(95)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7056--पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 22--2--2017 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 98/अपील/स्टाम्प/2015--16.

....

सोहनलाल पिता श्री बलवंत सिंह मण्डलोई
निवासी अंजड तहसील अंजड, जिला बडवानी

.... अपीलार्थी

विरूद्ध

1--म0प्र0शासन तर्फे उप पंजीयक राजपुर
2--पवन पिता भगवान बंसल
निवासी अंजड हाल मुकाम निवाली
जिला बडवानी

.... प्रत्यर्थीगण

....

श्री विजय जाट, अधिवक्ता--अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूँगी,--प्रत्यर्थी कमांक 1

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/7/17 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 आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 22--02--2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि गोपाल बंसल द्वारा उप पंजीयक के समक्ष इस आशय की शिकायत आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम अंजड़, तहसील अंजड़ जिला बडवानी स्थित भूमि सर्वे कमांक 72/6 रकबा 1.294 हेक्टेयर रुपये 22,83,000/-- में कय की जाकर विकय पत्र दिनांक 3--12--2014 को पंजीकृत कराया गया है । उक्त विकय पत्र पर अपीलार्थी द्वारा कम मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है, अतः अपीलार्थी के विरूद्ध कार्यवाही की

जाये । उक्त शिकायत के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 21/बी–105/3/2014–15 दर्ज कर दिनांक 25–3–2016 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 66,65,800/– अवधारित किया गया, जिस पर मुद्रांक शुल्क रुपये 4,74,940/– एवं पंजीयन शुल्क रुपये 53,327/– निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 2,79,940/– तथा पंजीयन शुल्क रुपये 27,857/– कुल राशि रुपये रुपये 3,07,797/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 22–2–2017 को आदेश पारित किया जाकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखते हुये अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) उपपंजीयक बडवानी द्वारा राजस्व निरीक्षक वृत्त अंजड़ जिला बडवानी से पत्र कमांक 274/रा.नि./2016 दिनांक 29–2–2016 का बुलवाया गया, जिसमें राजस्व निरीक्षक के द्वारा स्पष्ट रूप से लिखा गया कि भूमि सर्वे कमांक 72/6 रकबा 1.294 हेक्टेयर पैकि केफियत के बारे में जानकारी चाही गई, जिसमें उनके द्वारा स्पष्ट लिखा गया कि वर्ष 2015–16 में खरीफ मौसम में मक्का की फसल बोई गई, रबी के मौसम में कोई फसल नहीं बोई गई तथा मौके पर सिंचाई का कोई भी साधन नहीं है तथा शिकायतकर्ता का उक्त भूमि में कोई हित निहित नहीं है, आपसी पारिवारिक मतभेद के कारण शिकायतें की गई, बावजूद आयुक्त के द्वारा अपीलार्थी की अपील को निरस्त करने में वैधानिक त्रुटि की गई है ।

(2) आयुक्त के पत्र कमांक 663/5/कोर्ट/2016 इंदौर दिनांक 10/11/2016 एवं कलेक्टर के पत्र कमांक 9922/स्था./2016 बडवानी दिनांक 11/11/2016 के संबंध में प्रस्तुत प्रतिवेदन दिनांक 15–11–2016 में उपपंजीयक राजपुर, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प बडवानी, मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर परिषद अंजड़, नायब तहसीलदार अंजड़, राजस्व निरीक्षक, अंजड़ कस्बा पटवारी अंजड़ द्वारा स्पष्ट रूप

से उल्लेख किया गया है कि मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 9–7–2004 अनुसार वार्ड कमांक 6 में नगर परिषद अंजड़ की चतुरसीमा एवं मौके अनुसार प्रश्नाधीन भूमि नगर पालिका सीमा से बाहर है एवं निरीक्षण दिनांक 15–11–2016 को उक्त भूमि पर असिंचित मक्का फसल बोई गई थी। मौसम रबी में कोई फसल नहीं बोई गई एवं ना ही बोने की कोई तैयारी है । प्रश्नाधीन भूमि वर्तमान में असिंचित है ।

(3) आयुक्त द्वारा बुलवाये गये प्रतिवेदन अनुसार आयुक्त के समक्ष जॉच प्रतिवेदन एवं स्थल निरीक्षण देने वाले शासन पक्ष के (1) हरजीतसिंह ठाकुर उपपंजीयक राजपुर (2) गणपति पिता स्व0महादेव उपपंजीयक बडवानी (3) श्रीमती सविता चौहान नायब तहसीलदार अंजड़ (4) राजेन्द्र पिता शिवराम राजस्व निरीक्षक अंजड़ (5) धर्मेन्द्र पिता त्रिलोकचंद पटवारी हल्का अंजड़ के द्वारा आयुक्त के समक्ष अपने कथन में भी जॉच रिपोर्ट एवं प्रतिवेदन अनुसार कथन करते हुये अपीलार्थी द्वारा कय की गई भूमि को असिंचित एवं नगर सीमा से बाहर बताया गया । बाबजूद आयुक्त के द्वारा अपीलार्थी की अपील को निरस्त करने में कानूनी रूप से त्रुटि की है ।

(4) मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 9–7–04 में वार्ड कमांक 6 मुखर्जी वार्ड में दक्षिण दिशा में स्पष्ट रूप से लिखा है कि जो भूमि वार्ड कमांक 6 की सीमा में आती है वह रणजीत ताल नहर पर स्थिर रामेश्वर भाना सिरवी बाडी से उत्तर की ओर सोसाड़ नदी किनारे होते हुये शांतिलाल सजवानी वाले की बाडी को घेरते हुये दूधालाल सेठ की बाडी को लेते हुये रणजीत ताल नहर की पश्चिमी सीमा से चलकर सोसाड़ नदी कास कर कालू सिरवी और सालगराम यादव की बाडी को घेरते हुये पश्चिम की ओर गाय बायडा करवट घेरते हुये सुरेश बंसल की बाडी उपरोक्त सीमा वार्ड कमांक 6 में है, जबकि अपीलार्थी के द्वारा ली गई भूमि उपरोक्त राजपत्र में उल्लिखित नहीं होकर उक्त भूमि नगर सीमा से बाहर है ।

(5) आयुक्त के द्वारा मध्यप्रदेश राजपत्र में उल्लेखित होने के बावजूद शासन पक्ष की ओर से प्रस्तुत जॉच प्रतिवेदन एवं उसके समर्थन में किये गये कथनों के बावजूद पृथक से प्रकरण में अन्य प्रतिवेदन बुलवाया गया, जिसमें अनुविभागीय

अधिकारी के द्वारा पूर्ण रूप से झूठा प्रतिवेदन देते हुये अपीलार्थी की भूमि को जो कि नक्शे में एवं राजपत्र में उल्लिखित नहीं होने के बावजूद उसके विपरीत पूर्व दिशा दर्शाकर नगरसीमा में स्थित होना बताया, जबकि राजपत्र में उपरोक्त दिशा का कोई भी उल्लेख नहीं है एवं उस पर आयुक्त द्वारा असत्य रूप से विश्वास कर अपीलार्थी की अपील को निरस्त करने में कानूनी रूप से त्रुटि की है जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि सिंचित भूमि है और नगर निगम सीमा में है, परन्तु अपीलार्थी द्वारा तथ्यों को छिपाकर कम मुद्रांक शुल्क अदा किया जाकर विकय पत्र पंजीकृत कराया गया है अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संहिता की धारा 47(क)(3) के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज कर आदेश पारित करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं, जो कि हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी कमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सन्दर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन दस्तावेज पंजीकृत करते समय उपपंजीयक द्वारा मुद्रांक शुल्क कम अदा करने संबंधी आपत्ति नहीं ली गई है और बाद में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा गोपाल बंसल की शिकायत के आधार पर प्रकरण दर्ज किया जाकर कार्यवाही की गई है । इस संबंध में ए.आई.आर. 2004 (इलाहाबाद) 190 हजेरीलाल साहू विरूद्ध उत्तरप्रदेश राज्य एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "Stamp Act (2 of 1899), S.47-A--U.P. Stamp (Valuation of Property) Rules, 1997, R.405 -- Valuation of property -- Proceedings challenging valuation initiated not a basis of any

reference made by Registering Officer but on basis of complaint made by third person--No deficiency in valuation or payment of duty found by Registering Officer at a time of registration or even thereafter -- Registration of two plots situated in two defferent villages in one instrument -- Premissible by law -- cannot by challenged on ground of Note of order dated 3-8-1997 which itself was found to be not consistent with provision of Stamp Act and Rules -- More so when order directing payment of additional stamp duty was passed without affording opportunity to owner of plot."

अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा की गई कार्यवाही एवं पारित आदेश इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । जहॉ तक प्रकरण के गुणदोष का प्रश्न है कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दल गठित कर स्थल निरीक्षण कराया जाकर प्रतिवेदन चाहा गया है । निरीक्षण दल में उपपंजीयक राजपुर, नगर पालिका अधिकारी अंजड़ एवं पटवारी सम्मिलित किये गये हैं। निरीक्षण दल द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का दिनांक 4–9–2015 को निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में विस्तृत प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निरीक्षण दल के प्रतिवेदन के विपरीत केवल तहसीलदार के प्रतिवेदन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि उचित कार्यवाही नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मध्यप्रदेश न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 5 के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि की उपयोगिता, संरचना एवं स्थिति पर विचार नहीं कर मार्गदर्शिका (गाईड लाईन) के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है ।

इस संबंध में 1994 आरएन 326 लारसन एण्ड टुब्रो लिमिटेड तथा एक अन्य विरूद्ध मध्यप्रदेश राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"धारा 47 क – व्याप्ति – कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका – ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारण के प्रयोजनों के लिये आधार नहीं बनाया जा सकता – उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिये ।"

इसी प्रकार 2004(1) एमपीएलजे मध्यप्रदेश राज्य एवं अन्य विरूद्ध पी.बी.मेनन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

"स्टाम्प अधिनियम (1899 का 2), धारा 47–ए (म0प्र0में यथा निविष्ट)–संपत्ति का बाजार मूल्य – बाजार मूल्य अवधारित करने के लिये मूल मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता ।"

अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनियमित होने से निरस्त किये जाने योग्य है । आयुक्त द्वारा प्रकरण में अपने स्तर पर पुनः भूमि की जॉच कराई गई, लेकिन उक्त जॉच में आवेदक को अपना पक्ष रखने का कोई अवसर नहीं दिया गया है और ना ही उनके द्वारा बताये गये तथ्यों के प्रकाश में विवेचना की गई । ऐसी एक तरफा जॉच के आधार पर कोई निष्कर्ष निकालना उचित नहीं है । स्पष्ट है कि उपरोक्त कारणों से आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विधि विपरीत आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है, इसलिये उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 22–02–2017 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला बडवानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–3–2016 निरस्त किये जाकर विकय पत्र में दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर