<u>न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर</u>

(23)

समक्ष : <u>मनोज गोयल</u>

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/भोपाल/स्टांप.अधि./2018/0314 विरूद्ध आदेश दिनांक 24.11.2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 371/अपील/2014-15.

मध्यप्रदेश शासन द्वारा
वरिष्ठ उप पंजीयक,
उप पंजीयक कार्यालय,
परीबाजार, भोपाल, म.प्र. ....अपीलार्थी

<u>विरूद्ध</u>

1. श्री राज जीत सिंह बलिया
   आ. स्व. श्री पदम जीत सिंह बलिया
   निवासी-रिजवान बाग, लालघाटी, भोपाल
2. श्रीमती बिंदिया चावला
   पुत्री स्व. श्री पदम जीत सिंह बलिया
   निवासी-रिजवान बाग, लालघाटी, भोपाल ....प्रत्यर्थीगण

<u>:: आ दे श ::</u>

(आज दिनांक 6/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 47-क(4) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 24.11.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्र. 1 व 2 आपस में बहन व भाई हैं। प्रत्यर्थी क्र. 1 द्वारा प्रत्यर्थी क्र. 2 के पक्ष में ग्राम कोहेफिजा (खानूगांव) स्थित भूमि खसरा क्रमांक 16/1 रकबा 0.35 एकड़ अर्थात् 0.142 हैक्टेयर का एक दान विलेख दिनांक 09.01.2014 को

निष्पादित किया गया एवं दान विलेख अनुसार मुद्रांक शुल्क अदा कर दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रत्यर्थीगण की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज पर बाजार मूल्य कम मानकर दस्तावेज कलेक्टर ऑफ स्टांप, भोपाल को बाजार मूल्य के अवधारण हेतु प्रस्तावित किया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक .31/बी-105/13-14 धारा-47 क(1) दर्ज कर आदेश दिनांक 29.01.2015 से प्रत्यर्थी क्र. 2 पर राशि 8,59,800/- रूपये अधिरोपित करते हुए शासकीय कोष में जमा कराने के निर्देश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रत्यर्थीगण द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 24.11.2015 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त करते हुए अपील स्वीकार की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी एवं अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण प्रकरण का निराकरण उनके द्वारा प्रस्तुत निगरानी मेमो के आधार पर किया जा रहा है। अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत निगरानी मेमो में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया गया कि उपरोक्त वर्णित भूमि शहर के बीचों-बीच विकसित क्षेत्र ग्राम कोहेफिजा की पाश कॉलोनी में स्थित है, उसके पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि को खानूगांव एरिया की भूमि मानने में भारी भूल की है, जबकि ग्राम कोहेफिजा में ही खानूगांव है और खानूगांव की दर ग्राम कोहेफिजा से काफी कम है, इसलिए प्रत्यर्थीगण ग्राम कोहेफिजा की भूमि को खानूगांव की बताकर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की बकाया राशि से बचने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को गुमराह करते हुए आदेश पारित कराये गये हैं, जो मात्र इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस ओर भी ध्यान नहीं दिया गया कि मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र के ग्राम के अनुसार किया जाता है, जैसा कि उक्त प्रकरण में उपरोक्त वर्णित भूमि के खसरे, ऋणपुस्तिका, भूमि का अक्स इत्यादि में ग्राम कोहेफिजा की भूमि अंकित है, तब ग्राम कोहेफिजा से हटकर अन्य किसी

दर पर से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना संभव नहीं है व उक्त भूमि की ऋणपुस्ति का एवं खसरे यह अपने आप में सिद्ध करते हैं कि उपरोक्त वर्णित भूमि ग्राम कोहेफिजा की भूमि है और उसी अनुसार अधीनस्थ न्यायालय वरिष्ठ जिला पंजीयक के द्वारा आदेश पारित किये गये थे, जिसे त्रुटिवश अपर आयुक्त के द्वारा निरस्त करने में भारी भूल की है।

(3)अपर आयुक्त के द्वारा दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना ही उपरोक्त वर्णित भूमि को ग्राम कोहेफिजा के स्थान पर खानूगांव एरिया की भूमि मानने में भारी त्रुटि की गई है, जिससे कि मध्यप्रदेश शासन को अत्यधिक राजस्व की हानि हुई है व अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश किसी भी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

(4)अपर आयुक्त के द्वारा ग्राम कोहेफिजा विकसित आवासीय क्षेत्र में स्थित है, जो कि भोपाल शहर के बीचों-बीच है, जो कि पुराने भोपाल की पाश कॉलोनियों में मानी जाती है और उक्त ग्राम कोहेफिजा की लगभग भूमि पर बंगले निर्मित हैं, जिसे वर्तमान स्थिति में ग्राम कोहेफिजा को गावं की श्रेणी में मानना भी बड़ी आश्चर्य की बात है।

(5)अपीलार्थी को अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.11.2015 की जानकारी सर्वप्रथम उस समय हुई, जब वरिष्ठ जिला पंजीयक के समक्ष उक्त प्रकरण की प्रकरण पत्रिका अपर आयुक्त के न्यायालय से वापस प्राप्त हुई, तब वरिष्ठ जिला पंजीयक के द्वारा शासकीय अधिवक्ता से अभिमत प्राप्त करते हुए अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध इस न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने बावत् अपीलार्थी वरिष्ठ उप पंजीयक को दिनांक 21.07.2017 को पत्र के साथ निर्देशित किया गया, तब अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.11.2015 की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रदाय किये जाने बावत् आवेदन पत्र दिनांक 28.07.2017 को प्रस्तुत किया गया, जिसकी प्रमाणित प्रतिलिपि अपीलार्थी को प्राप्त होने पर अविलम्ब इस न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है। इसलिए अपील को प्रस्तुत करने में हुए विलंब को न देखते हुए प्रकरण का निराकरण गुण-दोषों के आधार पर करने का अनुरोध किया गया।

(6)अपर आयुक्त द्वारा मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों का भी पालन नहीं किया गया है और ना ही अपीलार्थी को सुनवाई हेतु कोई सूचना पत्र प्रेषित किया गया और ना ही

शासकीय अधिवक्ता को प्रकरण की जानकारी दी गई, बल्कि प्रकरण में शासन के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए प्रकरण में आदेश पारित किये गये हैं, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

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

4/ प्रत्यर्थीगण के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की जा रही है।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि दान की गई संपत्ति एक किता खसरा क्रमांक 16/1 रकबा 0.35 खानूगांव ग्राम कोहेफिजा तहसील हुजूर जिला भोपाल दान करने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नाधीन विलेख एवं संलग्न खसरे में ग्राम कोहेफिजा अंकित है। उप पंजीयक द्वारा भी बताया गया है कि संपत्ति ग्राम खानूगांव में स्थित नहीं है। स्टाम्प अधिनियम की धारा 3 अनुसार लिखत पर शुल्क देय है। अत: जब लिखत में ही संपत्ति ग्राम कोहेफिजा में स्थित बतलाई गई है, तब दस्तावेज अनुसार ही संपत्ति का क्षेत्र स्पष्ट होता है एवं इसी आधार पर शुल्क की देयता आती है। साथ ही खसरा में भी ग्राम कोहेफिजा अंकित है। इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है, किंतु अपर आयुक्त ने बिना किसी भी नयी साक्ष्य अथवा आधार के कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया है। अत: अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश त्रुटिपूर्ण आदेश है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.11.2015 निरस्त किया जाता है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.01.2015 स्थिर रखते हुए निगरानी स्वीकार की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर