(136)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-7048/पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 06.02.2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0003/अपील/2016-17 (स्टाम्प).

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

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. .....प्रत्यर्थीगण

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री राजीव शर्मा, शासकीय अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 10/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(क) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 06.02.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्र. 2 ने अपने स्वामित्व व आधिपत्य की कृषि भूमि ग्राम टिगरीयाराव, तहसील सांवेर, जिला इंदौर पटवारी हल्का नं. 23 स्थित भूमि सर्वे नंबर 32/2/2/3 रकबा 0.445 हैक्टेयर भूमि अपने पोते श्री राघवेन्द्र पिता हेमंत अग्रवाल को नेचरल लव एण्ड अफेक्शन के वशीभूमि होकर, बिना कोई प्रतिफल राशि के उपहार स्वरूप देते हुए,

उपहार पत्र रूपये 30,000/- के स्टाम्प शुल्क पर संपादित किया गया है। उप पंजीयक, नवलखा, जिला इंदौर ने प्रश्नागत उपहार पत्र के संबंध में एक प्रतिवेदन प्रारूप-एक में मय स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर-2 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक, जिला इंदौर द्वारा अपने प्रतिवेदन में दस्तावेज दिनांक 17.03.2011 से हस्तांतरित कृषि भूमि सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 76,00,000/- प्रस्तावित किया गया। उप पंजीयक के प्रतिवेदन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर-2 द्वारा प्रकरण क्र. 08/बी-103/11-12 दर्ज कर आदेश दिनांक 17.05.2016 को प्रश्नगत संपत्ति का बाजार मूल्य उप पंजीयक के प्रस्ताव अनुसार रूपये 84,55,000/- अवधारित किया गया। कमी स्टाम्प ड्यूटी 7,20,390/- रूपये अपीलार्थी क्रेता को 30 दिवस में शासकीय कोष में जमा करने का आदेश दिया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा एक अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 06.02.2017 को आदेश पारित कर प्रस्तुत अपील अस्वीकार करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखा गया। 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) उप पंजीयक, इंदौर क्षेत्र क्र. 2 द्वारा सम्पत्ति के स्थल निरीक्षण में बताया गया कि उक्त सम्पत्ति ग्राम टिगरियाराव, तहसील व जिला इंदौर में स्थित भूमि सर्वे क्र. 32/2/2/3 रकबा 0.445 हैक्टेयर कृषि भूमि है, जो मुख्य मार्ग से लगभग 250 मीटर अंदर स्थित है, जिसका बाजार मूल्य उप पंजीयक द्वारा 76,00,000/- 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 अपीलार्थी 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 अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों 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/ प्रत्यर्थी क्र. 1 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 अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं आयुक्त के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अत: उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब, साक्ष्य आदि का अवलोकन कर उपपंजीयक नवलखा, इंदौर द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन स्वीकार किया है, क्योंकि उनके द्वारा बाजार मूल्य का प्रस्ताव संपत्ति के स्थल निरीक्षण उपरांत प्रचलित गाईड लाईन वर्ष 2010-11 में निर्धारित दर एवं उपबंधोनुसार किया है तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर देते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति कृषि भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण कर विधिवत आदेश पारित किया गया है, जिसे यथावत् रखने में आयुक्त, इंदौर द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है। अत: 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 06.02.2017 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर