न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(36)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/बड़वानी/स्टांपअधि./2018/2054 विरूद्ध आदेश दिनांक 01.11.2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 37/अपील/स्टाम्प/2016-17.

गोल्डी कान्ट्रेक्टर एण्ड डेवलपर्स प्रा.लि.
तर्फे डायरेक्ट श्री सावन पिता श्री तिलोकचन्दजी पहाडिया,
निवासी मनावर, तह. मनावर, जिला धार, म.प्र. .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा आयुक्त,
   इंदौर संभाग, इंदौर, म.प्र.
2. मध्यप्रदेश शासन द्वारा उप पंजीयक,
   जिला बड़वानी, म.प्र.
3. किशोर पिता पिताम्बरदास चौधरी,
4. विजय पिता श्री पिताम्बर चौधरी
   दोनों निवासी- सुभाष मार्ग खेतिया,
   तहसील पानसेमल, जिला बड़वानी, म.प्र. .....प्रत्यर्थीगण

श्री विवेक फडके, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमंत मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 12/2/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 01.11.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी क्रेता पक्ष द्वारा कस्बा खेतिया प.ह.नं. 3/11 तहसील पानसेमल स्थित आवासीय परिवर्तित भूमि कुल रकबा 2.023 हेक्टेयर को प्रत्यर्थी क्र.

3 व 4 विक्रेता पक्ष से रूपये 1,36,40,000/- में क्रय करते हुए मुद्रांक शुल्क रूपये 9,89,000/- का भुगतान किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, बड़वानी के समक्ष दिनांक 23.07.2014 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा अपीलार्थी की क्रय संपत्ति का बाजार मूल्य विक्रय पत्र दस्तावेज में कम प्रतीत होने से उप पंजीयक द्वारा अपीलार्थी की क्रय संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,57,16,000/- अवधारित करते हुए इस अवधारित बाजार मूल्य पर रूपये 18,64,410/- मुद्रांक शुल्क निर्धारित करते हुए, शेष कमी मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 8,66,810/- संबंधी प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला बड़वानी के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उक्त प्रतिवेदन के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र. 03/बी-105/47-क(3)/2014-15 दर्ज कर 28.03.2017 को आदेश पारित किया गया, जिसके अनुसार कुल कमी मुद्रांक एवं पंजीयक शुल्क राशि रूपये 9,62,473/- को 30 दिवस की समयावधि में शासकीय कोष में जमा कराने के निर्देश अपीलार्थी को दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरूद्ध एक अपील अपीलार्थी द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 01.11.2017 को आदेश पारित कर 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) राजस्व अभिलेखों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन भूमि कई वर्षों से पडत चली आ रही है। शासन की ओर से भू-अभिलेख अधीक्षक, बड़वानी का प्रतिवेदन एवं पंचनामा प्रकरण में संलग्न है, जिसमें स्पश्ट रूप से उल्लेखित है कि प्रश्नाधीन भूमि पडत पडी एवं उस पर कोई फसल नहीं होती है। भू-राजस्व अधिनियम के तहत पडत पडी भूमि को सींचित होना नहीं माना जा सकता है। जब भूमि पडत पडी है तो सींचित के मान से मूल्यांकन किया ही नहीं जा सकता है। शासन द्वारा निर्धारित गाईड लाईन में सींचित भूमि एवं असींचित भूमि का मूल्यांकन किये जाने हेतु प्रारूप निर्धारित किये गये हैं। अपीलार्थी ने शासन द्वारा निर्धारित गाईड लाईन एवं राजस्व अभिलेखों के आधार से ही सही मूल्यांकन कर पंजीयन करवाया है। अत: राजस्व अभिलेख अखंडित साक्ष्य मान्य किये जाने योग्य होने के बावजूद अमान्य किये जाने से निकाले गये निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण होने से पारित आलोच्य आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(2) पीठासीन अधिकारी आयुक्त ने अपीलार्थी के जवाब को सही मायने में समझने में त्रुटि की है। अत: निकाला गया निष्कर्ष भी त्रुटिपूर्ण है।

(3) जबकि दस्तावेज से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रयपत्र पंजीयन हेतु दिनांक 23.07.2014 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था तथा उप पंजीयक ने दस्तावेज के लिए एम.बी. (मिनिट बुक) की रसीद काटते हुए उसे दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति के स्थल निरीक्षण व अन्य दस्तावेजों के परीक्षण के लिए पंजीयन हेतु पेंडिंग रखा था तथा यह समस्त कार्यवाही पूर्ण कर लेने व स्थल निरीक्षण करने के उपरांत दिनांक 25.07.2014 को प्रश्नाधीन विक्रय पत्र में वर्णित प्रतिफल राशि रूपये 1,36,40,000/- (अक्षरी एक करोड छत्तीस लाख चालीस हजार रूपये मात्र) को न मानते हुए बाजार मूल्य रूपये 1,37,58,000/- (अक्षरी एक करोड सैंतीस लाख अट्ठावन हजार रूपये मात्र) निर्धारित की थी, तब निश्चित रूप से उप पंजीयक ने मिनिट्स बुक में दस्तावेज पेंडिंग रखने का कारण दर्ज किया होगा साथ ही स्थल निरीक्षण बावद् भी जानकारी दर्ज की होगी, तब ऐसे में पीठासीन अधिकारी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इन मिनिट्स बुक की जानकारी या उसकी प्रति न प्रापत करते हुए पूर्व में प्रकरण में पारित किया गया आदेश त्रुटिपूर्ण होने से पीठासीन अधिकारी आयुक्त द्वारा इस ओर ध्यान नहीं देने से पारित आलोच्य आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 20.10.2016 को करवाये गये स्थल निरीक्षण के आधार पर अपने आदेश दिनांक 20.10.2016 को स्थल निरीक्षण के दौरान सम्पत्ति के आसपास की जानकारी लिखना व उससे निष्कर्ष निकालना त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि अपीलार्थी का दस्तावेज दिनांक 25.07.2014 को पंजीबद्ध किया गया था व पीठासीन अधिकारी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 20.10.2016 को स्थल निरीक्षण करवाकर रिपोर्ट प्राप्त की गई थी। ऐसे में अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति व उसके आसपास की सम्पत्तियों के स्वरूप में बदलाव स्वाभाविक है। चूंकि प्रश्नाधीन सम्पत्ति आवासीय व्यपवर्तित भूमि है, जिसका दस्तावेज में स्पष्ट उल्लेख है तथा पंजीयन दिनांक तक वह दस्तावेजों के अनुसार ही पडती भूमि थी, इसलिए पंजीयन दिनांक के पश्चात् लगभग ढाई वर्ष पश्चात् उसके स्वरूप में अंतर आना एक स्वाभाविक प्रक्रिया है, इसलिए दिनांक 20.10.2016 के स्थल निरीक्षण कर उस दिन के मापदण्ड मान्य नहीं किये जा सकते हैं। अपीलार्थी द्वारा भूमि के निष्पादित विक्रय पत्र के रिसायटल में स्पष्ट उल्लेख है, आवासीय परिवर्तन की भूमि है, भूमि पडती है, ग्राम खेतिया तहसील पानसेमल जिला बड़वानी के अंतर्गत वर्ष 2014-15 की नवीन गाईड लाईन के कस्बा खेतिया बी ग्रेड अनुसार मुख्य रोड से 1000 मीटर की दूरी के भीतर असींचित भूमि के मान निर्धारित गाईड लाईन अनुसार भूमि के 300 वर्गमीटर का 6000/- प्रति वर्गमीटर के मान से एवं शेष असींचित भूमि का 40,00,000/- का डेढ गुना की बढोत्तरी के मान से ही

सही सही मूल्यांकन किया गया है। अत: पूर्व में पीठासीन अधिकारी द्वारा असींचित भूमि को बिना किसी साक्ष्य एवं किसी राजस्व अभिलेखों के मिलान कर भूमि को मनमाने रूप से सींचित बनाकर निकाले गये निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण होने से अपीलार्थी द्वारा आयुक्त में अपील प्रस्तुत की गई थी, परंतु इन तथ्यों पर भी गौर न किये जाने से पारित आलोच्य आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(5) अपीलार्थी द्वारा साक्ष्य में प्रस्तुत शपथ पत्र अखण्डनीय रहा है। उप पंजीयक द्वारा शपथ पर अपने बयान दर्ज नहीं करवाये हैं। प्रश्नाधीन भूमि को पडती असींचित भूमि की जगह सींचित दर्शाकर मनमाना मूल्यांकन करने के लिए कोई ठोस कारण भी आलोच्य आदेश में नहीं दर्शाया गया है। अत: अखण्डनीय साक्ष्य मान्य किये जाने योग्य होने के बावजूद मनमाने रूप से निकाले गये निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण है, जो कि आयुक्त के समक्ष अपील में पुरजोर तरीके से तथ्यों को सामने रखा गया था, परंतु आयुक्त ने इन तथ्यों पर भी गौर नहीं किया। इसलिए पीठासीन अधिकारी आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्ती योग्य है।

अत: उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय आयुक्त द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि आयुक्त एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अत: उनके द्वारा अपील निरस्त करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी की विवादित भूमि नगर परिषद् सीमा में स्थित होकर मुख्य मार्ग से 500 मीटर अंदर स्थित है। अपीलार्थी की आवासीय भूमि व्यपवर्तित भूमि होने से प्रश्नाधीन भूमि पर गाईड लाईन वर्ष 2014-15 अनुसार भूमि का मूल्यांकन उपबंध की कंडिका 4.4 अनुसार अधिकतम दर से होना है। अत: कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवासीय परिवर्तित भूमि का बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2014-15 अनुसार राशि रू. 2,57,16,000/- निर्धारण किया जाना पूर्णत: उचित है, जिसकी पुष्टि आयुक्त, इंदौर द्वारा भी की गई है। इस प्रकार दो अधीनस्थ न्यायालयों 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 है।"

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में आयुक्त द्वारा पारित आदेश नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.11.2017 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.03.2017 स्थिर रखे जाते हैं। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर