

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/खरगौन/स्टांपअधि./2018/542 विरुद्ध आदेश दिनांक 13.12.2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0066/अपील/स्टाम्प/2016-17.

1. रमेशचन्द्र पिता उंकार पाटीदार
2. राकेश पिता रमेशचन्द्र पाटीदार
3. श्रीमती कल्पना पति राकेश पाटीदार

सभी निवासी विद्या नगर,
जिला खरगौन, म.प्र.

.....अपीलार्थीगण

विरुद्ध

म.प्र. शासन द्वारा
आयुक्त, इंदौर

.....प्रत्यर्थी

श्री हेमंत मूंजी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 10/4/19 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क की उपधारा 5 के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 13.12.2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण द्वारा प.ह.न. 43, पुराना 26, तहसील खरगौन, नगर पालिका सीमा वार्ड क्रमांक 3, गोकुलधाम कॉलोनी के पास में स्थित भूमि सर्वे क्र. 96/1/1 रकबा 0.506 हैक्टेयर मौके पर कुल 2800 वर्गफीट का पैकी हिस्सा 1000 वर्गफीट पड़त भूमि का बाजार मूल्य रूपये 4,00,000/- अवधारित करते हुए विक्रय विलेख क्र. एम.पी. 229302017ए1161442 दिनांक 29.03.2017 पंजीयन हेतु उप पंजीयक

खरगौन के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज से अंतरित संपत्ति को डायवर्सन रोड से पाईप फेक्ट्री तक मांगरूल रोड पर कार्नेर पर स्थित होना दर्शाते हुए गाईड लाईन वर्ष 2016-17 अनुसार प्रश्नागत क्रय संपत्ति भूखण्ड का बाजार मूल्य 13,28,899/- अवधारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क की राशि 86,389/- निर्धारित कर प्रस्ताव कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला खरगौन के समक्ष अनुवर्ती कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया गया, जिस पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र. 29/बी-105/47-क(1)/2016-17 दर्ज कर दिनांक 22.05.2017 को प्रश्नाधीन दस्तावेज से अंतरिम संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क की राशि 86,389/- निर्धारित कर शासकीय कोषालय में जमा कराने हेतु आदेश पारित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 13.12.2017 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश यथावत रखा गया। आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

- (1) अपीलार्थीगण द्वारा मुनव्वर हुसैन पिता मोहम्मद हुसैन निवासी कुल्हरदा जिला हरदा के मालकी की कृषि भूमि जो कि खरगौन स्थित पटवारी हल्का नं. 60, प.ह.न. 43 पुराना नया 26, तहसील खरगौन नगर पालिका सीमा वार्ड क्र. 3 गोकुलधाम कॉलोनी के पास में स्थित जिसका खसरा नंबर 96/1/1 रकबा 0.506 हैक्टेयर विक्रेता के आधिपत्य की कृषि भूमि जिसका रकबा 0.027 आरे जो कुल 2800 वर्गफीट का पैकि हिस्सा 800 वर्गफीट की पड़त भूमि राशि रुपये 3,20,000/- में क्रय की गई तथा स्टाम्प शुल्क 27,200/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क रुपये 2560/- चुकाये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्थल निरीक्षण पश्चात् विलेख का मुद्रांक गाईड लाईन अनुसार उक्त भूखण्ड मांगरूल रोड पर स्थित होकर कार्नेर का प्लाट होने से उसका भाव 13000 प्रति वर्गमीटर होकर कुल बाजार मूल्य 1063205/- रुपये तथा स्टाम्प शुल्क 69119/- कमी का मुद्रांक शुल्क प्रस्तावित किया गया, जबकि आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड गोकुलधाम कॉलोनी स्थित होकर 2800 वर्गफीट अर्थात् 260.22 वर्गमीटर क्रय किया गया था, जिसका पैकि भाग 800 वर्गमीटर का पंजीयन करवाया गया था, जिसका स्टाम्प शुल्क 27200/- रुपये

पंजीयन शुल्क 2560/- रुपये 4300/- रुपये वर्गमीटर गाईड लाईन के हिसाब से चुकाया गया था। तत्पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निरीक्षण करने पर दिनांक 02.05.2017 को आवेदक को सूचना दी गई कि आपके द्वारा कार्रवाई की गई, रजिस्ट्री पर स्टाम्प शुल्क कम प्रदान किया गया है, क्योंकि उक्त भूखण्ड मांगरूल रोड पर कार्नर का प्लाट होने से उसकी गाईड लाईन 13000/- रु. प्रति वर्गमीटर होकर उसका बाजार मूल्य 1063205/- रु. है। अपीलार्थी से 69119/- रु. कमी मुद्रांक शुल्क मांगा गया।

- (2) उप पंजीयक द्वारा उक्त भूखण्ड का पंजीयन गोकुलधाम कॉलोनी वार्ड क्र. 3 में स्थित होने से तथा उक्त भूखण्ड का खसरा नंबर 96/1/1 का पैकि हिस्सा होने से गाईड लाईन वर्ष 2016-17 अनुसार 4300/- रु. वर्गमीटर नगर पालिका परिषद खरगौन गोकुलधाम कॉलोनी का टेक्स बावद नो-ड्यूज प्रमाण पत्र जारी किया गया है तथा क्रेता द्वारा गोकुलधाम कॉलोनी में अन्य रहवासी मंशाराम यादव का दिनांक 17.02.2017 का बिजली बिल भी है वह भूमि नक्शा उक्त गोकुलधाम कॉलोनी के गाईडलाईन बावत खसरा नंबर 96/1/1 भी अंकित है तथा अन्य विराज भालके के द्वारा भी उक्त खसरा नंबर से 09.11.2015 के 4300/- रु. वर्गमीटर से रजिस्ट्री की गई तथा उससे लगी हुई कॉलोनी हिंगलाज नगर जिसका खसरा नं. 100/1/1 दिनांक 02.06.2017-18 पाईप फैक्ट्री के पास 4200/- वर्गमीटर से तथा पियूष महाजन खरगौन खसरा नं. 100/1/2 वर्ष 2010-11 रुपये 1800/- वर्गमीटर के भाव से पंजीयन किया गया तथा उक्त भूमि का खसरा बी-1 की नकल भी पेश की गई, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय स्टाम्प खरगौन द्वारा मनमाने तरीके से गाईडलाईन 13000/- रु. वर्गमीटर का निर्धारण कर बकाया कमी मुद्रांक की वसूली बावत 69119/- रु. का आदेश दिया गया।
- (3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने विक्रय की गई भूमि का बाजार मूल्य रुपये 1063205/- अवधारित किया है, बाजार मूल्य की गणना किस प्रकार की गई, कोई आधार स्पष्ट उल्लेख नहीं है।
- (4) उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन स्वीकार योग्य है। उप पंजीयक द्वारा प्रेषित प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन कृषि भूमि का बाजार मूल्य रुपये 320000/- प्रस्तावित किया गया है, किंतु अधीनस्थ न्यायालय ने कृषि भूमि बाजार मूल्य रुपये 1063205/- अवधारित किया है, जो विरोधावासी है।
- (5) मूल्यांकन के संबंध में गाईड लाईन दस्तावेज में कृषि भूमि लिखी है तथा राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि लिखी है तो भविष्य में उस पर आवासीय या व्यावसायिक उपयोग होगा,




इस संभावना को आधार बनाकर भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता भविष्य की संभावनाओं को आधार बनाकर भूमि के स्वरूप का अनुमान लगाकर मूल्यांकन करना नियमों के प्रतिकूल है। इस संबंध में वर्ष 2007 आर.एन. 929 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

- (6) म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 नियम 4(4) के अनुसार मूल्य निर्धारण के पूर्व किसी शासकीय विभाग से मूल्य की जांच कराये बिना आदेश पारित किया गया, इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नैसर्गिक न्यायालय के सिद्धांतों के विपरीत जाकर किया गया।
- (7) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वर्ष 2016-17 में गार्ड लाईन में निर्धारित मगरूल रोड़ पर डायवर्सन रोड़ से पाईप फैक्ट्री तक पश्चिमी भाग के मान से मूल्यांकन कर बाजार मूल्य रूपये 1063205/- निर्धारित किया गया है, जबकि क्रेता की प्रश्नाधीन भूमि मगरूल रोड़ पर डायवर्सन रोड़ से पाईप फैक्ट्री तक पूर्वी भाग की ओर स्थित होकर गोकुलधाम कॉलोनी में स्थित है।
- (8) वर्ष 2016-17 की गार्ड लाईन में जो दरें निर्धारित करने हेतु प्रस्तावित की गई हैं, उप पंजीयक के द्वारा प्रस्तावित कर जिला पंजीयक के समक्ष भेजी जाने का प्रावधान है। यदि पूर्वी भाग तथा पश्चिमी भाग दोनों भागों की दर एक समान होती तो गार्ड लाईन में मात्र पश्चिमी भाग ही क्यों उल्लेख किया जाता, इससे यह स्पष्ट है कि पश्चिमी भाग की दरें अधिक हैं तथा पूर्वी भाग की दरें कम हैं या हैं ही नहीं। ऐसी स्थिति में कॉलोनी की दर मान्य किया जाना उचित होगा, क्योंकि पूर्वी भाग में गोकुलधाम कॉलोनी स्थित है।
- (9) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन विक्रय पत्र से विक्रयाधीन सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 04.05.2017 में अधीनस्थ न्यायालय ने किया है तथा प्रश्नाधीन भूखण्ड गोकुलधाम कॉलोनी के पास स्थित बताया गया है, जो कि गलत है, जबकि वस्तुस्थिति यह है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड गोकुलधाम कॉलोनी में ही स्थित है, जिसकी दर गार्ड लाईन में स्पष्ट उल्लेखित है।
- अतः उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।




4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि आयुक्त एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अतः उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज के पंजीयन उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का स्थल निरीक्षण कर संपूर्ण भूखण्ड मांगरूल रोड़ पर स्थित पाया गया, इसी भूखण्ड का एक हिस्सा प्रश्नाधीन दस्तावेज के माध्यम से क्रय किया गया है, जिसके आधार पर ही उप पंजीयक द्वारा न्यून मूल्यांकित माना गया, जबकि अपीलार्थी क्रेता द्वारा प्रस्तुत जवाब के संबंध में तर्क दिया गया कि प्रश्नाधीन भूखण्ड गोकुलधाम कॉलोनी में स्थित है तथा गोकुलधाम कॉलोनी की दर से ही मूल्यांकन किया गया है। प्रश्नाधीन भूखण्ड आवासीय है तथा व्यावसायिक नहीं। उप पंजीयक के प्रतिवेदन एवं अपीलार्थी क्रेता द्वारा प्रस्तुत जवाब के संबंध में वास्तविक स्थिति जानने के लिए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का विधिवत स्थल निरीक्षण किया गया, जिसमें संपूर्ण भूखण्ड मांगरूल रोड़ पर स्थित पाया गया, जिससे स्पष्ट होता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज में वर्णित संपत्ति का बाजार मूल्य 13,28,899 निर्धारित कर अपीलार्थी क्रेता को कमी मुद्रांक शुल्क 78,957/- एवं पंजीयन शुल्क 7,432/- कुल 86,389/- रुपये शासकीय कोषालय में जमा करने हेतु उचित आदेश पारित किया गया है, जिसकी पुष्टि आयुक्त द्वारा भी की गई है। इस प्रकार आयुक्त एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं। इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है-

"धारा 44(2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं-द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं।"

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों में कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं होने से उनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। दर्शित परिस्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.12.2017 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला खरगौन द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.05.2017 स्थिर रखे जाते हैं। अपील निरस्त की जाती है।


AAR


(मनोज गायल)

अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर