15

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7233-पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 3-8-2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 482/अपील/15-16.

नितिन जैन आत्मज राजेन्द्र कुमार जैन
निवासी मकान नं 15, जैन नगर
लालघाटी, भोपाल

................अपीलार्थी

विरूद्ध

1. श्रीमती आशादेवी पत्नी सतीश मिश्रा
निवासी मकान नं.8
सुरेन्द्र मेडिकल के सामने सुठालिया
तहसील ब्यावरा जिला राजगढ़
2. राजेन्द्र जैन आत्मज मगनलाल जैन
निवासी मकान नं 15 ए, जैन नगर
लालघाटी, भोपाल
3. म.प्र. शासन

.................प्रत्यर्थीगण

श्री रत्नेश शर्मा, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/2/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-ए (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 3-8-2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम भौंरी, तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित प्रश्नाधीन भूमि कुल रकबा 3.81 एकड़ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 से रूपये 27,50,000/- में क्रय किया गया, जिस पर रूपये 1,71,900/- का मुद्रांक शुल्क अदा किया जाकर, दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक

द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज में अंकित बाजार मूल्य कम पाये जाने पर उक्त दस्तावेज अधिनियम की धारा 47-क(1) के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण किये जाने हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला भोपाल को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 137/बी-105/2010-11/धारा 47-क(1) दर्ज कर, दिनांक 27-2-2013 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,79,02,000/- निर्धारित किया जाकर कुल कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 16,41,730/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त के समक्ष अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा पृथक-पृथक अपीलें प्रस्तुत की गईं । अपर आयुक्त द्वारा दोनों अपील प्रकरण में एक समान आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा गया । अपर 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 विक्रय पत्र के साथ संलग्न खसरों की प्रमाणित प्रतिलिपि के अवलोकन से स्पष्ट है कि खसरा क्रमांक 993 का वास्तविक रकबा 0.157 है, जो कि टायपिंग त्रुटिवश रकबा 0.157 हेकटेयर के स्थान पर रकबा 1.157 हेक्टेयर टाईप हो गया है । यह भी कहा गया कि विक्रय पत्र में कुल रकबा 3.81 एकड़ क्रय किये जाने का उल्लेख है, जो कि 1.556 हेक्टेयर होता है, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कुल रकबा 2.556 हेक्टेयर के मान से बाजार मूल्य की गणना की गई है, जिस पर कोई ध्यान नहीं देने में अपर आयुक्त द्वारा भूल की गई है । इस आधार पर कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा दस्तावेजों का बिना अध्ययन किये, विक्रीत रकबे के हेक्टेयर एवं एकड़ की विसंगति को अनदेखा करने में त्रुटि की गई है, जो कि विधि प्रक्रिया एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी के विरूद्ध एकपक्षीय आदेश पारित किया है, जिस कारण अपीलार्थी द्वारा अपना पक्ष समर्थन नहीं कर सका, जबकि विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि अभिभाषक की गलती की सजा पक्षकार को नहीं दी जानी चाहिए । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर, अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया गया ।

तर्कों के समर्थन में ए.आई.आर. 1981 सुप्रीम कोर्ट पेज 1400 एवं ए.आई.आर. 2009 पेज 515 के न्याय दृष्टांतों का उल्लेख किया गया ।

4/ प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

5/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अपीलार्थी द्वारा मात्र एक खसरा क्रमांक 993 के रकबे की त्रुटि होने का तर्क प्रस्तुत किया गया है, किन्तु उनके द्वारा उक्त त्रुटि को सुधारने के लिए सक्षम स्तर पर कोई प्रयास नहीं किया गया है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए एवं म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियमों के तहत वर्ष 2011-12 में प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,79,02,000/- निर्धारित किया जाकर कुल कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क रूपये 16,41,730/- 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 ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 3-8-2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर