(35)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल,**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/बडवानी/स्टाम्प अधि./2018/2053 विरूद्ध आदेश दिनांक 1-11-2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्र. 38/अपील/स्टाम्प/2016-17.

गोल्डी कान्ट्रेक्टर एण्ड डेवलपर्स प्रा.लि.
तर्फे डायरेक्टर सावन पिता तिलकचंदजी पहाडिया
निवासी मनावर, तहसील मनावर जिला धार .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा आयुक्त
   इंदौर संभाग, इंदौर
2. मध्यप्रदेश शासन द्वारा उप पंजीयक
   जिला बडवानी
3. मधुकर पिता पिताम्बर चौधरी
4. जगदीश पिता पिताम्बर चौधरी
   दोनो निवासी सुभाष मार्ग खेतिया
   तहसील पानसेमल, जिला बडवानी .....प्रत्यर्थीगण

श्री विवेक फड़के, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 7/7/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 1-11-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा कस्बा खेतिया तहसील पानसेमल स्थित आवासीय परिवर्तित सर्वे क्रमांक 301/1/3क रकबा 2.51 हेक्टेयर में से पैकि रकबा 1.015 हेक्टेयर भूमि प्रत्यर्थी क्रमांक 3 व 4 से रूपये 74,00,000/- में क्रय किया जाकर मुद्रांक शुल्क रूपये 5,59,000/- का भुगतान कर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, बडवानी के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाये जाने पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,36,20,000/- अवधारित करते हुए कुल मुद्रांक शुल्क

रूपये 9,87,450/- निर्धारित कर शेष कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 4,34,950/- संबंधी प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला बड़वानी के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 4/बी-105/47-क(3)/2014-15 दर्ज कर दिनांक 28-3-2017 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,36,20,000/- निर्धारित किया गया, जिस पर कुल मुद्रांक शुल्क रूपये 9,87,450/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 1,09,105/- देय होने से शेष कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क रूपये 4,75,730/- जमा करने के आदेश दिये गये ।

कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष अपील प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा 1-11-2017 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा गया । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का सही मूल्यांकन कर, उचित मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क अदा किया गया था, जिसे बिना किसी आधार के नहीं मानने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि अधीक्षक, भू-अभिलेख द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं पंचनामा से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति पड़त होकर असिंचित है, इसलिए प्रश्नाधीन भूमि को सिंचित भूमि मानकर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है । तर्क में यह भी कहा गया कि अपीलार्थी द्वारा दिनांक 25-7-2014 को विक्रय दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 20-10-2016 को स्थल निरीक्षण करवाया गया है, अतः अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई आवासीय परिवर्तित भूमि व उसके आसपास की सम्पत्तियों के स्वरूप में बदलाव होना स्वाभाविक है, इसलिए ढाई वर्ष उपरांत किए गए स्थल निरीक्षण के मापदण्ड मान्य नहीं किये जा सकते हैं, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई ध्यान नहीं देने में भूल की गई है । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि विक्रय पत्र में प्रश्नाधीन भूमि आवासीय परिवर्तित, पड़त होकर मुख्य रोड से 1000 मीटर की दूरी पर अन्दर स्थित है और अपीलार्थी द्वारा निर्धारित गाईड लाईन के अनुसार ही असिंचित भूमि के मान से भूमि के 300 वर्गमीटर का 6,000/- रूपये प्रति वर्गमीटर के मान से एवं शेष असिंचित भूमि का 40,00,000/- रूपये का डेड़ गुना बढ़ोत्तरी के मान से सही मूल्यांकन किया गया है, जिस पर आयुक्त द्वारा कोई विचार नहीं कर, त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते हुए कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखने में अवैधानिकता की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि सिंचित होने के संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है और न ही अपीलार्थी के शपथ पत्र के खण्डन में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, अतः अपीलार्थी का शपथ पत्र अखण्डनीय होने के बावजूद भी आयुक्त द्वारा त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते हुए

अपीलार्थी की अपील निरस्त करने में भूल की गई है । तर्कों के समर्थन में 1984 आर.एन. 161 एवं 1981 जे.एल.जे. 40 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी द्वारा विक्रय पत्र में कम बाजार मूल्य दर्शाया गया था । उपरोक्त स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना को दृष्टिगत रखते हुए विधिवत निष्कर्ष निकालते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य अवधारित कर, अपीलार्थी को कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क जमा करने के आदेश दिये गये हैं । यह भी कहा गया कि आयुक्त द्वारा भी विवेचना करते हुए विधिसंगत आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा गया है । इस आधार पर कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं होने से अपील निरस्त की जाये ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक से स्थल निरीक्षण कराया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन भूमि नगर पालिका सीमा में होकर आवासीय व्यपवर्तित है एवं मुख्य मार्ग से 500 मीटर अंदर स्थित है, जिस पर कॉलौनी विकसित की जा रही है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियमों का पालन करते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2014-15 में प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,36,20,000/- अवधारित किया जाकर कुल मुद्रांक शुल्क 9,87,450/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 1,09,105/- निर्धारित कर कुल कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क रूपये 4,75,730/- जमा करने के आदेश दिये गये, जो कि उचित है । आयुक्त द्वारा भी विवेचना उपरांत आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं हैं । 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 दिनांक 1-11-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर