न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7174–पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 27–6–2016 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल, प्रकरण कमांक 5/अपील/15–16.

....

1–जुल्फिकार अली खान आत्मज श्री मो0युनूस खान
निवासी एच.सी. 35 एन.आर.आई. कॉलोनी,
कोहेफिजा भोपाल म0प्र0
2–शहाब खान आ0 श्री मो0युनूस खॉन
निवासी एच.सी.35 एन.आर.आई.कॉलोनी,
कोहेफिजा भोपाल म0प्र0

.... अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1–मध्यप्रदेश राज्य
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला भोपाल

.... प्रत्यर्थी

....

श्री जे0पी0शर्मा, अभिभाषक–अपीलार्थी

....

:: आ दे श ::
(आज दिनांक 10/11/16 को पारित)

यह अपील, अपीलार्थीगण द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–क(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–6–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण द्वारा ग्राम कोहेफिजा तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित भूमि सर्वे कमांक 18/2/1/6/5 कम्प्यूटीकृत खसरा कमांक 18/2/1/6(ख) रकबा 0.121 हेक्टेयर रुपये 4,50,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाते

हुये प्रश्नाधीन संपत्ति का रुपये 65,13,000/– प्रस्तावित करते हुये प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 16–12–2011 को आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 65,13,000/– अवधारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 6,30,552/– जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 27–6–2016 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश यथावत् रखते हुये अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कि वर्ष 2007–08 की गाईड लाईन के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि अव्यपवर्तित एवं अविकसित है और तत्समय की गाईड लाईन के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रुपये 38,20,000/– होती है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा रुपये 65,13,000/– बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के बाजार मूल्य की गणना त्रुटिपूर्ण की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्वयं स्थल निरीक्षण नहीं कर उपपंजीयक से स्थल निरीक्षण कराया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना व सुनवाई का बिना अवसर दिये आदेश पारित किया गया है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अवैधानिक आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा भी त्रुटि की गई है, इसलिये उनके द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4/ 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 स्थल निरीक्षण किया जाकर मध्यप्रदेश लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 4 व 5 को दृष्टिगत रखते हुये प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित कर मुद्रांक शुल्क निर्धारित

किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है और अपर आयुक्त द्वारा भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखने में भी विधिसंगत कार्यवाही की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष वैधानिक एवं उचित होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–6–2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर