न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 1058–पीबीआर/13 विरूद्ध आदेश दिनांक 21–12–2012 पारित द्वारा आयुक्त, भोपाल संभाग भोपाल प्रकरण कमांक 188/अपील/2010–11.

1– राजेन्द्र कुमार आत्मज स्व. श्री रामदास गुप्ता
निवासी बी–72, शाहपुरा भोपाल (केता)
2– गिरीश सक्सेना आत्मज स्व. श्री सुरेन्द्र सक्सेना
व अन्य (विकेता) .....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

म0प्र0 शासन
द्वारा आयुक्त, भोपाल संभाग भोपाल .....प्रत्यर्थी

श्री बी.एन. कोचर, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 25/5/16 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में 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 संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी कमांक 1 द्वारा ग्राम बैरागढ़ चीचली स्थित भूमि सर्वे नम्बर 7, 8, 9, 10 एवं 11 कुल रकबा 0.810 हेक्टेयर रूपये 16,00,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक भोपाल को प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य कम प्रतीत होने पर प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य 87,12,000/– प्रस्तावित कर प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प,

भोपाल को भेजा गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 64/बी–105/2007–08 दर्ज कर दिनांक 15–3–2011 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 82,76,400/–अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 8,60,746/– निर्धारित किया गया । इस प्रकार कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 6,94,346/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, भोपाल संभाग भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई । आयुक्त द्वारा दिनांक 21–12–2012 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में इस बात का उल्लेख नहीं किया गया है कि भूमि का उपयोग क्या है और इस पर अपीलार्थी द्वारा पूर्व में कितना मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है, अतः मुद्रांक शुल्क कम ऑकने का क्या कारण है, जबकि अपीलार्थी द्वारा नियमानुसार मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है ।

(2) अपीलार्थी के दस्तावेज जिस दिनांक को पंजीयन हुये है उस दिनांक को आस पास की भूमियों के दस्तावेज भी पंजीयन हुये हैं, परन्तु उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक शुल्क उसके अनुरूप नहीं लिया गया है, जैसा कि आस पास की भूमियों के संबंध में मुद्रांक शुल्क लिया जाता है, अर्थात पांच वर्षो में आस पास की भूमि का औसत निकालकर मुद्रांक शुल्क लिया जाना चाहिये, जो कि नहीं लिया गया है।

(3) प्रश्नाधीन भूमि अपीलार्थी द्वारा एक ही परिवार से कय की गई है, परन्तु उप पंजीयक द्वारा पांचों का मूल्यांकन 1000 वर्गमीटर तक पांच बार किया गया है, जो कि विधि विरूद्ध है ।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने शासन द्वारा निर्धारित अधिकतम छूट भी अपीलार्थी को प्रदान नहीं कर आदेश पारित किया गया है, जबकि अपीलार्थी ने शासन द्वारा जारी दिशा निर्देश के अनुसार मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है ।

4/ प्रत्यर्थी शासन की ओर से कोई उपस्थित नहीं ।

5/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधारों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण किया जाकर यह पाते हुये कि प्रश्नाधीन भूमि 5 खातेदारों द्वारा अपीलार्थी को विक्रय की गई है और उक्त भूमि नगर पालिका कोलार के वार्ड क्रमांक 18–19 में स्थित है, जो कि मेन रोड से एक किलोमीटर अन्दर स्थित होकर कच्चा पहुँच मार्ग है, आस–पास कोई आबादी नहीं है, वह पहाड़ियों से लगकर पड़ती है । प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करते हुये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रस्तावित किया जाकर प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है । उपरोक्त प्रतिवेदन में प्रस्तावित बाजार मूल्य में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 5 प्रतिशत की कमी करते हुये रूपये 82,76,400/– बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि पूर्णत वैधानिक एवं न्यायिक है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा तथ्यों एवं विधि के प्रावधानों की विस्तार से विवेचना की जाकर बोलता हुआ आदेश पारित किया गया है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है। इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष में हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 22–12–15 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर