न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 1057–पीबीआर/2013 विरूद्ध आदेश दिनांक 21–12–2012 पारित द्वारा आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल के प्रकरण कमांक 189/अपील/2010–11.

.....

1–श्रीमती सुधा गुप्ता पत्नी श्री राजेन्द्र कुमार गुप्ता
निवासी बी–72 शाहपुरा भोपाल (केता)
2–गिरीश सक्सैना आ0 स्व. सुरेन्द्र सक्सैना व अन्य (विकेता)

..... अपीलार्थीगण

विरूद्ध
मध्यप्रदेश शासन,
द्वारा : आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल

..... प्रत्यर्थी

.....

श्री बी0एन0कोचर, अभिभाषक–अपीलार्थीगण

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांकः 8/6/16 को पारित)

यह अपील अपीलार्थीगण द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47(5) के अंतर्गत आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 21–12–2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी कमांक 1 ने श्री संजय गुप्ता आत्मज एम0एल0गुप्ता, मुख्त्यारआम श्री अश्वनीनाथ शर्मा से ग्राम चूना भट्टी स्थित भूमि सर्वे कमांक 44/1/1/9 कुल रकबा 0.39 ए0 कृषि भूमि कय करने हेतु विक्रय पत्र पंजीयन के लिये उप पंजीयक भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक भोपाल द्वारा बाजार मूल्य कम पाते हुये दस्तावेज अधिनियम की धारा 47–क(1) के अन्तर्गत उचित बाजार मूल्य निर्धारण हेतु मुद्रांक संग्राहक एवं जिला

पंजीयक भोपाल को प्रेषित किया गया । जॉच उपरांत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भोपाल ने आदेश दिनांक 16–3–2011 से प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रुपये 1,13,36,200/– अवधारित करते हुये अपीलार्थी कमांक 1 को कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 8,19,190/–जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा पारित आदेश दिनांक 16–3–2011 के विरूद्ध आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा दिनांक 21–12–2012 को आदेश पारित करते हुये अपील अस्वीकार की गई। आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्टाम्प अधिनियम के प्रावधानों के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है, क्योंकि मुद्रांक शुल्क दिशा निर्देशों को अनदेखी करते हुये अधिरोपित किया गया है ।

(2) प्रश्नाधीन भूमि के आसपास की भूमि का पंजीयन भी उसी वित्तीय वर्ष में किया गया है, जिस वित्तीय वर्ष में प्रश्नाधीन भूमि का पंजीयन हुआ है, परन्तु उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक शुल्क उसके अनुरूप नहीं लिया गया जैसा कि आसपास की भूमि के संबंध में मुद्रांक शुल्क लिया जाता है अर्थात् पिछले पांच वर्षो में आसपास की विकीत भूमि की औसत निकालकर बाजार मूल्य निर्धारित किया जाता है, परन्तु उप पंजीयक द्वारा ऐसा नहीं किया गया और न ही स्टाम्प अधिनियम में दर्शाये गये दिशा निर्देशों का ही पालन नहीं किया गया ।

(3) उप पंजीयक द्वारा भूमि का मूल्यांकन सही नहीं किया गया है, जबकि प्रश्नाधीन कृषि भूमि का उपयोग वनस्पति उद्यान होने के कारण शासन दिशा निर्देशों के अनुसार मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है ।

(4) प्रश्नाधीन भूमि पर जिला पंजीयक ने शासन द्वारा निर्धारित अधिकतम छूट भी अपीलार्थी को प्रदान न करते हुये यह आदेश पारित किये है, इस कारण भी अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं, जबकि इसके

विपरीत अपीलार्थी ने शासन द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुरूप उचित मूल्यांकन शुल्क अदा किया है । अतः अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

5/ अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् उपपंजीयक से स्थल निरीक्षण कराया जाकर स्थल निरीक्षण में प्रश्नाधीन भूमि भोपाल नगर निगम सीमा के वार्ड 49 में मेन रोड से एक किलोमीटर अन्दर होकर मेनेट के पीछे स्थित होना पाया गया है। इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन भूमि की लोकेशन भी आवासीय पाई गई है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 1,13,36,200/– अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 8,19,190/– जमा किये जाने के आदेश देने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को उपरोक्त निष्कर्षो के साथ स्थिर रखने में आयुक्त द्वारा भी पूर्णतः विधि अनुरूप कार्यवाही की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है । दर्शित परिस्थितियों में आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 21–12–2012 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर