

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल .

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक 2173-अध्यक्ष/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 15-5-2014 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर एवं आदेश दिनांक 28-9-2013 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् बड़वानी म0 प्र0 क्रमांक: प्र0क015/अपील/स्टाम्प/13-14 एवं 13/बी-105/47क-1/09-10.

- 1 श्रीमती मालती पति दाउलाल सराफ
 - 2 श्रीमती अर्पिता पति विवेक महाजन
 - 3 अंकित पिता नवनीतदास सराफ
- तीनों निवासी महेश्वर तहसील महेश्वर जिला खरगोन

.....अपीलार्थीगण

विरुद्ध

मध्य प्रदेश शासन तर्फ:-

- 1 कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक, बड़वानी
- 2 उप पंजीयक पंजीयन विभाग राजपुर जिला बड़वानी

.....प्रत्यर्थीगण

श्री वासुदेव ललवानी, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 11/8/15 को पारित)



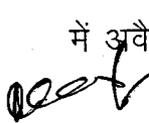
अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प बडवानी द्वारा पारित आदेश दिनांक क्रमशः 15-5-2014 एवं 28-9-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम ठीकरी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 112/1 रकबा 0.563 हैक्टेयर अपीलार्थीगण द्वारा क्रय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य कम पाते हुये उचित मूल्यांकन हेतु विक्रय पत्र कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 13/बी-105/09-10 दर्ज किया जाकर दिनांक 28-9-2013 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 76,51,500/- अवधारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क 5,63,211/- जमा कराने के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 15-5-2014 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को यथावत रखा गया। आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) गाईड लाईन वर्ष 2010 के कृषि उपबंध की कण्डिका 4 के अनुसार जब कृषि भूमि विभिन्न भूमिस्वामियों (जो सहखातेदार न हो) द्वारा मिलकर एक दस्तावेज से विक्रय किया जाता है अथवा ऐसे पक्षकारों द्वारा जो एक परिवार के सदस्य न हो के द्वारा क्रय किया जाता है तब पृथक पृथक संव्यवहार मानकर भू-खण्ड के उपबंध की कण्डिका 4 के अनुसार मूल्यांकन किया जायेगा। वर्तमान प्रकरण में विक्रेता सहखातेदार है, इसलिये उक्त प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। इसके बावजूद कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उक्त प्रावधान के परिप्रेक्ष्य में बाजार मूल्य अवधारित करने में त्रुटि की गई है।

(2) बाजार मूल्य का निर्धारण गाईड लाईन के दिशा निर्देश की कण्डिका 4.4 की उप कण्डिका (अ) या (ब) या (स) में से किसी एक मानक से निर्धारित किया जायेगा परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा तीनों उप कण्डिकाओं के मानकों से बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिक कार्यवाही की गई है।




(3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के भविष्य में विकास की संभावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि सभावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता है ।

(4) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में ए0बी0 रोड एवं फोरलेन रोड पर भूमि स्थित होने के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि ए0बी0 रोड एवं फोरलेन रोड पृथक पृथक है, जो कि आपस में विरोधाभासी है ।

(5) पटवारी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट में प्रश्नाधीन भूमि पर कृषि होने का उल्लेख है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पृथक पृथक संव्यवहार मानकर बाजार मूल्य अवधारित करने में त्रुटि की गई है ।

(6) कलेक्टर आफ स्टाम्प आदेश पारित करने में म0 प्र0 न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 4 एवं 5 का पालन नहीं किया गया है ।

(7) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा केता एवं विकेता को कोई सूचना नहीं दी गई है और आस पास की भूमि के विक्रय पत्र को नहीं देखा गया है ।

4/ प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि पटवारी द्वारा अपने कथन में स्पष्ट बताया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि ए0बी0रोड पर स्थित है । विक्रय पत्र में भी इस बात का उल्लेख है कि प्रश्नाधीन भूमि का एक भाग ए0बी0 रोड पर स्थित है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि विकेता सह स्वामित्व है, परन्तु केता पृथक पृथक है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पृथक पृथक संव्यवहार मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में कोई अवैधानिकता नहीं की गई है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् अपीलार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर आदेश पारित किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए कि प्रश्नाधीन दस्तावेज में तीन केता हैं, जो एक ही परिवार के सदस्य नहीं हैं । अतः गाईड लाईन के उपबंध की कण्डिका 4 के प्रावधानों के अनुसार पृथक-पृथक संव्यवहार मानते हुए भूखण्ड मानकर बाजार मूल्य निर्धारित किया जायेगा । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा भूखण्ड मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में किसी प्रकार की कोई





अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त निष्कर्ष के साथ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स के आदेश की पुष्टि की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये विधिसंगत निष्कर्षों में हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है । दर्शित परिस्थितियों आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 15-5-2015 स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त की जाती है ।


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर