न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7171–पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 17–2–2016 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल, प्रकरण कमांक 154/अपील/2014–15.

....

ब्रजेश कुमार रघुवंशी पुत्र श्री डॉ.एच.सी.नवल,
निवासी बी–09 पॉकेट–2 सागर रॉयल विलास,
होशंगाबाद रोड, भोपाल म0प्र0

.... अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा :–कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला रायसेन

.... प्रत्यर्थी

....

श्री मेहरबानसिंह, अधिवक्ता–अपीलार्थी

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 11/1/17 को पारित)

यह अपील, अपीलार्थी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–(क)(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 17–02–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम भियापुर तहसील गौहरगंज स्थित भूमि सर्वे कमांक 149/1 रकबा 3.60 एकड़, सर्वे कमांक 149/2 रकबा 2.00 एकड़ व भूमि सर्वे कमांक 149/3 रकबा 2.00 एकड़ कुल किता 03 कुल रकबा 7.60 एकड़ कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीकृत किया गया तत्पश्चात् इस आशय की शिकायत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्राप्त होने पर कि उपपंजीयक द्वारा सिंचित भूमि का पंजीयन असिंचित में करने से शासन को

राजस्व की हानि हुई है, उनके द्वारा प्रकरण कमांक 146/बी—105/05—06/3 में दर्ज कर दिनांक 30—9—2006 को आदेश पारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क 49,886/— एवं पंजीयन शुल्क 4,303/— कुल राशि रुपये 54,189/— जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 17—2—2016 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि सिंचित भूमि नहीं है । यह भी कहा गया कि राजस्व अभिलेखों में भी प्रश्नाधीन भूमि सिंचित भूमि दर्ज नहीं है, इसके बावजूद भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को सिंचित भूमि मानकर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में अवैधानिकता की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर द्वारा गाईड लाईन से भी अधिक बाजार मूल्य अवधारित किया जाकर मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया है जो अन्यायपूर्ण कार्यवाही है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर देकर आदेश पारित किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । मध्यप्रदेश न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में न्यून मूल्यांकन निवारण नियम कहा जावेगा) के नियम 4 के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि के केता एवं विकेता को सूचना दी जाकर स्थल निरीक्षण किये जाने का प्रावधान है । नियम 5 के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य अवधारित किये जाने का प्रावधान है। इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी जाकर स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है और ना ही बाजार मूल्य अवधारण में नियम 5 के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता को विचार क्षेत्र में लिया गया है। स्पष्टतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के

नियम 4 एवं 5 के उल्लंघन में आदेश पारित किया गया है जो कि इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण से स्पष्ट है कि जिस दिनांक को अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि क्रय की गई है, उस दिनांक को राजस्व अभिलेख में प्रश्नाधीन भूमि असिंचित दर्ज है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शिकायतकर्ता की ओर से प्रस्तुत खसरे एवं अधीक्षक भू–अभिलेख से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि को सिंचित मानकर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि पूर्णतः अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही है, क्योंकि अधीक्षक भू–अभिलेख द्वारा जिला पंजीयक को जो प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, उसमें वर्ष 2004 लगायत 2005 में प्रश्नाधीन भूमियॉ असिंचित दर्शाई गई है और वर्ष 2005 लगायत 2006 में प्रश्नाधीन भूमियॉ सिंचित, असिंचित एवं द्विफसलीय दर्शाई गई है । इस कारण प्रतिवेदन से सुस्पष्ट नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमियॉ वास्तव में सिंचित है अथवा असिंचित । प्रतिवेदन के साथ जो खसरे संलग्न किये गये हैं उसमें भी प्रश्नाधीन भूमि सिंचित होने का कोई उल्लेख नहीं है । स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अभिलेख के विपरीत प्रश्नाधीन भूमियों को सिंचित मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विधि विपरीत आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है, इसलिये दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधिसंगत एवं औचित्यपूर्ण नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 17–02–2016 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–09–2016 निरस्त किये जाकर विक्रय पत्र में दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया जाता । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर