

(26) (21)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,  
प्रशासकीय सदस्य

अपील प्रकरण क्रमांक 3330-एक/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक  
7-6-2013 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर  
म0प्र0 के प्रकरण क्रमांक 688/बी-105/2011-12.

1-अनिलकुमार पिता स्व0कुलदीप राय गुलाटी  
निवासी 429, गुप्तेश्वर वार्ड जबलपुर

2-श्रीकृष्ण बियानी पिता स्वं रतनलाल  
निवासी 127/3, नेपियर टाउन जबलपुर

3-नवीनकुमार पिता स्व0श्री महेशचंद्र गुप्ता  
निवासी 133 गंजीपुरा जबलपुर

4-केवलकृष्ण पिता स्व0मुंशीराम नागपाल  
निवासी 127/1, नेपियर टाउन जबलपुर

.....अपीलार्थीगण

विरुद्ध

1-मध्यप्रदेश शासन द्वारा  
उप पंजीयक जबलपुर

2-कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जबलपुर

3-श्रीमती सुधा जैन पति राजेंद्रकुमार

4-श्री अनुभव जैन पिता राजेंद्रकुमार  
दोनों निवासीगण 1559, नागपुर रोड, त्रिपुरी चौक,  
जबलपुर

5-अपर आयुक्त जबलपुर संभाग, जबलपुर

..... प्रत्यर्थीगण

.....  
श्री अभिषेक गुलाटी, अभिभाषक, अपीलार्थीगण  
.....

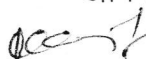
100/2/

**:: आ दे श ::**

( आज दिनांक 15/11/13 को पारित )

यह अपील आवेदक द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर संभाग जबलपुर म0प्र0 द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-6-2013 से परिवेदित होकर भारतीय स्टॉम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में आगे केवल "अधिनियम" कहा जावेगा) की धारा 47(A) के तहत इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई हैं ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 विक्रेता द्वारा अपीलार्थीगण क्रेता के पक्ष में मौजा सगडा खसरा नम्बर 131/1, नया 131/4 रकबा 0.072 हेक्टर भूमि जो असिंचित/पडती है, का विक्रय किया गया । विक्रय पत्र भूमि का बाजार मूल्य रुपये 5,40,000/- दर्शाकर 56,160/- के स्टाम्प पेपर पर दिनांक 29-3-2007 को निष्पादित कर उप पंजीयक कार्यालय जबलपुर में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया । उपपंजीयक को यह विश्वास होने पर कि मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(क)(1) में बाजार मूल्य के विनिश्चय के लिये इस अधिनियम के अधीन बने म0प्र0 बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना एवं उनका पुनरीक्षण नियम 2000 के तहत जिला मूल्यांकन समिति द्वारा वर्ष 2006-07 के लिये निर्धारित एवं प्रचलित दर से दस्तावेज में अंकित बाजार मूल्य से कम है, लिखत को मध्यप्रदेश लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियमों में विहित प्रारूप एक के कॉलम-7 में बाजार मूल्य रुपये 11,65,500/- प्रस्तावित किया गया । प्रस्तावित बाजार मूल्य का आधार कालम नं.9 में बताया कि गाईड लाईन वर्ष 2006-07 के अनुसार मूल्य प्रस्तावित है । कुल विक्रय ऐरिया 0.072 हेक्टेयर है । चार खरीददार है, जो अलग अलग परिवार से है । ऐरिया 0.072 हेक्टेयर बराबर 8730 वर्गफुट होता है । इस प्रकार एक खरीददार के हिस्से 2182.5 वर्गफुट आता है । गाईड लाईन के अनुसार 186 प्रति वर्गफुट से अधिक अविकसित कृषि भूखण्ड होने के कारण 20 प्रतिशत की छूट की पात्रता है ।



8730 वर्गफुट X 186-20% = 11,65,500/- होता है । उपपंजीयक द्वारा प्रतिवेदन के साथ मूल दस्तावेज पंजीयन के पूर्व मुद्रांक अधिनियम की संशोधित धारा 47(क)(1) के तहत अधीनस्थ न्यायालय को भेजा गया । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण को सूचना पत्र जारी किया गया एवं जबाव प्राप्त कर आलोच्य आदेश पारित किया गया । अधीनस्थ न्यायालय ने यह पाया कि विक्रय की गई भूमि जब मूल क्रेताओं द्वारा दिनांक 24-02-2004 को कय की गई थी, तब उस भूमि को मुख्य मार्ग से लगा होना बताया था । अब उसी भूमि को ग्रामीण मार्ग से लगी हुई बताना भूमि का मूल्यांकन कम दर्शाने का प्रयास है । ऐसी स्थिति में भूमि को मुख्य मार्ग की भूमि मानकर मूल्यांकन होगा । अतः अधीनस्थ न्यायालय ने रुपये 3000/- वर्गमीटर की दर से कीमत ऑकलित कर भूमि का बाजार मूल्य रुपये 19,47,500/- अवधारित किया, जिस पर रुपये 2,02,540/- मुद्रांक शुल्क प्रभार्य करते हुये शेष कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 1,46,380/- जमा कराने का आदेश दिया । उपपंजीयक के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा अपील अपर आयुक्त जबलपुर संभाग के न्यायालय में प्रस्तुत की गई जो प्रकरण क्रमांक 688/बी-105/2011-12 पर दर्ज की जाकर विचाराधीन पारित आदेश दिनांक 7-6-2013 से अपील निरस्त की जाकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 31-08-2009 को स्थिर रखा । अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-6-2013 से दुखित होकर अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई ।

3/ प्रकरण में आवेदक के अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 4 एवं 5 के तहत कोई जाँच नहीं की गई है । संपत्ति का बाजार मूल्य जाँच के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिये न कि गाईड लाईन के आधार पर । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्थल




निरीक्षण नहीं कराया गया और संपत्ति का बाजार मूल्य केवल गाईड लाईन के आधार पर परिगणित किया गया है। भूमि का बाजार मूल्य सिद्ध करने का भार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर का है कि केता का। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को मौखिक तथा दस्तावेजी साक्ष्य लेकर तथा स्थल निरीक्षण कर संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करना चाहिये जो उनके द्वारा नहीं किया गया। लिखित तर्क में यह भी बताया कि अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष कि संपत्ति मुख्य मार्ग से लगी हुई है, तथ्यात्मक रूप से सही नहीं है जबकि प्रश्नाधीन भूमि आंतरिक मार्ग से लगी हुई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपत्ति को इस आधार पर कृषि भूमि नहीं माना है कि यह भिन्न परिवारों के चार व्यक्तियों द्वारा क्रय की गई है तथा यह नगर निगम सीमा के भीतर है। भूमि राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि दर्ज है तो उसे भूखण्ड मानकर स्टाम्प शुल्क की गणना इस संभावना पर नहीं की जा सकती है कि भविष्य में इसका उपयोग आवासीय प्रयोजन के लिये किया जायेगा। अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में यह भी बताया कि उपपंजीयक को अधिनियम में वर्णित विहित प्रक्रिया अनुसार गणक पत्रक तैयार करना चाहिये था किन्तु उनके द्वारा मात्र कुछ पंजीबद्ध विक्रय पत्रों की सूची के आधार पर ही भूखण्ड का मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु प्रस्ताव भेजा और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उपरोक्त स्थिति की उपेक्षा करते हुये उपपंजीयक के इसी प्रस्ताव को मान्य किया। अधिनियम की धारा के नियम 4 तथा 5 के तहत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को बाजार मूल्य तक पहुँचना आबद्धकर है और केवल कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित मार्गदर्शी सिद्धांतों के आधार पर बादग्रस्त संपत्ति का मूल्य अवधारित नहीं किया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त जहाँ बाजार मूल्य का अवधारण किया जाना हो तो नियमों के अन्तर्गत दी गई विहित प्रक्रिया का अनुसरण किया जाना आवश्यक है जो अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा नहीं किया है। इस संबंध में अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा विभिन्न न्यायदृष्टांतों का भी उल्लेख किया है। अंत में अपीलार्थी



अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों को को निरस्त कर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेखों का तथा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों का अवलोकन किया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है कि क्रेता ने, विक्रेता ने पूर्व में इसी भूमि को जब वर्ष 2004 में क्रय किया था तत्समय की पंजीकृत विक्रय पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है जिसमें प्रश्नाधीन भूमि को आवासीय तथा मुख्यमार्ग पर बताया गया है। वर्तमान विक्रय पत्र में भी भूमि पड़ती पड़ी होना दर्शाया गया है। स्पष्ट है कि जिन तथ्यों को स्वयं आवेदक ने स्वीकार किया है उनकी पुष्टि के लिये अन्य साक्ष्य यथा स्थल निरीक्षण आदि आवश्यक ही नहीं था। पंजीयक ने बाजार की मूल्य की गणना भूमि को आवासीय तथा मुख्यमार्ग पर लगी होने के आधार पर मान कर स्पष्टतः कोई गलती नहीं की है। अविकसित भूखण्ड होने के कारण बाजार मूल्य में 20 प्रतिशत की छूट भी पंजीयक ने दी है।

5/ उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि इस प्रकरण में जो तर्क अपीलार्थी ने उठाये हैं उनका अपीलार्थी द्वारा विचारण न्यायालय में Admitted Facts के परिप्रेक्ष्य में कोई बल नहीं रह जाता है। अपर आयुक्त ने भी अपने आदेश में इन्हीं बातों का उल्लेख किया है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों में फेरबदल के पर्याप्त आधार नहीं होने से तथा उपरोक्त विवेचना के परिप्रेक्ष्य में यह अपील अमान्य की जाती है।

  
(मनोज गोयल)  
प्रशासकीय सदस्य  
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,  
ग्वालियर