न्यायालय माननीय राजस्व मण्डल ग्वालियर

कैम्प भोपाल

निगरानी प्रकरण कमांक ...../2016

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् एवं जिला पंजीयक
जिला भोपाल

.....अपीलार्थी

विरूद्ध

राजेश जैतपुरिया वयस्क पुत्र श्री हरगोविंद जैतपुरिया
निवासीः- 86, जानकी नगर, चूनाभट्टी, कोलार रोड
भोपाल (मध्यप्रदेश)

.....प्रतिअपीलार्थी

अपील अंतर्गत धारा 47क(5) भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899

अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा प्रथम अपील कमांक 695/अपील/2014-2015 में पारित आदेश दिनांक 25/01/2016 से दुखित होकर अपीलार्थी निम्नानुसार द्वितीय अपील माननीय राजस्व मण्डल के समक्ष प्रस्तुत करता हैः-

प्रकरण के तथ्य

1. यह कि प्रतिअपीलार्थी द्वारा ग्राम हिनौतिया आलम तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित कृषि भूमि खसरा कमांक 136 रकबा 0.200 हैक्टेयर बराबर 0.50 एकड़ दिनांक 31/03/2014 को पंजीयत किये गये विकय पत्र के माध्यम से उसके विकेतागण को प्रतिफल की राशि अदा कर कय की गयी।

2. यह कि प्रतिअपीलार्थी द्वारा उसकी संदर्भित भूमि के विकेतागण के मध्य निष्पादित एवं पंजीयत विकय पत्र दिनांक 31/03/2014 को न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् जिला भोपाल द्वारा दिनांक 29/12/2014 को आदेश पारित कर 3,00,875/- (तीन लाख आठ सौ पिछहत्तर रूपये) इस विकय पत्र में कम मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर शासकीय कोष में जमा करनें के आदेश दिये गये जिससे व्यथित होकर प्रतिअपीलार्थी द्वारा अपील अधिनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गयी।

3. यह कि प्रतिअपीलार्थी ने अपील के आधार में बताया कि जिला

(1)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश–ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण कमांक अपील 704 –पीबीआर/16 जिला भोपाल

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
29–6–2016	अपीलार्थी एवं केवियटकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा ग्राह्यता पर प्रस्तुत तर्को पर विचार किया गया । अपर आयुक्त के वादग्रस्त आदेश दिनांक 25–1–2016 की सत्यप्रतिलिपि का अवलोकन किया गया । अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश में स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रश्नाधीन भूमि अविकसित अनडायवर्टेड कृषि भूमि है । उपपंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में भी भूमि पर गेंहूँ की फसल बोई होना एवं कटहल के 15 वृक्ष लगे होना बतलाये गये हैं, परन्तु यह स्पष्ट नहीं किया है कि कटहल के पौधे छोटे हैं अथवा बड़े है, जिसके आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 72,00,000/– के स्थान पर 73,50,000/– रुपये निर्धारित कर रुपये 3,00,875/– मुद्रांक शुल्क अवधारित किया गया है, जो कि बिना किसी आधार के किया गया है । इसके अतिरिक्त अपर आयुक्त द्वारा 1996 आरएन 17 के प्रकाश में प्रश्नाधीन भूमि को कृषि भूमि माना गया है, जिसमें भी किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है, क्योंकि ए.आई.आर. 2006(इलाहाबाद) 107 नौशाद अहमद तथा अन्य विरूद्ध म0प्र0राज्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :– *'Stam Act (2 of 1899), S. 47-A(U.P)—Saledeed—Valuation of land – stamp duty is charged on value of transaction for sale and not on value of land which might be increased in future because of development in area –Land in question registered*	

in revenue records as agriculture land—Merely on surmise, that such land can be used for residential plots, value of transaction has been enhanced – Impugned orders having been passed merely on basis of report of Sub-Registrar, which only showed projected value of land in question, liable to be set aside. "

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से प्रस्तुत यह तर्क भी मान्य योग्य नहीं है कि अपर आयुक्त व कलेक्टर द्वारा जारी मार्गदर्शिका के विपरीत आदेश पारित में करने में अवैधानिकता की गई है, क्योंकि 1994 आरएन 326 लारसन एंड टूब्रो लि0 तथा एक अन्य वि0 म0प्र0राज्य 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 ।"

अतः उपरोक्त विश्लेषण एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के परिप्रेक्ष्य में अपर आयुक्त द्वारा अपील स्वीकार कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त करने में प्रथमदृष्टया विधिसंगत कार्यवाही की गई है, इसलिये अपर आयुक्त का आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है। फलस्वरूप निगरानी आधारहीन होने से अग्राह्य की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष