# न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

**समक्ष : मनोज गोयल,**

**अध्यक्ष**

अपील प्रकरण कमांक 1217–पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 25–03–2015 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के प्रकरण कमांक 202/अपील/2013–14.

.....

उत्तम प्रसाद खंडेलवाल व.श्री भागीरथ प्रसाद खंडेलवाल,
निवासी जवाहर वार्ड बैतूल गंज तहसील व जला बैतूल

..... अपीलार्थी

विरूद्ध

1– कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक बैतूल
2– कमिश्नर नर्मदापुरम् संभाग होशंगाबाद जि.होशंगाबाद

..... प्रत्यर्थीगण

.....

श्री रत्नेश दुबे, अभिभाषक–अपीलार्थी

.....

## :: आ दे श ::

( आज दिनांकः 10/3/16 को पारित )

यह अपील अपीलार्थी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 ( जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा ) की धारा 47–क के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–3–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी उत्तमप्रसाद द्वारा मौजा हमलापुर पटवारी हल्का नम्बर 49/53 तहसील व जिला बैतूल स्थित भूमि खसरा नम्बर 306/2 में से रकबा 0.405 हेक्टेयर भूमि रुपये 10,000,00/–में कय की जाकर विकय पत्र पंजीयन हेतु दिनांक 11–10–2013 को प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक बैतूल के द्वारा हस्तांतरित संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये निर्धारित गाइड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य रुपये 90,74,000/– प्रस्तावित

कर विक्रय पत्र न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प बैतूल को संदर्भित किया गया, जिस पर प्रकरण में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47–क(3) के अन्तर्गत जॉचोपरांत पारित आदेश दिनांक 16–4–2014 के अनुसार प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 83,64,000/– अवधारित किया जाकर मुद्रांक शुल्क रुपये 4,18,200/–तथा प्रभारणीय शुल्क पर 5 प्रतिशत की दर से 20,910/– उपकर एवं जनपद शुल्क 1 प्रतिशत की दर से 83,640/– इस प्रकार कुल प्रभारणीय शुल्क 5,22,750/– परिगणित किया गया । विक्रय पत्र पर चुकाया गया मुद्रांक शुल्क 62,600/– कम करके कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 4,60,150/– जमा किये जाने आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर आवेदक द्वारा आयुक्त के समक्ष अपील किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 25–3–15 को अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

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

(1) दस्तावेज में प्रतिफल की रकम एवं बाजार मूल्य सही सही उपवर्णित होने के बावजूद कलेक्टर ऑफ स्टाम्प बैतूल एवं प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अंतरित कृषि भूमि का मनमाना मूल्य स्टाम्प अधिनियम की धारा 47–क के अंतर्गत निर्धारित किया गया है, जबकि प्रकरण में धारा 47 क लागू ही नहीं होती है ।

(2) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प पर निर्धारित मूल्य को साबित करने का भार होने के बावजूद उनके द्वारा बाजार मूल्य को किसी साक्ष्य द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया है।

(3) यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि उप पंजीयक का प्रतिवेदन और भूमि के मूल्य संबंधी गाईड लाईन मात्र अभिकथन होते हैं, ऐसे प्रतिवेदन और सूची को साबित किये बिना मूल्यांकन का आधार नहीं बनाया जा सकता है । बाजार मूल्य निर्धारिण के लिये बिन्दु म0प्र0लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 5 में प्रगणित किये गये हैं एवं पक्षकारों द्वारा उठाये गये बिन्दुओं को विचार में लिया

जाना आवश्यक है, जो कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विचार में नहीं लिया गया है। तथ्यों को आयुक्त द्वारा भी अपील में अनदेखा कर अपील अस्वीकार करने में त्रुटि की गई है ।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ द्वारा विधिवत् अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर देते हुये म0प्र0 लिखितों के न्यून मूल्यांकन निवारण अधिनियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के परिप्रेक्ष्य में प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति संरचना एवं उपयुक्तता को दृष्टिगत रखते हुये बाजार मूल्य अवधारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा भी किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । अपीलार्थी की ओर से लिखित तर्को में आपत्ति मुख्य रूप से तकनीकी स्वरूप के आधार पर उठाई गई है, उनके द्वारा यह नहीं बतलाया जा सका है कि किस तरह प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अत्यधिक निर्धारित किया गया है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत है जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–3–2015 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर