

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

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7273-एक/2016 के विरुद्ध पारित आदेश दिनांक 23.09.2016 के द्वारा जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 109/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 म0 प्र0

---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 भगवान सिंह यादव से दिनांक 28.6.10 को ग्राम गोहलपुर तहसील व जिला जबलपुर के खसरा क्रमांक 187, 189, 209/1, 210, 211, एवं 212 रकवा कुल 1.705 हैक्टेयर भूमि का प्रमोटर अनुबंध

//2// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7273-एक/2016

पत्र कीमत रूपये 1,26,23,000/- (एक करोड़ छब्बीस लाख तेईस हजार मात्र) का बनवाया। भूमि का कब्जा दखल श्री भगवान सिंह यादव ने आवेदक अरविन्द सिंह यादव को सौंप दिया था। अनुबंधकर्ता भगवान सिंह यादव द्वारा इकरारग्रहीता 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 स्ताम्पित करने हेतु कलेक्टर ऑफ स्ताम्प जबलपुर (जिला पंजीयक) के पास भेजा। जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्ताम्प) जबलपुर ने प्रकरण दर्ज कर प्रकरण में सुनवाई पूर्ण कर दिनांक 16.5.13 को निर्णय पारित किया। कलेक्टर ने प्रकरण के दौरान प्राप्त अन्य 27 अनुबंधों को भी विचार में लिया तथा कुल संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 3,34,85,000/- (रूपये तीन करोड़ चोतीस लाख पिच्यासी हजार मात्र) मानकर कमी स्ताम्प रूपये 3,44,345 (तीन लाख चवालीस हजार तीन सौ पेंतालीस मात्र) एवं शास्ति रूपये 66,95,600/- (छियासठ लाख पिच्यानवे हजार छः सौ मात्र) कुल रूपये 70,40,945/- (सत्तर लाख चालीस हजार नौ सौ पेंतालीस मात्र) जमा करने के आदेश दिये। कलेक्टर ऑफ स्ताम्प जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.5.13 से दुखित होकर आवेदक द्वारा इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत की जिसका प्रकरण क्रमांक निगरानी 3855-एक/2013 पर दर्ज होकर जिसमें दिनांक 15.1.14 को आदेश पारित करते हुये निगरानी स्वीकार कर प्रकरण जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्ताम्प) जबलपुर को प्रत्यावर्तित किया गया। जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्ताम्प) जबलपुर द्वारा प्रकरण पुनः पंजीकृत किया जिसका प्रकरण क्रमांक 109/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 लेखी बहस प्रस्तुत की, जिसमें उनके द्वारा लेख किया गया है कि जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्ताम्प) जबलपुर द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के बाजार मूल्य की गणना किये जाने में त्रुटि की गई है। तर्क में यह भी कहा गया है कि प्रश्नाधीन भूमि नगर निगम जबलपुर के वार्ड क्रमांक 40 डों जाकिर हुसैन वार्ड गोहलपुर मुख्य मार्ग से संलग्न दर्शाते हुये गणना की गई है।

//3// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7273-एक/2016

तर्क में यह भी कहा गया है कि व्यवसायिक भू-खण्ड 3900 वर्ग फुट अर्थात 362.45 वर्ग मीटर 8000 प्रतिवर्ग मीटर से 28,99,600/- इसी प्रकार अवासीय भू-खण्ड 6860 वर्गफुट अर्थात 637.55 वर्ग मीटर 5000 प्रति वर्गमीटर से 31,87,750/- इसी प्रकार 0.300 है0 गुणांक 65,00,000 प्रति है0 गुणांक 2 =39,00,000/- इसी प्रकार 1.305 है0 गुणांक 65,00,000 प्रति है0 गुणांक 2 =84,82,500/- एक नीम का वृक्ष =5000/- योग 1,84,74,850/- पूर्णांक 1,84,75,000/- किया गया है।

आवेदक के अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में यह भी लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि वास्तव में नगर निगम जबलपुर के वार्ड 41 चितरंजन दास वार्ड में गोहलपुर अमखेरा उपभाग से 1 किलो मीटर अंदर स्थित है जिसका उल्लेख नगर निगम जबलपुर एवं भूमि स्वामी के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 9.3.10 में भी है तथा संबंधित भूमि का जो मुख्यारनामा निष्पादित किया गया है उसमें भी भूमि की स्थिति का उल्लेख है प्रकरण में संलग्न उप पंजीयक जबलपुर स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में भी प्रश्नाधीन भूमि अमखेरा मार्ग में स्थित दर्शाई गई है। प्रश्नाधीन भूमि का संपत्ति कर भुगतान किया गया है जिसकी पावती रसीद में नगर पालिका निगम जबलपुर द्वारा प्रश्नाधीन भूमि चितरंजन दास वार्ड क्रमांक 41 में स्थित है, अंकित किया गया है जिससे स्पष्ट रूप से प्रमाणित होता है कि वार्ड क्रमांक 40 डॉ जाकिर हुसैन वार्ड गोहलपुर मुख्य मार्ग में स्थित नहीं है। भूमि के वास्तविक स्थल अनुसार गाईड लाईन वर्ष 2010-11 पृष्ठ क्रमांक 74 एवं 192 के आधार गाईड लाईन संख्या 692 एवं 03 पर गणना इस प्रकार होती है। भूमि का कुल रकवा 1.705 हैक्टेयर है:-

व्यवसायिक भू-खण्ड 3900 वर्ग फुट अर्थात 362.45 वर्ग मीटर 5500 प्रतिवर्ग मीटर से 19,93,475/- इसी प्रकार अवासीय भू-खण्ड 6860 वर्गफुट अर्थात 637.55 वर्ग मीटर 3800 प्रति वर्गमीटर से 24,22,690/- इसी प्रकार 0.300 है0 गुणांक 40,00,000 प्रति है0 गुणांक 2 =24,00,000/- इसी प्रकार 1.305 है0 गुणांक 40,00,000 प्रति है0 गुणांक 2 =52,20,000/- एक नीम का वृक्ष =5000/- योग 1,20,41,165/- पूर्णांक 1,20,42,000/- नियमानुसार होता है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा बताया गया है कि जिला पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को

//4// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7273-एक/2016

गलत स्थल में होना दर्शाते हुये 1,84,75,000/- दर्शाया है जबकि वास्तविक 1,20,42,000/- अर्थात् 64,33,000/- का अधिक मूल्यांकन किया गया है।

इसी प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा 1,84,75,000/- पर 5 प्रतिशत की दर से 9,23,750/- रुपये अधिरोपित किया गया है जबकि सही स्थल के अनुसार वास्तविक गणना 1,20,42,000/- पर 5 प्रतिशत की से 6,02,100/- रुपये देय होता है इस प्रकार 3,21,650/- रुपये अधिक राशि अधिरोपित की गई है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा लेखी बहस में यह भी लेख किया गया है कि जिला पंजीयक जबलपुर को इस न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 15.1.14 में शास्ति अवधारण के संबंध में स्पष्ट दिशा निर्देश प्रदान किया गया है कि दस्तावेज निष्पादन दिनांक 28.06.2010 से निर्णय दिनांक 16.5.16 तक के लिये कमी मुदांक शुल्क पर प्रचलित बैंक ब्याज दर (भारतीय स्टेट बैंक) पर गणना कर शास्ति अधिरोपित करें, किन्तु जिला पंजीयक द्वारा इस न्यायालय का आदेश न मानते हुये अपने मनमाने ढंग से 8,31,537/- रूपया शास्ति अधिरोपित की गई है। जिला पंजीयक द्वारा समानता के सिद्धांत का पालन नहीं किया गया है। वास्तविक मूल्यांकन 6,02,000/- पर 4 प्रतिशत की दर से तीन वर्ष का ब्याज 72,240/- रुपये होता है। जबकि रुपये 7,59,297/- अधिक शास्ति अधिरोपित की गई जो निरस्त किये जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया है कि गलत स्थल का उल्लेख होने से अधिक मूल्यांकन पर 5 प्रतिशत की दर से अवधारित राशि का अंतर 3,21,650/- विकास अनुबंध पर गलत ढंग से आंकलित 2 प्रतिशत राशि 3,69,500/- शास्ति की राशि अधिक अधिरोपित रुपये 7,59,297/- कुल योग 14,50,447/- अधिक राशि अधिरोपित की गई है जिसे निरस्त करने का अनुरोध करते हुये जिला पंजीयक जबलपुर का आदेश दिनांक 23.9.16 निरस्त करने का अनुरोध 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 जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा मूल प्रमोटर अनुबंध पत्र दिनांक 28.6.10 में एक से अधिक संव्यवहार समाविष्ट होना मानकर भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत मानने की भूल की है। मूल प्रमोटर अनुबंध पत्र दिनांक 28.06.10 में पक्षकार क्रमांक-1 द्वारा पक्षकार क्रमांक-2 प्रमोटर को उक्त भूमि को बेचने का इकरार कर भूमि का कब्जा सौंप दिया है जिससे पक्षकार क्रमांक-2 प्रमोटर विकास कार्य सुचारु रूप से कर सकें, सही है किन्तु इसमें विकास अनुबंध सम्मिलित नहीं है क्यों कि उभय पक्षकारों के मध्य कालोनी विकास हेतु पृथक से पंजीकृत अनुबंध दिनांक 21.08.08 को पूर्व में ही निष्पादित हो चुका था जिस पर अनुमानित विकास व्यय की राशि 46,23,000/- पर दो प्रतिशत मुदांक शुल्क का भुगतान किया गया है जिससे जिला पंजीयक द्वारा मूल प्रमोटर अनुबंध पत्र दिनांक 28.6.10 के साथ विकास अनुबंध कभी स्टाम्प 2 प्रतिशत भूमि के बाजार मूल्य पर राशि 3,69,500/- अवधारित की गई है जो पूर्णत गलत है क्यों कि जिला पंजीयक जबलपुर द्वारा अपने पूर्व आदेश दिनांक 16.5.13 के पृष्ठ क्रमांक 10 की लाईन 26 से 29 तक में स्वयं निष्कर्ष दिया गया है कि अनुबंध पत्र पर कोई मुद्रांक शुल्क देय नहीं है। उसके बाद भी जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा बाजार मूल्य का 2 प्रतिशत राशि 3,69,500/- जो अवधारित की गई है वह त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त की जाती है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा बहस के समय जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये है उसके अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि आवेदक के मध्य जो इकरार नामा लेख किया गया है उसमें भूमि चितरंजन दास वार्ड नर्मदा नगर में स्थित बताया गया है जबकि जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा डॉ जाकिर हुसैन वार्ड 40 गोहलपुर के हिसाब से राशि अधिरोपित की गई है, जबकि आवेदक की भूमि चितरंजन वार्ड 41 में स्थित है। आवेदक द्वारा नगर पालिका निगम जबलपुर में संपत्तिकर देयक वर्ष 2010-11 का प्रस्तुत किया गया है जिसमें भी चितरंजन वार्ड 41 दर्शाया गया है। इससे स्पष्ट है कि जिला

//6// प्रकरण क्रमांक निगरानी 7273-एक/2016

पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा गलत स्थल की गणना की कार्यवाही की गई वह त्रुटिपूर्ण है इसे स्थिर नहीं रखा जा सकता।

6-उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 109/बी-103/धारा-33/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 23.09.2016 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण जिला पंजीयक (कलेक्टर ऑफ स्टाम्प) जबलपुर को निम्न निर्देशों के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि :-

- 1-आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि चितरंजन दास वार्ड 41 में मानकर सटाम्प की गणना की जावे।
- 2-प्रमोटर अनुबंध पत्र दिनांक 28.06.2010 एक मात्र विक्रय का कब्जा सहित करार माना जावे, क्यों कि भूमि के विकास से संबंधित पंजीकृत अनुबंध का निष्पादन पूर्व में दिनांक 21.08.2008 को हो चुका है।
- 3-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 की राशि पर दस्तावेज निष्पादन दिनांक 28.06.2010 से आदेश दिनांक तक ब्याज आकलन कर शास्ति अधिरोपित की जावे।
- 4-आवेदक द्वारा जमा की गई राशि में से उक्त राशि समायोजित करते हुये शेष राशि वापिस की जावे।



(एस0 एस0 अली)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर