

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

**समक्ष : मजोज गोयल,
अध्यक्ष**

अपील प्रकरण क्रमांक 7056-पीबीआर/2015 विरुद्ध आदेश दिनांक 30-9-2015 पारित द्वारा आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर के प्रकरण क्रमांक 80/अपील/स्टाम्प/2014-15.

महेश पिता नंदलालजी मंत्री,
निवासी 67 विजयनगर कॉलोनी बुरहानपुर

..... अपीलार्थी

विरुद्ध

1-मध्यप्रदेश शासन तर्फे
कलेक्टर ऑफ स्टाम्प बुरहानपुर जिला बुरहानपुर

2-श्रीमती पुष्पारानी पति ललितकुमार अग्रवाल
निवासी दाउदपुरा बुरहानपुर जिला बुरहानपुर

..... प्रत्यर्थीगण

.....
श्री के0के0द्विवेदी, अभिभाषक-अपीलार्थी
श्री डी0के0शुक्ला, अभिभाषक-प्रत्यर्थी क्रमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 31/10/16 को पारित)

यह अपील, अपीलार्थी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47(क)(5) तथा म0प्र0 लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण अधिनियम, 1975 (जिसे संक्षेप में न्यून मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के अंतर्गत आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30-9-15 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा अनावेदक क्रमांक 2 से ग्राम ऐमागिर्द स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 118/2 रकबा 0.364 हेक्टेयर रुपये 48,30,000/- में क्रय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये रुपये 3,24,71,000/- बाजार मूल्य प्रस्तावित करते हुये प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ

स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 18/बी-105/13-14 दर्ज कर दिनांक 30-3-15 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 3,82,20,000/- अवधारित करते हुये रुपये 23,88,750/- मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया । इस प्रकार कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 20,86,750/- जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विरुद्ध प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 30-9-15 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश यथावत् रखा जाकर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 47(क) एवं न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के प्रावधानों को समझे बगैर आदेश पारित किया गया है, जो कि विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि उप पंजीयक द्वारा जो प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, उसके संबंध में उप पंजीयक के साक्ष्य अंकित नहीं कराये गये हैं और उन पर प्रतिपरीक्षण का अवसर अपीलार्थी को नहीं दिया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के अवधारित बाजार मूल्य को साक्ष्यों से प्रमाणित नहीं किया गया है, जबकि बाजार मूल्य को प्रमाणित करने का भार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का था और उन्हें विधिवत् साक्ष्य से अवधारित बाजार मूल्य सिद्ध करना चाहिये था । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूँकि उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन साक्ष्य से सिद्ध नहीं किया गया था, इसलिये विक्रय पत्र में उल्लिखित बाजार मूल्य ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को मान्य करना था। यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि गाईड लाईन बाजार मूल्य निर्धारण करने का आधार नहीं हो सकती है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि उप पंजीयक कार्यालय बुरहानपुर में निर्धारित मूल्यांकन मार्गनिर्देशिका मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना और उसका पुनरीक्षण नियम, 2004 के नियम 4 के





अन्तर्गत गठित मूल्यांकन समिति द्वारा वर्ष 2014-15 के लिये मार्गदर्शक सिद्धांत बनाये गये हैं और अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन कृषि भूमि का उपरोक्त सिद्धांतों के अन्तर्गत जो मूल्य निर्धारित किया गया है, उसी के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करते हुये मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है, जो कि पर्याप्त है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को औद्योगिक प्रयोजन की मानकर एवं उस पर निर्माण कार्य बताकर रुपये 3,24,71,000/- बाजार मूल्य प्रस्तावित किया गया है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रतिवेदन के आधार पर 3,82,20,000/- मूल्य बिना स्थल निरीक्षण किये अवधारित किया गया है, जबकि पटवारी प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि पड़त होकर उस पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं है। इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये बाजार मूल्य अवधारित करने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है। अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष जो फोटोग्राफ प्रस्तुत किये गये हैं उससे भी स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा संपत्ति पर बने जर्जर भवन को ध्वस्त कर भूमि कय की गई है। यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का अवसर दिये बिना आदेश पारित किया गया है और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं जबावों पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में विचार नहीं किया गया है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 एवं 5 का बिना पालन किये आदेश पारित किया गया है। उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर दस्तावेज में उल्लिखित बाजार मूल्य मान्य करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई, इसलिये दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाकर अपील निरस्त किये जाने योग्य है।




5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4(4)(ग) में प्रावधानित है कि "कलेक्टर ऑफ स्टाम्प संबंधित पक्षों को सम्यक् सूचना देने के पश्चात् संपत्ति का निरीक्षण कर सकेगा।" कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी जाकर उसके समक्ष में प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में उपरोक्त आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया है, इसलिये उनका आदेश इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5 में प्रावधानित सिद्धांतों को दृष्टिगत नहीं रखा गया है, इसलिये भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रचलित मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है । इस संबंध में वर्ष 1994 आर.एन. 326 लारसन एण्ड टुब्रो लिमिटेड तथा एक अन्य विरुद्ध मध्यप्रदेश राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

"धारा 47(क) - व्यपत्ति - कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका - ऐसी मार्गदर्शिका को राजस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारित के प्रयोजन के लिये आधार नहीं बनाया जा सकता है - उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्त्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिये।"

जैसा कि ऊपर विश्लेषण किया गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मूल्यांकन निवारण नियम का पालन नहीं कर मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, अतः माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश अवैधानिक होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अभिलेख में संलग्न उप





पंजीयक एवं पटवारी के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि पड़त होकर उस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है और न ही उसका कोई औद्योगिक उपयोग हो रहा है। न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5 के अन्तर्गत किसी भी संपत्ति का मूल्यांकन उसकी स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर किया जाता है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का औद्योगिक उपयोग होने के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है। यहाँ महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य व्यवसायिक भूखण्ड की दर से अवधारित किया गया है, और बाद में कृषि भूमि मानकर 50 प्रतिशत और अधिक बाजार मूल्य निर्धारित कर दिया गया, जो जहाँ अन्यायपूर्ण कार्यवाही है, वहीं विधि विरुद्ध होकर मनमानी कार्यवाही है। दर्शित परिस्थितियों में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक आदेश है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है, इसलिये दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30-09-2015 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला बुरहानपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30-03-2015 निरस्त किये जाते हैं। अपील स्वीकार की जाकर विक्रय पत्र में दर्शाया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है।



(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर