुर ने प्रकरण क्रमांक 74/बी-103/33/2010-11 में दर्ज कर प्रकरण में सुनवाई पूर्ण कर दिनांक 16.5.13 को आदेश पारित कर जिसके अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 5,07,01,132/- (रूपये पांच करोड सात लाख एक हजार एक सौ बत्तीस मात्र) मानकर कमी स्टांम्प रूपये 28,74,260/- (रूपये अठठाईस लाख चौहत्त हजार दौ सौ साठ मात्र) एवं शास्ति रूपये 86,22,480/- (छियासी लाख बाईस हजार चार सौ अस्सी मात्र) कुल रूपये 1,14,96,640/- (एक करोड चौदह लाख छियानवे हजार छः सौ चालीस मात्र) जमा कराने के आदेश दिये। जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टांम्प) जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.5.13 से दुखित होकर इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत की जो प्रकरण क्रमांक 3856-एक/2013 पर दर्ज होकर जिसमें दिनांक 15.1.14 को आदेश पारित करते हुये निगरानी स्वीकार कर प्रकरण जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टांम्प) जबलपुर को प्रत्यावर्तित किया गया। जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टांम्प) जबलपुर द्वारा प्रकरण दर्ज किया गया जिसका प्रकरण क्रमांक 110/बी-103/धारा-33/2013-14 दर्ज किया। प्रकरण में सुनवाई कर आदेश 23.09.2016 पारित किया गया। इसी से दुखित होकर यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3-आवेदक अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई। आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपनी लेखी बहस में तर्क किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि खसरा क्रमांक 164/5 रकवा 1.092 है0 एवं खसरा क्रमांक 166 रकवा 1.283 है0 नगर प्रालिका निगम जबलपुर के वार्ड क्रमांक 40 डों जाकिर हुसैन गोहलपुर मुख्य मार्ग से संलग्न दर्शाते हुये गणना की गई है:-

//3// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016

मौजा गोहलपुर खसरा कमांक 164/5 रकवा 1.092 है0 गार्ड लाईन वर्ष 2008-09
पृष्ठ कमांक 71 सरल कमांक 676 पृष्ठ कमांक 185 सरल कमांक-4,

डायवर्टेड भूमि 0.558 है0:-

व्यवसायिक 2000 वर्गफुट अर्थात 185.876 वर्ग मीटर गुणांक 6000 प्रति वर्ग मीटर
=11,15,242/- इसी प्रकार आवासीय 814.13 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्गमीटर
=32,56,520/- 3000 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर गुणांक 60 प्रतिशत
=72,00,000/- शेष 1580 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्गमीटर गुणांक 30 प्रतिशत
=18,96,000/-

अनडायवर्टेड भूमि 0.534 है0:-

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर =40,00,000/- 0.300 है0
गुणांक 52,80,000 प्रति है0 गुणांक 2 =31,68,000/- शेष 0.134 है0 गुणांक 52,80,000 प्रति
है0 =7,07,520/-

मौजा गोहलपुर खसरा कमांक 166 रकवा 1.283 है:-

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर =40,00,000/- 0.300 है0
गुणांक 52,80,000 प्रति है0 गुणांक 2 =31,68,000/- शेष 0.883 है0 गुणांक 52,80,000
प्रति हैक्टेयर =18,16,331/-

मौजा अमखेरा खसरा कमांक 164/5 रकवा 1.283 गार्ड लाईन वर्ष 2008-09 पृष्ठ

कमांक 164 सरल कमांक 66 एवं पृष्ठ कमांक 192 सरल कमांक 98:-

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर =40,00,000/- 0.300 है0
गुणांक 20,57,000 प्रति है0 गुणांक 2 =12,34,000/- शेष 0.883 है0 गुणांक 20,57,000 प्रति
हैक्टेयर =18,16,331/-

इस प्रकार जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का कुल
बाजार मूल्य 3,82,24,053/- पूर्णक में 3,82,25,000/- रूपया आंकलित किया गया है जिस
पर 5 प्रतिशत की दर से 19,11,250/- रूपये मुदांक शुल्क प्रभार्य की गई है। तर्क में यह भी
लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि नगर पालिका निगम जबलपुर के वार्ड कमांक 39

//4// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016

चितरंजन दास वार्ड नर्मदा नगर गोहलपुर में स्थित है इस संबंध में प्रश्नाधीन भूमि खसरा कमांक 164/5 एवं खसरा कमांक 166 से लगी हुई भूमि के विक्रय पत्र एवं मुख्तयारनामा आम की फोटो कॉपी संलग्न है। प्रकरण में संलग्न उप पंजीयक जबलपुर के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में भी उक्त भूमि खेतों के बीच स्थित दर्शाई गई है।

डायवर्टेड भूमि 0.558 है0:-

व्यवसायिक 2000 वर्गफुट अर्थात 185.876 वर्ग मीटर गुणांक 4500 प्रति वर्ग मीटर =8,36,442/- इसी प्रकार आवासीय 814.13 वर्गमीटर गुणांक 3000 प्रति वर्गमीटर =24,42,390/- 3000 वर्गमीटर गुणांक 3000 प्रति वर्ग मीटर गुणांक 60 प्रतिशत =54,00,000/- शेष 1580 वर्गमीटर गुणांक 3000 प्रति वर्गमीटर गुणांक 30 प्रतिशत =14,22,000/- कुल योग 1,01,00,832/-

अनडायवर्टेड भूमि 0.534 है0:-

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 3000 प्रति वर्ग मीटर =30,00,000/- 0.300 है0 गुणांक 33,00,000 प्रति है0 गुणांक 2 =19,80,000/- शेष 0.134 है0 गुणांक 33,00,000 प्रति है0 =4,42,200/- कुल योग 54,22,200/-

गौजा गोहलपुर खसरा कमांक 166 रकवा 1.283 है:-

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 3000 प्रति वर्ग मीटर =30,00,000/- 0.300 है0 गुणांक 33,00,000 प्रति है0 गुणांक 2 =19,80,000/- शेष 0.883 है0 गुणांक 33,00,000 प्रति हैक्टेयर =29,13,900/- कुल योग 78,93,900/-

गौजा अमखेरा खसरा कमांक 164/5 रकवा 1.283 गाईड लाईन वर्ष 2008-09 पृष्ठ कमांक 164 सरल कमांक 66 एवं पृष्ठ कमांक 192 सरल कमांक 98:-

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 2000 प्रति वर्ग मीटर =20,00,000/- 0.300 है0 गुणांक 20,57,000 प्रति है0 गुणांक 2 =12,34,000/- शेष 0.883 है0 गुणांक 20,57,000 प्रति हैक्टेयर =18,16,331/- कुल योग 50,50,331/-

वास्तविक स्थल अनुसार गणना की कुल राशि 2,84,67,263/-

//5// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016

प्रश्नाधीन भूमि को गलत स्थल में होना दर्शाते हुये 3,82,25,000/- (-) 2,84,67,263/-
=97,57,737/- रूपये अधिक मूल्यांकन किया गया है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर
द्वारा 3,82,25,000/-पर 5 प्रतिशत की दर से 19,11,250/- रूपये अधिरोपित किया गया है
जबकि सही स्थल के अनुसार वास्तविक गणना 2,84,67,263/- पर 5 प्रतिशत की दर से
14,23,263/- रूपये देय होता है इस प्रकार 4,87,886/- रूपये अधिक राशि अधिरोपित की
गई है।

विकास अनुबंध हेतु गणना :-

मौजा गोहलपुर खसरा कमांक 164/5 रकवा 0.88 है0 गाईउ लाईन वर्ष 2008-09

पृष्ठ कमांक 50 सरल कमांक 436,

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर =40,00,000/- 0.30 है0 3000
वर्ग मीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर गुणांक 60 प्रतिशत =72,00,000/-0.48 है0 अर्थात
4800 वर्ग मीटर गुणांक 4000 प्रति वर्ग मीटर गुणांक 30 प्रतिशत =57,60,000/- इस प्रकार
कुल बाजार मूल्य रूपये 1,69,60,000/-होता है जिस पर 2 प्रतिशत की दर से रूपये
3,39,200/-मुद्रांक प्रभार्य किया गया है।

मौजा गोहलपुर खसरा कमांक 164/5 रकवा 0.88 है0 गाईउ लाईन वर्ष 2008-09

पृष्ठ कमांक 71 सरल कमांक 683 चितरंजन दास वार्ड कमांक 39,

आवासीय 3000 व्यवसायिक 4500

0.10 है0 अर्थात 1000 वर्गमीटर गुणांक 3000 प्रति वर्ग मीटर =30,00,000/- 0.30 है0 3000
वर्ग मीटर गुणांक 3000 प्रति वर्ग मीटर गुणांक 60 प्रतिशत =54,00,000/- 0.48 है0 अर्थात
4800 वर्ग मीटर गुणांक 3000 प्रति वर्ग मीटर गुणांक 30 प्रतिशत =43,22,000/- इस प्रकार
कुल बाजार मूल्य रूपये 1,27,20,000/-होता है जिस पर 2 प्रतिशत की दर से रूपये
2,54,400/-मुद्रांक प्रभार्य किया जाना था। उपरोक्तानुसार विकास अनुबंध पत्र हेतु प्रश्नाधीन
भूमि को गलत स्थल में होना दर्शाते हुये जिला पंजीयक द्वारा 42,40,000/-रूपया का अधिक
मूल्यांकन किया गया है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा तर्क में यह भी कहा गया है कि कलेक्टर
ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा विकास अनुबंध हेतु 1,69,60,000/-पर 2 प्रतिशत की दर से

//6// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016

3,3९,200/-रूपये अधिरोपित किया गया है जबकि सही स्थल के अनुसार वास्तविक गणना 1,27,20,000/-पर 2 प्रतिशत की दर से 2,54,400/-रूपये देय होता है इस प्रकार 84,800/-रूपये अधिक राशि अधिरोपित की गई है।

आवेदक अधिवक्ता का यह भी तर्क था कि जिला पंजीयक जबलपुर को इस न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 15.1.14 में शास्ति अवधारण के संबंध में स्पष्ट दिशा निर्देश प्रदान किया गया है कि दस्तावेज निष्पादन दिनांक 12.1.09 से निर्णय दिनांक तक के लिये कमी गुद्रांक शुल्क पर प्रचलित बैंक ब्याज दर (भारतीय स्टेट बैंक) पर गणना कर शास्ति अधिरोपित करें। किन्तु जिला पंजीयक द्वारा इस न्यायालय द्वारा प्रदत्त दिशा निर्देश की अवहेलना करते हुये मनमाने ढंग से 25,05,242/- रूपये शास्ति अधिरोपित की गई। तर्क में यह भी कहा गया है कि सेविंग खाते में 4 प्रतिशत की दर से ब्याज भुगतान योग्य माना गया है जिसके अनुसार 16,77,663/- पर 4 प्रतिशत की दर से तीन वर्ष का 2,04,000/- शास्ति अधिरोपित की जाना थी। रूपये 25,05,242/-(-) रूपये 2,04,000/- =23,01,242/-रूपये अधिक शास्ति अवधारित की गई जो जो निरस्त किये जाने योग्य है।

गलत स्थल का उल्लेख होने से अधिक मूल्यांकन पर 5 प्रतिशत की दर से अवधारित राशि का अंतर =5,72,687/-शास्ति की राशि अधिक अधिरोपित 23,01,242/- कुल योग 28,73,929/- उपरोक्तानुसार अधिक अधिरोपित राशि 28,73,929/- रूपये निरस्त किये जाने योग्य है। अंत में उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 23.9.16 निरस्त कर आवेदक की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया गया है।

4- अनावेदक शासन के अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में कहा गया है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश उचित एवं सही है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया है।

5-उभयपक्ष के अधिवक्तागण के तर्क सुने तथा आवेदक अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत लेखी बहस का अध्ययन किया गया। आवेदक अधिवक्ता द्वारा धारा-5 के आवेदन पर भी तर्क किये। धारा-5 का आवेदन सदभाविक होने से स्वीकार किया जाता है। प्रकरण में संलग्न अभिलेख

के अध्ययन से प्रतीत होता है कि भूमि वास्तविक स्थल अनुसार गाईड लाईन वर्ष 2008-09 के अनुसार स्टाम्प शुल्क प्रभार्य हेतु बाजार मूल्य की सही गणना के अनुसार मौजा गोहलपुर खसरा क्रमांक 164/5 रकवा 1.092 है0 गाईड लाईन वर्ष 2008-09 के पृष्ठ क्रमांक 71 के अनुसार वार्ड क्रमांक 39 नर्मदा नगर एवं पृष्ठ क्रमांक 185 सरल क्रमांक 3 गोहलपुर रोड से अंदर का रेट 33,000,00/- रुपये प्रति हैक्टेयर है। उसके मुताबिक जो गणना की है वह उचित है। जिला पंजीयक जबलपुर को इस न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 15.1.14 में शास्ति अवधारण के संबंध में स्पष्ट दिशा निर्देश प्रदान किया गया था कि दस्तावेज निष्पादन दिनांक 12.1.09 से निर्णय दिनांक तक के लिये कमी मुद्रांक शुल्क पर प्रचलित बैंक ब्याज दर (भारतीय स्टेट बैंक) पर गणना कर शास्ति अधिरोपित करें, किन्तु जिला पंजीयक द्वारा इस न्यायालय द्वारा प्रदत्त दिशा निर्देश की अवहेलना करते हुये मनमाने ढंग से 25,05,242/- रुपये शास्ति अधिरोपित की गई। प्रकरण के अवलोकन से यह भी स्पष्ट हो रहा है कि आवेदक अधिवक्ता द्वारा जो रजिस्ट्री एवं खसरा के छाया प्रतियां प्रस्तुत की उसमें भी चितरंजन दास वार्ड का उल्लेख किया गया है एवं इसी प्रकार जो खसरा वर्ष 2013-14 का प्रस्तुत किया गया है उसमें भी ग्राम गोहलपुर अंकित है। इससे स्पष्ट होता है कि जिला पंजीयक जबलपुर द्वारा गलत स्थल का उल्लेख होने से अधिक मूल्यांकन करने में त्रुटि की गई है जिससे जिला पंजीयक का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

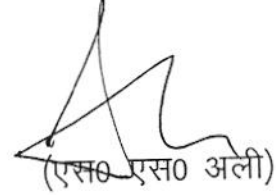
6-उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है। परिणामस्वरूप जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 110/बी-103/33/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 23.9.16 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त करते हुये, प्रकरण जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर को निम्न निर्देशों के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है:-

- 1-आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि वार्ड क्रमांक 39 चितरंजन दास वार्ड में स्थित मानकर स्टाम्प की गणना की जावे।
- 2-शास्ति के संबंध में निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में संलग्न भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के प्रमाण पत्र में उल्लेखित दर पर कमी स्टाम्प शुल्क

//8// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7272-एक/2016

की राशि पर दस्तावेज निष्पादन दिनांक 12.01.2009 से आदेश दिनांक तक ब्याज आकलन कर शास्ति अधिरोपित की जावे।

3-आवेदक द्वारा जमा की गई राशि में से उक्त राशि समायोजित करते हुये शेष राशि वापिस की जावे।



(एस० एस० अली)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर