# न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7005/पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 17.05.2016 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर प्रकरण क्रमांक 09/बी-103/2011-12/33.

---

राघवेन्द्र पुत्र श्री हेमंत अग्रवाल,
निवासी 319, टपालघाटी, ग्राम मौरोद,
खण्डरा रोड, इंदौर, म.प्र ..............आवेदक

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा
   कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, इंदौर क्षेत्र क्र. 2
2. श्रीमती द्रोपदीबाई पत्नी श्री श्यामदास जी अग्रवाल,
   निवासी 22/3, मुराई मोहल्ला, जिला इंदौर, म.प्र. ................अनावेदकगण

---

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, आवेदक
श्री राजीव शर्मा, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1

---

## :: आ दे श ::

## (आज दिनांक 10/5/19 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर द्वारा पारित दिनांक 17.05.2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक उप पंजीयक क्षेत्र क्र. 2 नवलखा, इंदौर-2 के पत्र जावक क्र. 99 दिनांक 26.09.2011 के संलग्न दस्तावेज उपहार पत्र मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(क)(1) के अंतर्गत बाजार मूल्य निर्धारण के पश्चात् कमी मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर को संदर्भित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अनावेदक उप पंजीयक की प्रस्तावना के आधार पर भारतीय मुद्रांक 1899 की धारा 33 के

तहत प्रकरण क्र. 09/बी-103/2011-12/33 दर्ज कर आदेश दिनांक 17.05.2016 को प्रश्नगत संपत्ति का बाजार मूल्य उप पंजीयक के प्रस्ताव अनुसार रूपये 46,46,000/- अवधारित किया गया। अवधारित बाजार मूल्य पर देय स्टाम्प ड्यूटी 4,12,335/- रूपये में से पक्षकार द्वारा दस्तावेज के निष्पादन के समय 60,000/- रूपये के स्टाम्प अदा किये गये। अतः कमी स्टाम्प ड्यूटी 3,52,335/- रूपये आवेदक क्रेता को 30 दिवस में शासकीय कोष में जमा करने का आदेश दिया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) उप पंजीयक, इंदौर क्षेत्र क्र. 2 द्वारा सम्पत्ति के स्थल निरीक्षण में बताया गया कि उक्त सम्पत्ति ग्राम बिजौली हप्सी में स्थित भूमि सर्वे क्र. 452/2/2 रकबा 0.202 हैक्टेयर कृषि भूमि है, जो मुख्य मार्ग से लगभग 250 मीटर अंदर स्थित है, जिसका बाजार मूल्य उप पंजीयक द्वारा 46,46,000/- प्रस्तावित किया गया है, जिसके आधार पर स्टाम्प ड्यूटी दी गई है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को उक्त स्थिति में आदेश पारित करने की अधिकारिता ही नहीं थी। इस तथ्य पर विचार किये बिना जो आदेश पारित किया गया है, वह अपास्त किये जाने योग्य है।

(2) गाईडलाईन द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य मात्र निर्देशात्मक स्वरूप का होकर क्षेत्रवार निर्धारित किया जाता है, तो अंतिम एवं वास्तविक मूल्य नहीं है। गाईडलाईन में निर्धारित मूल्य क्षेत्रवार होकर उस क्षेत्र में स्थित विभिन्न स्थानों पर स्थित भूमियों के संबंध में कम या अधिक होना संभव है। एक ही क्षेत्र में स्थित भूमियों के मूल्य/दर में उसकी स्थिति उपयोगिता पहुंच मार्ग उपलब्ध सुविधाओं के अनुसार पृथक-पृथक होकर उनके बाजार मूल्य से काफी एवं कई गुना अंतर हो सकता है। अतः प्रत्येक भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण उसकी वास्तविक स्थिति एवं उपयोगिता के अनुसार निर्धारित किया जाना आवश्यक है। विक्रय पत्र में वास्तविक मूल्य दिया गया है, किंतु उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित मूल्य वास्तविक बाजार मूल्य के विपरीत होने से स्वीकार योग्य नहीं है।

(3) विक्रय पत्र से विक्रय की गई कृषि भूमि का वर्ष 2010-11 विक्रयपत्र का पंजीयन हुआ है। खसरा के कॉलम नं. 6 में सोयाबीन की फसल बोई गयी है। भूमि के आसपास कोई कॉलोनी नहीं है, जिससे भूमि कॉलोनी के उपयोग की मानी जा सके। इस संबंध में विचार किये

बिना जो आदेश अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया है, वह अपास्त किये जाने योग्य है।

(4) सम्पत्ति निष्पादन के दिनांक को दस्तावेज में कृषि भूमि लिखी है तथा राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि का उल्लेख है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि का आवासीय एवं व्यवसायिक उपयोग होगा। मात्र संभावनाओं को आधार बनाकर भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस संबंध में 2007 आर.एन. 425 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

(5) 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 है, जबकि नियम 4(4) में प्रावधान है कि कलेक्टर जांच के प्रयोजन के लिए सरकार या स्थानीय प्राधिकारी के अधीन कोई लोक कार्यालय या प्राधिकारी से कोई जानकारी या अभिलेख मंगा सकेंगे। इस प्रकरण में ऐसा नहीं किया गया। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(6) अधीनस्थ विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन आदेश पारित किये जाने के पूर्व आवेदक को सूचना सुनवाई एवं साक्ष्य का विधिवत अवसर प्रदान किये बिना ही जो प्रश्नाधीन आदेश पारित किया गया है, जो अपास्त किये जाने योग्य है।

(7) उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज मुद्रांक अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत कार्यवाही संदर्भित की है, जबकि उक्त धारा के अंतर्गत कार्यवाही कर जो आदेश कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित किया गया है, वह अधिकारिता रहित आदेश होने से प्रथम दृष्टि में ही अपास्त किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज उपहारपत्र धारा 47(क)(1) के अंतर्गत संदर्भित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, इंदौर को प्रेषित किया गया था, किंतु उनके द्वारा प्रकरण धारा 33 में पंजीबद्ध किया है। इस प्रकार स्पष्ट रूप से त्रुटि की गई है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

(8) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेज बिक्री पत्र में वर्णित वास्तविक बाजार तथ्यों का अवलोकन किये बिना ही अवैधानिक एवं मनगढंत बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, यह नितांत अवैध एवं अनुचित होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

अत: उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुए दस्तावेज बिक्री पत्र को मान्य किया जाकर उस पर विधिवत देय स्टाम्प शुल्क को मान्य किये जाने के आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया।

4/ अनावेदक क्र. 1 के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव प्रतिवेदन के आधार पर प्रकरण पंजीबद्ध कर आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियमों को दृष्टिगत रखते हुए उप पंजीयक के प्रस्ताव से सहमत होते हुए वर्ष 2010-11 की गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य रूपये 46,46,000/- निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 3,52,335/- जमा करने के जो आदेश दिये गये हैं, वह पूर्णतः उचित होने से उसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। दर्शित परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.05.2016 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर