

ती

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल  
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7045-पीबीआर/17 विरुद्ध आदेश दिनांक 13-10-2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 201/अपील/2015-16.

अमरचंद आत्मज दीपकचंद जैन  
निवासी सुभाष वार्ड खिडकिया  
तहसील खिडकिया जिला हरदा

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन  
द्वारा उप पंजीयक, हरदा जिला हरदा

.....प्रत्यर्थी

श्री अतुल धारीवाल अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/8/12 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-10-2016 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम खिडकिया स्थित खसरा क्रमांक 440/1 में से रकबा 2.00 एकड़ भूमि का सौदा शिवकुमार से रुपये 21,00,000/- में किया गया एवं मुद्रांक शुल्क रुपये 1,50,000/- चुकाया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, हरदा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति विशिष्ट ग्राम में होना मान्य कर बाजार मूल्य कम पाते हुए वर्ष 2015-16 की गाईड लाईन के अनुसार विशिष्ट ग्राम हेतु उपबंध 4.4 के अनुसार गणना कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रुपये 60,78,700/- प्रस्तावित किया जाकर मुद्रांक शुल्क रुपये



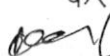


4,40,706/- निर्धारित करते हुए प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला हरदा के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 25/बी-105/47-क(1)/2014-15 दर्ज कर दिनांक 19-11-2015 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 60,78,700/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,90,706/- राजस्व शीर्ष 0030 में जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 13-10-2016 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) विधि का यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि मार्गदर्शिका सिद्धान्त केवल उप पंजीयक के उपयोग हेतु निर्मित किये जाते हैं एवं इस नियम को निर्मित करने के प्रति उद्देश्य यह था कि समस्त उप पंजीयकों के समक्ष न्यून मूल्य के लिये एक सिद्धान्त विद्यमान रहे ताकि पंजीयन करते समय बाजार मूल्य के सम्बन्ध में एकरूपता विद्यमान रहे ।

(2) उप पंजीयक द्वारा जब प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम मानकर प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को बाजार मूल्य निर्धारण हेतु संदर्भित किया गया था, तब कलेक्टर आफ स्टाम्प का यह दायित्व था कि वे म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4 एवं 5 का विधिवत पालन करते हुए मौके का निरीक्षण करते एवं ऐसे समस्त तथ्यों का भी परीक्षण करते जो बाजार मूल्य निर्धारण हेतु आवश्यक थे । साथ ही वे भूमि की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के सम्बन्ध में भी जांच करते, किन्तु उनके द्वारा न तो कोई ऐसी जांच की गई, और न ही प्रकरण में मौजूद साक्ष्य का उचित आकलन या परीक्षण किया गया एवं मात्र मार्गदर्शिका सिद्धान्त को ही आधार मानकर उप पंजीयक द्वारा दर्शित दर को अन्तिम रूप से मान्य कर धनराशि जमा करने के आदेश दिये गये हैं, और अपर आयुक्त द्वारा भी अपील में मार्गदर्शिका को बाजार दर निर्धारण करने हेतु निश्चायक प्रमाण मान्य कर अपील निरस्त कर दिया गया है ।





(3) यदि बाजार दर का मूल आधार मार्गदर्शिका सिद्धान्त ही होता, तब इससे न्यून दर पर दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर अपील का प्रावधान ही नहीं होता । मात्र बाजार दर निर्धारण करते समय सम्बन्धित पक्ष को सूचन देना एवं उप पंजीयक के कथन लेना और आखरी में मार्गदर्शिका सिद्धान्त के आधार पर बाजार दर निर्धारित करना लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 व 5 का पालन किया जाना मान्य नहीं किया जा सकता है ।

(4) प्रश्नाधीन भूमि, कृषि भूमि है एवं इस सम्बन्ध में खसरे की प्रति भी संलग्न है, किन्तु इस विधिक आधार को अमान्य कर प्राथमिक 300 वर्गमीटर के क्षेत्र को आवास दर से मूल्यांकित करने में अधीनस्थ न्यायालयों ने त्रुटि की है । बाजार दर का निर्धारण दस्तावेज निष्पादन के दिनांक को सम्पत्ति की अवस्था के आधार पर किया जाना चाहिए ।

(5) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा यदि किसी सम्पत्ति के विक्रय मूल्य को कम समझते हैं तो यह भार उन पर आ जाता है कि वे सिद्ध करें कि वास्तविक मूल्य क्या होना चाहिए ऐसे वास्तविक मूल्य के निर्धारण हेतु राज्य शासन द्वारा नियम बनाये गये हैं, जिसके तहत उन्हें लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 व 5 का अवलम्ब लेते हुए जांच करना चाहिए थी, किन्तु उप पंजीयक एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय ऐसी जांच से परे जाकर केवल मार्गदर्शिका सिद्धान्त को निश्चायक प्रमाण मान कर आदेश पारित किया गया है , जो स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

उनके द्वारा मार्गदर्शिका सिद्धान्त के आधार पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों को निरस्त कर विक्रय पत्र में दर्शित बाजार मूल्य को मान्य किये जाने अथवा लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 व 5 में दर्शित सिद्धान्तों के पालन में पुनः जांच कर प्रकरण का निराकरण किये जाने के निर्देश दिये जाने का अनुरोध किया गया ।

तर्कों के समर्थन में 2009 आर.एन. 374, ए.आई.आर. 2004 एस.सी. 692, 2010 आर. एन. 204, 2005 आर.एन. 39 एवं 2001 आर.एन. 406 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

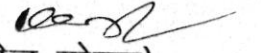
5/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधारों के सदर्थ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत अपीलार्थी को सूचना दी जाकर प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण करते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है,

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 व 5 का पालन करते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति की संरचना, स्थिति एवं उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुए आदेश पारित किया गया है, जो कि वैधानिक एवं उचित आदेश है । अतः उक्त आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है । उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टान्त इस प्रकरण के निराकरण के लिए विचारणीय नहीं रह जाते हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-10-2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश  
ग्वालियर