न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7070–पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 28–10–2015 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 30/अपील/स्टाम्प/2014–15.

....

1–इंदौर पब्लिक स्कूल प्रायवेट लिमिटेड
द्वारा डायरेक्टर अचल पिता स्व0तेजसिंह चौधरी,
निवासी जे–67, एम.आई.जी. कॉलोनी इंदौर
2–इंदौर एज्युकेशन एण्ड सर्विसेस सोसायटी
पता 4 यशवंत निवास रोड इंदौर
द्वारा उपाध्यक्ष योगेन्द्र पिता श्री कन्हैयालाल जैन
निवासी 24–25 नैमी नगर जैन कॉलोनी इंदौर

.... अपीलार्थीगण

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा जिला पंजीयक /
कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर म0प्र0

.... प्रत्यर्थी

....

श्री रामस्वरूप साहू, अभिभाषक–अपीलार्थीगण
श्री हेमन्त मूँगी, अभिभाषक–प्रत्यर्थी

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक: 30/6/16 को पारित)

यह अपील अपीलार्थीगण द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–क(4) सहपठित धारा 44, 49 के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–10–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी कमांक 1 द्वारा अपीलार्थी कमांक 2 के स्वामित्व की भूमि ग्राम हुकमाखेड़ी तहसील व जिला इंदौर

स्थित सर्वे कमांक 79/4/4, 80/1/2, 80/1/3 व 80/2/1 रुपये 5,13,84,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये प्रतिवेदन विकय पत्र सहित उचित मूल्यांकन हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 166/बी–105/2013–14/47–क(1) दर्ज किया जाकर दिनांक 29–11–2014 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमियों का बाजार मूल्य 11,32,79,400/– अवधारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क 35,86,264/– रुपये जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 28–10–2015 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 13,08,23,525/– रुपये अवधारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 49,65,970/– राशि जमा कराने के आदेश देते हुये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया गया एवं अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी 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) अपीलार्थीगण ने रजिस्ट्री को रजिस्टर्ड करवाते समय जिला कलेक्टर व जिला मूल्यांकन समिति जिला इंदौर की गाईड लाईन वर्ष 2011–12 की मार्गदर्शिका, जिसे म0प्र0शासन भोपाल द्वारा अनुमोदन प्राप्त है की कंडिका 7 में स्कूल हेतु कृषि भूमि कय की गई है, को कृषि मद की ना मानकर व विकल्प में स्कूल संस्था की आवासीय भूखण्ड स्कूल हेतु मान्य न करने के कारण अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने योग्य है ।

(2) रजिस्ट्री पंजीकृत होने से पूर्व उप पंजीयक द्वारा उभयपक्षों के गवाहों सहित बयानों से संतुष्टि करने के पश्चात् रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 57 तक की कार्यवाही करने के पश्चात् एवं कृषि भूमि होने पर खसरा पॉच शाला, ऋण पुस्तिका भाग 1 एवं भाग 2 एवं ट्रेस नक्शा का अनुसंधान कर विकय पत्र पंजीबद्ध किया जाता है ।

इससे स्पष्ट है कि विक्रय पत्र पंजीकृत दस्तावेज के समय कृषि मद की भूमि थी और विक्रय अभिलेख में स्पष्ट रूप से ऋण पुस्तिका एवं मुख्य मार्ग से 2 किलोमीटर अंदर स्थित है, वर्णित है ।

(3) सदर कृषि भूमि का उपयोग एवं उपभोग शैक्षणिक उद्देश्य के लिये किया जाता है जिसमें कि गरीब एवं निर्धन बच्चे भी कम से कम शुल्क पर उच्च शिक्षा प्राप्त करते हैं ।

(4) उक्त कृषि भूमि पर खुले भाग में बच्चों के बौद्धिक विकास एवं शारीरिक विकास के लिये खेल प्रांगण है, जिसे कदापि व्यवसायिक नहीं माना जा सकता है।

(5) उक्त कृषि भूमि का उपयोग विद्या अध्ययन के समय ही किया जाता है, शेष समय में शैक्षणिक बिल्डिंग रिक्त अवस्था में रहती है एवं खुली भूमि खेल के मैदान के रूप में प्रयोग की जाती है, जिसे व्यवसायिक नहीं माना जा सकता ।

(6) प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा म0प्र0लिखतों के मूल्य मूल्यांकन निवारण, 1975 के नियम 4 एवं 5 का अनुसरण नहीं किया गया है ।

(7) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी कमांक 2 के अभिकथन एवं साक्ष्य नहीं लिये है एवं एकपक्षीय कार्यवाही करते हुये प्रश्नाधीन संपत्ति का मूल्य मनमाने तरीके से अवधारित कर दिया है, जो कि विधि विरूद्ध है, जिसे उक्त आदेश अपास्त किये जाने योग्य है ।

(8) अधीनस्थ न्यायालय के निष्कर्ष बिना किसी साक्ष्य पर आधारित है, उक्त निष्कर्ष मार्गदर्शिका साक्ष्य पर आधारित नहीं है, जिन आधारों पर मनमानी कल्पना के आधार पर निष्कर्ष निकाले है, वह पूर्वाग्रस्त से ग्रसित होकर निष्कर्ष दिये गये है, उनका कोई मार्गदर्शिका साक्ष्य कानूनी आधार पर नहीं है, इस कारण भी उक्त निष्कर्ष कायम रखने हेतु योग्य ना होकर अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने योग्य है ।

(9) यदि मान भी लिया जाये कि भूमि व्यपरिवर्तित है, तो भी कृषि भूमि हेतु उपबंध की कंडिका 4.1 के प्रावधान अनुसार विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों की भूमि का मूल्यांकन किया जाता है ।

(10) कृषि भूमि उपबंध की कंडिका 4.1 के अनुसार नगर पालिका निगम, इंदौर तथा मार्गदर्शिका में इस प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा :–

सरल क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
अ	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हेक्टेयर अथवा इससे कम हो।	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत ।	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत ।
ब	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल0.10 हेक्टेयर से अधिक	(अ)+कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना ।	(अ)+कृषि भूमि का मूल्य।

(11) निर्विवादित रूप से हस्तान्तरित संपत्ति को ना तो दुकान ना ही कार्यालय ना ही गोदाम की श्रेणी में रख सकते हैं । अतः निर्माण लागत आवासीय मानी जाकर रुपये 7000 प्रति वर्गमीटर से किया जाना न्यायोचित होगा ।

(12) अधीनस्थ न्यायालय ने गंभीर भूल कारित की है । जब कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने स्टाम्प ड्यूटी में रुपये 35,86,264/– की कमी दर्शायी थी, तब ऐसी दशा में अपीलीय न्यायालय को सदर स्टाम्प ड्यूटी की कमी को बढाकर रुपये 49,65,970/– की मॉग करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है ।

(13) मार्गदर्शिका में निर्धारित दर से अधिक मूल्य पर दस्तावेज का मूल्यांकन किया गया है, अतः स्टाम्प ड्यूटी में कमी ठहराने का कोई सवाल ही नहीं उठता है।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि कृषि भूमि नहीं होकर भूखण्ड के रूप में है तथा उस पर स्कूल निर्मित है, अतः आयुक्त द्वारा वर्ष 2011–12 में प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है, इसलिये आयुक्त का आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं होकर स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न विक्रय पत्र में प्रश्नाधीन संपत्ति का शैक्षणिक उपयोग किये जाने का स्पष्ट उल्लेख है । राजस्व

अभिलेख खसरे में भी भवन की प्रविष्टि है, ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन संपत्ति को कृषि भूमि मानना वैधानिक एवं न्यायिक दृष्टि से उचित नहीं है । अभिलेख से यह भी स्पष्ट है कि जिस दिनांक को विक्रय पत्र पंजीकृत कराया गया है उस दिनांक को प्रश्नाधीन संपत्ति का उपयोग शैक्षणिक ही हो रहा था । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2011–12 में प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार भूखण्ड का मूल्यांकन प्रचलित दर 7,000/– वर्गमीटर से 50 प्रतिशत अधिक 10,500/– प्रति वर्गमीटर की दर से करना था, परन्तु भूखण्ड का मूल्यांकन 7,000/– प्रति वर्गमीटर एवं आवासीय निर्माण दर रुपये 8,000/– प्रति वर्गमीटर से बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, ऐसी स्थिति में आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त कर अपीलार्थी को कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 49,65,970/– जमा कराने के आदेश देने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है, अतः आयुक्त द्वारा पारित आदेश विधिसंगत आदेश होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–10–2015 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर