(81)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/स्टांपअधि./2018/0404 विरूद्ध आदेश दिनांक 21.09.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 664/अपील/2012-13.

मध्यप्रदेश शासन द्वारा
वरिष्ठ उप पंजीयक,
उप पंजीयक कार्यालय,
परीबाजार, भोपाल, म.प्र. ....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. रतन लालचंदानी आ. श्री चन्दर लालचंदानी
निवासी 25/2, हैप्पी टावर, ईदगाह हिल्स, भोपाल
2. गंगा गृहनिर्माण सहकारी संस्था
मर्यादित भोपाल द्वारा अध्यक्ष
श्री संतोष कुमार आ. श्री शंकरलाल
निवासी 103, लक्ष्मीनिवास, ईदगाह हिल्स, भोपाल ....प्रत्यर्थीगण

श्री अभिषेक चतुर्वेदी, शासकीय अभिभाषक, अपीलार्थी शासन
श्री डी.डी. मेघानी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 3/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह द्वितीय अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(4) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 21.09.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा गंगा गृहनिर्माण सहकारी संस्था मर्यादित भेपाल स्थित से एक अविकसित भू-खण्ड, वास्तविक क्रय मूल्य विक्रय पत्र में दर्शा कर प्रतिफल के रूप में दी गई राशि पर निर्धारित स्टाम्प शुल्क चुका कर विक्रय पत्र का पंजीयन कराया है। विक्रय पत्र में उल्लिखित भू-खण्ड अविकसित होकर आड़े-टेड़े आकार का है एवं

प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में स्वत्व का विवाद शासन एवं निजी व्यक्ति के मध्य हमेशा से रहा है। ऐसी विवादास्पद भूमि के क्रय के प्रतिफल छिपाने का प्रयास कोई दूरदर्शी व्यक्ति नहीं कर सकता है। उप पंजीयक द्वारा उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत न रखते हुए भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-क(1) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक, भोपाल को सही बाजार मूल्य एवं उस पर देय स्टाम्प शुल्क अवधारण हेतु संदर्भित किया। उक्त संदर्भ में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक द्वारा दिनांक 30.12.2010 को विधि एवं तथ्यों को समझे बगैर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 2,06,250/- रूपये के स्थान पर 54,20,580/- रूपये निर्धारित करते हुए आक्षेपित आदेश पारित किया। उक्त आदेश के विरूद्ध प्रत्यर्थी द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष एक अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 21.09.2017 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह नहीं देखा गया कि प्रश्नाधीन भूमि शहर के बीचोबीच विकसित क्षेत्र ईदगाह हिल्स की पॉश कॉलोनी में स्थित है उसके पश्चात् अधीनस्थ अपर आयुक्त न्यायालय द्वारा उपरोक्त भूखण्ड को अविकसित भूमि मानने में भूल की गई है जबकि उक्त संपति वार्ड क्रमांक 09 शहर के बीचोबीच विकसित क्षेत्र में स्थित है जहॉ पर सड़क पानी बिजली सभी की सुविधा उपलब्ध है व ईदगाह हिल्स क्षेत्र की कॉलोनी में स्थित है जहॉ पर मकान बने हुये है इसलिये प्रत्यर्थीगण के द्वारा मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की बकाया राशि से बचने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को गुमराह करते हुये आदेश पारित कराये गये हैं जो इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भूखण्ड का मूल्यांकन उस क्षेत्र के वार्ड की दर के अनुसार मार्गदर्शिका में निर्धारित मूल्य के अनुसार किया जाता है, जबकि अपर आयुक्त के द्वारा विकसित भूखण्ड को अविकसित मानकर जिला पंजीयक का आदेश निरस्त किया गया है, जिस कारण शासन को राशि रूपये 5,37,290/- की क्षति हुई है जिसके आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(3) अपर आयुक्त के द्वारा दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना ही उपरोक्त प्रश्नाधीन भूमिका विक्रय मूल्य प्रत्यर्थी के विक्रय पत्र में दर्शाया गया विक्रय मूल्य रूपये 2,06,250/- को मान्य किये जाने में त्रुटि की गई है, जबकि मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रत्येक वर्ष मार्गदर्शिका का प्रकाशन होता है जिसके आधार पर प्रत्येक क्षेत्र की दरे निर्धारित होती है और उसकी दर से भूमि का मूल्यांकन किया जाता है व अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश विधि के तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(4) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बोलता हुआ आदेश पारित नहीं किया है तथा मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों का भी पालन नहीं किया गया है और न ही अपीलार्थी को सुनवाई हेतु कोई सूचना पत्र प्रेषित किया गया और न ही शासकीय अधिवक्ता को प्रकरण की जानकारी दी गई बल्कि प्रकरण में शासन के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुये प्रकरण में आदेश पारित किये गये हैं जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

अत: उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ अपर आयुक्त न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) जिला पंजीयक ने प्रत्यर्थी नितिन के द्वारा प्रस्तुत अपील पर अधीनस्थ न्यायालय में कंडिका वार टीप प्रस्तुत की है और अधीनस्थ न्यायालय ने उनकी टीप एवं उनके आदेश पत्रिकाओं का परिशीलन करने के उपरांत ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो स्थिर रखे जाने योग्य है।

(2) अपर आयुक्त के आदेश के अवलोकन से स्वत: सिद्ध है कि प्रकरण में प्रस्तुत अपील पर पक्षकारों को पक्ष समर्थन का अवसर देने के उपरांत उनके द्वारा मामले के गुणागुण का परीक्षण कर ठोस कारण देते हुये विस्तार से तर्कसंगत बोलता हुआ न्यायिक आदेश पारित कर प्रत्यर्थी की अपील स्वीकार की है इसलिये अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत निरस्त किये जाने योग्य है ।

(3) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करते समय म0प्र0लिखितों के न्यून मूल्यांकन नियम 1975 के उपनियम 7 को दृष्टिगत रखते हुये यह मान्य किया है कि अचल संपति की दरों में उतार चढाव होते हैं और उपनियम 8 के अनुसार ऐसे लक्षण भी होते हैं जो

बाजार मूल्य को प्रभावित करते हैं इस परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश न्यायिक आदेश होने के कारण अपीलार्थी की अपील निरस्त किये जाने योग्य है।

(4) प्रत्यर्थी द्वारा उक्त भूमि खुले बाजार से क्रय की गई है और उसके द्वारा जानबूझकर संपत्ति का अवमूल्यन न करते हुये समुचित स्टाम्प प्रस्तुत किये थे और स्टाम्प शुल्क के अपवंचन का कोई कपटपूर्ण आशय नहीं था । अधीनस्थ न्यायालयों ने अभिलेखों का परिशीलन करने के उपरांत हो अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो यथावत रखते हुये अपीलार्थी की अपील निरस्त किया जाना न्यायोचित है ।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरणमें प्रस्तुत विक्रय विलेख में छायाचित्रों से यह पाया गया है कि क्रय किया गया भूखण्ड विकसित भूखण्ड की श्रेणी में नहीं आता है क्योंकि इसमें कहीं आंतरिक मार्ग दृष्टिगोचर नही हो रहे हैं एवं न ही जल निकास व्यवस्था अथवा बिजली व्यवस्था के चिन्ह दृष्टिगोचर होते हैं । जिला पंजीयक द्वारा प्रेषित प्रतिवेदन में जिस रोड की बात कही गई है वह अन्य भूखण्डों के साथ बनाया गया आंतरिक मार्ग है अत: जिला पंजीयक द्वारा विकसित भूखण्ड के आधार पर की गई शुल्क की गणना आधारहीन प्रमाणित होती है । इस परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील निरस्त करते हुये अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश यथावत् रखा जाना न्यायिक है ।

(6) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में यह नहीं दर्शाया है कि प्रश्नाधीन अचल संपत्ति के संबंध में जो लिखत प्रस्तुत की गई थी उसमें जो समव्यवहार का मूल्य दर्शाया गया है वह किस प्रकार से अवमूल्यांकित है । अतः इस विधिक बिन्दु पर विचार किये बिना अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील प्रचलनशील नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(7) प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत सायरा बानो विरूद्ध स्पेशल डिप्टी कलेक्टर(स्टाम्प) ए0आई0आर0 2007 (एन0ओ0सी0) मद्रास - में अवधारित किया गया है कि "यह दर्शाने के लिये कुछ नहीं है कि याची की ओर से उचित स्टाम्प शुल्क अपवंचन करने की दृष्टि से संपत्ति अवमूल्यांकित करने का प्रयास किया गया था । मात्र यह तथ्य कि गाइड लाइन रजिस्टर में उल्लेखित मूल्य से कम है, धारा -47 क के अधीन मामला संदर्भित करने के लिये कोई आधार नहीं है। "

(8) प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत 1996(1) ए0डब्ल्यू0सी0 316- विनय कुमार बंसल विरूद्ध स्टेट ऑफ यू0पी0 - "गाइड लाइन को ही बाजार मूल्य का एकमात्र आधार नहीं माना जा सकता । बाजार मूल्य के निर्धारण की शुद्धता की परख के लिये विश्वसनीय सामग्री होना चाहिये।"

(9) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने गाइड लाइन रजिस्टर में दर्शाये मूल्य को ही आधार मानकर प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश से परिवेदित होकर अपील प्रस्तुत की गई है जो ए0आई0आर0 1976 एस0सी0 1753, ए0आई0आर0 1988 एम0पी0 145, ए0आई0आर0 2003 एस0सी0डब्ल्यू0 6349, 2006 के0एच0सी0 1649 व ए0आई0आर0 2009 एन0ओ0सी0 770 के न्यायदृष्टांत के परिप्रेक्ष्य में निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रकरण में अपर आयुक्त ने निश्चित निष्कर्ष निकाले हैं कि पंजीकृत विक्रय विलेख में संलग्न छायाचित्रों से भूखण्ड के विकसित श्रेणी स्पष्ट नहीं होती है क्योंकि न तो इसमें ही आंतरिक मार्ग है एवं न ही जल निकास व्यवस्था व बिजली व्यवस्था के चिन्ह दृष्टिगोचर होते हैं । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस रोड की बात कही गई है वह वस्तुत: सार्वजनिक मार्ग है न कि अन्य भूखण्डों के साथ बनाये गये आंतरिक मार्ग । जिला पंजीयक द्वारा विकसित भूखण्ड के आधार पर की गई शुल्क की गणना आधारहीन प्रमाणित होती है । इस संबंध में प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायदृष्टांत सायरा बानो विरूद्ध स्पेशल डिप्टी कलेक्टर(स्टाम्प) ए0आई0आर0 2007 (एन0ओ0सी0) मद्रास विचारणीय है तथा इस प्रकरण में लागू होता है । अपीलार्थी ने मामला संदर्भित करने के लिये कोई वैकल्पिक प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये हैं । प्रकरण में प्रत्यर्थीगण की ओर से प्रस्तुत अन्य न्यायदृष्टांतों के प्रकाश में भी अपीलार्थी की ओर से कोई पर्याप्त आधार प्रस्तुत नहीं किये गये, जिससे अपर आयुक्त के निष्कर्षों में हस्तक्षेप किया जा सके । अत: अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश न्यायिक दृष्टि से उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.09.2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर