

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 4525-दो/13 विरुद्ध आदेश दिनांक 7-9-2013 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर प्रकरण क्रमांक 22/अपील/स्टाम्प/2012-13.

- 1- श्रीमती प्रीती पति विकास नरेडी तर्फे आ.मु.
मनोज पिता स्व. श्री धनालाल नरेडी
- 2- श्रीमती कविता पति मनोज
निवासीगण 14/बी, स्नेह नगर मेन रोड, इंदौरअपीलार्थीगण

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन द्वारा उप पंजीयक, इंदौर
- 2- कलेक्टर आफ स्टाम्प, इंदौरप्रत्यर्थीगण

श्री रूपेश कुमार, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 7/4/16 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-9-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण द्वारा ग्राम लिम्बोदी तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 69/1/2 नि-1 रकबा 0.046 हेक्टेयर रूपये 18,00,000/- में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुए बाजार मूल्य निर्धारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प, इंदौर को संदर्भित किया गया। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 92/बी-105/11-12/47-क (1) दर्ज कर दिनांक 3-10-2012 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 32,53,000/- निर्धारित करते हुए मुद्रांक शुल्क रूपये 2,03,313/- अवधारित किया गया।

0000

OR

चूँकि अपीलार्थीगण द्वारा पूर्व में रूपये 1,12,500/- मुद्रांक शुल्क अदा कर दिया गया था, अतः कमी मुद्रांक शुल्क 90,813/- रूपये 30 दिवस में जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 7-9-2013 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा निकाला गया निष्कर्ष विधि विपरीत है, क्योंकि अभिलेख से स्पष्ट है कि वादग्रस्त भूमि अविकसित कृषि भूमि है, और वादग्रस्त भूमि का व्यपवर्तन नहीं हुआ है । यह भी कहा गया कि उप पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन में वादग्रस्त भूमि को आवासीय भूखण्ड माना है, जबकि कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपने आदेश में पड़त भूमि माना है । इस आधार पर कहा गया कि उप पंजीयक का प्रतिवेदन एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेश में निकाले गये निष्कर्ष में विरोधाभास होने से कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्ती योग्य हैं । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि यदि भूमि विकसित मान भी ली जाये तो भी 80 प्रतिशत से अधिक मूल्यांकन नहीं हो सकता, क्योंकि अपीलार्थीगण द्वारा वादग्रस्त भूमि के पास की अन्य भूमियों की रजिस्ट्री प्रस्तुत की गई थीं, जिनमें कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा 80 प्रतिशत के मान से ही मूल्यांकन किया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय है कि यदि भूमि के व्यपवर्तन संबंधी आदेश नहीं है तो ऐसी भूमि कृषि भूमि ही मानी जायेगी ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 एवं 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2011-12 की गाईड लाईन के आधार पर ही वादग्रस्त संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है । यह भी कहा गया कि अपीलार्थीगण द्वारा अधिनियम की धारा 47 (क)(1) उपधारा 5 के अंतर्गत अपील प्रस्तुत की गई है, और अपीलार्थीगण द्वारा म०प्र० लिखितों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 9 का पालन नहीं किया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश उचित है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा उचित कार्यवाही




की गई है । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश उचित होने से स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया ।

प्रत्युत्तर में अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कहा गया कि प्रत्यर्थीगण के अभिभाषक जिन नियमों का हवाला दिया गया है, उनका पालन करना आज्ञापक प्रावधान नहीं है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक 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 प्रश्नाधीन सम्पत्ति का विधिवत स्थल निरीक्षण कराया जाकर म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के पालन में कार्यवाही की जाकर प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए कि प्रश्नाधीन भूमि का उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण कर स्पष्ट प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि भूखण्ड के रूप में होकर आवासीय है, जिसकी पुष्टि इस तथ्य से होती है कि प्रश्नाधीन भूमि 5 वर्ष से भी अधिक समय से पड़त होकर उस पर कृषि कार्य नहीं हो रहा है । अतः इस संबंध में अपीलार्थीगण के अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमि, भूखण्ड के रूप में नहीं होकर कृषि भूमि है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गए समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-9-2013 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।




(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर