

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियरसमक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-7021/पीबीआर/15 विरुद्ध आदेश दिनांक 20.03.2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 343/अपील/2013-14.

म.प्र. शासन द्वारा वरिष्ठ

जिला पंजीयक, भोपाल

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

1. बंसल कन्ट्रेक्शन वर्क्स प्रा.लि.

द्वारा श्री सुनील बंसल आ. स्व.

श्री के.सी. बंसल

निवासी ई-2/88, अरेरा कॉलोनी, भोपाल

2. श्रीमती अफरोज जहां पत्नी श्री जाहिर शाह

पुत्री श्री मकसूद अली,

निवासी रानीजी की मस्जिद, इतवारा, भोपाल

.....प्रत्यर्थीगण

श्री प्रेमसिंह, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/4/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(क) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 20.03.2015 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्र. 1 द्वारा ग्राम कोहेफिजा पटवारी हल्का नंबर 23 में स्थित भूमि ख.नं. 86/1/2, 86/2/1, 86/2/2, 86/2/3, 86/2/4, 86/2/5 एवं 86/2/6 कुल रकबा 0.427 हैक्टेयर अर्थात् 1.052646 एकड़ भूमि प्रत्यर्थी क्र. 2 से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की थी। विक्रय पत्र संपादित होने के उपरांत उप पंजीयक भोपाल ने अधिनियम की धारा 47(क)(3) के अंतर्गत बाजार मूल्य का निर्धारण हेतु प्रकरण कलेक्टर

ऑफ स्टाम्प, भोपाल को प्रेषित किया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्र. क्र. 06/बी-105/11-12 दर्ज कर दिनांक 14.12.2011 को प्रत्यर्थी क्र. 1 के विरुद्ध भूमि को आवासीय मानते हुए शेष मुद्रांक शुल्क जमा किये जाने के आदेश पारित किये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरुद्ध प्रत्यर्थीगण द्वारा एक अपील आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई, आयुक्त द्वारा आदेश पारित करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 14.12.2011 निरस्त कर प्रकरण स्पष्ट आदेश पारित किये जाने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया। आयुक्त के आदेश के पालन में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पुनः आदेश दिनांक 19.02.2014 पारित किया गया, जिसके विरुद्ध प्रत्यर्थीगण द्वारा अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 20.03.2015 को आदेश पारित कर अपील स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 19.02.2014 निरस्त किया गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

- (1) उप पंजीयक कार्यालय भोपाल में पंजीबद्ध दस्तावेज दिनांक 14.07.2010 भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47(क)(3) में संपत्ति न्यून मूल्यांकन होने से विधि प्रावधानुसार दर्ज किया गया।
- (2) प्रकरण के निराकरण में प्रत्यर्थीगण क्रेता विक्रेता को आहुत किया गया। प्रत्यर्थी विक्रेता के अभिभाषक उपस्थित हुए जवाब हेतु समय चाहने के पश्चात् उपस्थित नहीं हुए। प्रत्यर्थी क्रेता उपस्थित हुए, उन्होंने अपना जवाब प्रस्तुत किया- विक्रेता श्रीमती इशरत जहां पति श्री शाहिद खान साहब से उनके आधिपत्य व स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा क्र. 86/2/2 नया खसरा क्र. 86/2/1क, 86/2/1, 86/2/2, 86/2/3, 86/2/4, 986/2/5, 86/2/6/क, कुल रकबा 0.426 हैक्टेयर अर्थात् 1.052646 एकड़ अविकसित एवं अव्यपवर्तित कृषि भूमि स्थित ग्राम कोहेफिजा पटवारी हल्का नंबर 23 रा.नि.मं. 1 विकासखण्ड फन्दा तहसील हुजूर, जिला भोपाल में 50 लाख रुपये में क्रय की है तथा जितने राशि में उक्त भूमि क्रय की थी, उक्त के बाजार मूल्य पर ही रजिस्ट्री कराई है। प्रश्नाधीन भूमि की नोईयत कृषि भूमि है, जो भू-अधिकार ऋणपुस्तिका एवं पटवारी द्वारा जारी पी-2 खसरा पांच साला एवं बी-1 किस्तबंदी खतौनी से स्पष्ट है। यह कि




क्रय की गई कृषि भूमि का बाजार मूल्य वही है, जिस भाव से अपीलार्थी ने प्रश्नाधीन भूमि क्रय की है। दर्शाया गया बाजार मूल्य, मूल्य से कम नहीं है।

(3) प्रकरण निराकरण में शासन पक्ष में राजस्व निरीक्षक को आहूत किया गया, राजस्व निरीक्षक श्री आर.के. यादव उपस्थित हुए, उन्होंने अपने कथन अंकित कराये एवं खसरे की फोटोकॉपी प्रस्तुत की। श्री यादव एवं संबंधित क्षेत्र के उप पंजीयकों की उपस्थिति में संपत्ति का स्थल निरीक्षण किया गया एवं मौका पंचनामा तैयार किया गया। संबंधित क्षेत्र के राजस्व निरीक्षक श्री आर.के. यादव द्वारा अपने कथन में बताया गया कि-

a) ग्राम कोहेफिजा के खसरा क्र. 86/1/2, 86/2/1, 86/2/2, 86/2/3, 86/2/4, 986/2/5, 86/2/6/क, कुल रकबा 0.426 हैक्टेयर श्रीमती अफरोज जहां एवं खसरा क्र. 86/1/3, 86/2/1, 86/2/2, 86/2/3, 86/2/4, 986/2/5, 86/2/6/ख क्षेत्रफल 0.427 हैक्टेयर श्रीमती इशरत जहां के नाम वर्ष 2008-09 के अभिलेख में अंकित है। वर्ष 2010-11 द्वारा उक्त भूमि बंसल कंस्ट्रक्शन वर्क्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर श्री सुनील बंसल वयस्क पुत्र श्री के.सी. बंसल के नाम संशोधन क्र. 57 एवं 58 के अनुसार नामांतरित हुई है। मौके पर कुछ क्षेत्र में टीनशेड बने हैं। शेष पडती है।

b) उक्त भूमि कलेक्ट्रेट से मेयर हाऊस की ओर जाने वाली कर्बला रोड सड़क पर स्थित है।

c) उक्त भूमि पर लगभग 10 वृक्ष तथा भूमि से नगर निगम की पाईप गुजरती है। मेरे द्वारा संपत्ति का स्थल निरीक्षण किया, जिसमें मौके पर पाया गया कि संपत्ति कलेक्ट्रेट से मेयर हाऊस जाने वाली बंसल मंजिल के समाने स्थित है, जमीन बाउण्ड्री-वाल के अंदर स्थित है, जिसमें 9 टीनशेड बने हैं, उस संपत्ति में आम के चार पेड़ एवं 22 अन्य प्रजाति के पेड़, जिसमें खजूर भी शामिल हैं, के पेड़ हैं, जमीन के बगल में आबकारी ऑफिस एवं निवास है। उक्त संपत्ति शहर के मध्य कलेक्ट्रेट ऑफिस, कमिश्नर ऑफिस, तहसील से एक फलांग दूरी पर स्थित है। भूमि आबादी के बीच में स्थित है। भूमि मौके पर पड़त पड़ी है और कृषि कार्य नहीं हो रहा है।

(4) दस्तावेजी साक्ष्य शासकीय गवाह राजस्व निरीक्षक के कथन के आधार पर संपत्ति नगर निगम सीमा में स्थित होने, सार्वजनिक स्थल शासकीय कार्यालय जैसे आयुक्त कार्यालय, कलेक्ट्रेट कार्यालय आबकारी कार्यालय एवं निवास आदि जिला स्तर के कई कार्यालय के समीपव सघन आबादी के बीचों-बीच स्थित है, जहां पर चार पहिया वाहन आवागमन की पूर्ण सुविधा है। आसपास व्यवसायिक दुकानें शोरूम आदि हैं। प्रस्तुत साक्ष्यों का बारीकी

से परीक्षण करने के उपरांत बिक्रीत भूमि का क्षेत्रफल 0.427 हैक्टेयर अर्थात् 4270 वर्गमीटर का प्रचलित बाजार मूल्य वर्ष 2010-11 के भू-खण्ड की दर 11,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर के अनुसार  $4270 \times 11,000 = 4,69,70,000/-$  रुपये होता है। डायवर्टेड नहीं होने तथा भू-खण्ड का बड़ा क्षेत्र होने से 20 प्रतिशत कम बाजार मूल्य आंकने पर 3,75,76,000/- रुपये मेरे पूर्व पीठासीन अधिकारी द्वारा किया गया मूल्यांकन पूर्णतः सही है। इसमें कोई मूल्यांकन त्रुटि नहीं की गई है। मूल्य निर्धारण अनुसार कमी शुल्क 30,51,683/- प्रत्यर्थी से वसूली योग्य है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.03.2015 के आदेशानुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा साक्ष्य आदि को ध्यान में न रखते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 19.02.2014 निरस्त किया गया है, जो पूर्णतः साक्ष्यों को दृष्टिगत न रखते हुए नियम प्रावधान के विपरीत आदेश पारित किया गया है।

(6) प्रत्यर्थी द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का पंजीयन कराते समय सुनियोजित तरीके से न्यूनमूल्यांकन कर स्टाम्प व पंजीयन शुल्क के रूप में राजस्व अपवंचन का पूरा प्रयास किया गया है, क्योंकि प्रत्यर्थी क्रेता बंसल कंस्ट्रक्शन वर्क्स प्रा. लि. फर्म है, जिसका काम कंस्ट्रक्शन कर संपत्ति का क्रय विक्रय का व्यवसाय करना है। प्रत्यर्थीगण विक्रेता एवं क्रेता द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 27 शुल्क पर प्रभाव डालने वाले तथ्यों का लिखत में उपवर्णित किए जायेंगे-

a) प्रतिफल यदि कोई हो, संपत्ति का बाजार मूल्य और समस्त अन्य तथ्य तथा परिस्थितियां जिनसे कि किसी लिखत पर शुल्क की प्रभार्यता पर प्रभाव पड़ता हो या शुल्क की वह रकम जो कि उस पर (लिखत पर) प्रभार्य है, उसमें (लिखत में) पूर्णतः तथा सही-सही उपवर्णित किये जायेंगे।

b) स्थावर संपत्ति से संबंधित उन लिखतों की दशा में जिन पर कि संपत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर, न कि दर्ज किये गये मूल्य के आधार पर यथा-मूल्य प्रभार्य हो, लिखत में राजस्व दायी, भूमि की दशा में वार्षिक भू-राजस्व का, अन्य स्थावर संपत्ति की दशा में वार्षिक भाड़े या कुल आस्तियों, यदि कोई हो का, जिन स्थानीय दरों, नगरपालिका या अन्य करों के अधीन ऐसी संपत्ति हो, उन स्थानीय दरों, उन नगरपालिका या अन्य करों, यदि कोई हो, का तथा किन्हीं ऐसी अन्य




विशिष्टियों का, जो इस अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों द्वारा विहित की जायें, पूर्णतः और सही-सही उल्लेख होगा।

अतः उनके द्वारा तर्कों के समर्थन में 1996(1) ए.डब्ल्यू.सी. 314 (बी.आर.) (सी.सी.आर.ए.), 2000(3) ए.डब्ल्यू.सी. 2587 (इला.), 1997 आर.डी. 559, 1996(3) ए.डब्ल्यू.सी. 3-114(बी.आर.), 1996(3) ए.डब्ल्यू.सी. 3-156 (सी.सी.आर.ए.) एवं 2006(2) एम.पी.एल.जे. 61 (म.प्र.) के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत करते हुए अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी क्र. 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा सात दिवस में लिखित तर्क प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था, किंतु उनके द्वारा आज दिनांक तक कोई लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः उनके द्वारा मौखिक रूप में तर्क प्रस्तुत करते हुए अभिलेखों के आधार पर प्रकरण का निराकरण करने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रकरण के अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आयुक्त के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने पुनः आदेश पारित किया है, लेकिन उक्त आदेश पारित करने से पूर्व कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रत्यर्थी को समुचित सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया और न ही मौके पर जाकर स्थल निरीक्षण किया गया, केवल भविष्य की संभावनाओं के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि को आवासीय मानकर बाजार मूल्य की गणना की गई है। इन सब बिंदुओं एवं तथ्यों के प्रकाश में तथा अपर आयुक्त के आदेश में उल्लिखित न्यायिक दृष्टांतों के प्रकाश में अपर आयुक्त के निष्कर्ष न्यायोचित हैं तथा इस अपील में उक्त निष्कर्षों के विपरीत कोई नये तथ्य एवं प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। फलतः यह अपील आधारहीन होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.03.2015 स्थिर रखा जाता है तथा प्रस्तुत अपील आधारहीन होने से निरस्त की जाती है।



  
(मनोज गायल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश  
ग्वालियर