(28)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक A-7015/पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 29.10.2015 पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 193/2013-14/अपील.

फर्म राय बहादुर सेठ श्रीराम दुर्गा प्रसाद, तुमसर (महा.)
द्वारा- मुख्त्यारआम रामलाल अग्रवाल आ. महादेव जी अग्रवाल
निवासी श्रीराम भवन, तुमसर (महा.) .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन
2. सराफ बंधु प्रायवेट लिमिटेड तुमसर (महा.)
   द्वारा- मुख्त्यारआम विनोद कुमार आ. भगवानदास अग्रवाल
   निवासी श्रीराम हाउस, तुमसर (महा.) .....प्रत्यर्थीगण

श्री आनंद शर्मा, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 4/10/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47 (क)(5) के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 29.10.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि पचमढ़ी स्थित सम्पत्ति शीट नं. 09 नजूल प्लाट नं. 4/2, 4/3, 4/4 एवं 8 कुल क्षेत्रफल 87623 वर्गफुट निर्मित झोपडी सहित निर्मित भाग 50 वर्ष पुराना स्थित जिसे 4,00,000/- रूपये प्राप्त कर अंतरण किया गया, जबकि शासकीय शेड्यूल के हिसाब से पचमढ़ी में प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य 30/- से 60/- रूपये तक है और जिसके मान से 30

लाख रूपये के ऊपर होती है। प्रकरण में जांचोपरांत प्रश्नाधीन दस्तावेज द्वारा पचमढ़ी की प्रश्नाधीन भूमि एवं उस पर निर्मित तीन भवन शामिल हैं। निर्मित क्षेत्रफल 8530 वर्गफुट होना पाया गया। प्रश्नाधीन विलेख में वर्णित संपत्ति एवं उस पर निर्मित भवन का अंतरण किया गया और मुद्रांक विधान की धारा 27 के अंतर्गत संपत्ति का दसवेजे में संपूर्ण विवरण का उल्लेख नहीं किया गया तथा प्रकरण में आयुक्त के आदेश दिनांक 26.12.2011 के अनुसार प्रत्यावर्तित किये जानेपर अपीलार्थी को समुचित अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक अपीलार्थी के द्वारा संपत्ति बंधक रखकर प्रतिभूति स्वरूप 4.00 लाख रूपये दिये जाने का उल्लेख न तो दस्तावेज में किया गया और न ही प्रकरण में प्रस्तुत साक्षियों द्वारा कथन में स्वीकार किया गया। फलस्वरूप प्रश्नाधीन दस्तावेज से संपत्ति भूखंड एवं उस निर्मित लीज होल्ड राइट का अंतरण है, जिस पर मुद्रांक विधान की अनुसूची 1 के अनुच्छेद 63 के अनुसार बाजार मूल्य वही शुल्क होगा जो संपत्ति के अंतरण की विषय वस्तु है। उप पंजीयक होशंगाबाद के प्रतिवेदन के आधार पर उक्त संपत्ति का मूल्य कम होने से बाजार मूल्य की संगणना हेतु मुद्रांक अधिनियम 1899 के अंतर्गत 27,00,000/- रूपये बाजार मूल्य पर प्रस्तावित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,83,500/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 21,745/- के अवधारण हेतु प्रस्तावित किया गया, जिस पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक होशंगाबाद द्वारा उक्त क्षेत्र में गाईड लाईन वर्ष 1990-91 के अनुसार प्रश्नाधीन दस्तावेज से अंतरित संपत्ति का बाजार मूल्य 27,00,000/- रूपये निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,41,500/- एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 18,400/- कुल योग रूपये 2,59,907/- राशि जमा कराने के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के समक्ष एक अपील प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 29.10.2015 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार की गई। आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को यह देखना चाहिए था कि अपीलार्थी द्वारा बंधक विलेख का पंजीयन दिनांक 21.12.1990 को किया गया है और उक्त दस्तावेज से सम्पत्ति एवं उसके हक अंतरित नहीं किये गये हैं, बल्कि 4,00,000/- रूपये की प्रतिभूति हेतु बंधक विलेख पंजीबद्ध कराया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण लिया है कि उक्त बंधक

विलेख भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1 के अनुच्छेद 63 के अनुसार वही स्टाम्प शुल्क देय होगा, जो हस्तांतरण पत्र क्रमांक 23 पर लगता है।

(2) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा यह तथ्य अनदेखा किया गया है कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 1, पिपरिया, केम्प पचमढी के न्यायालय में वादग्रस्त भूमि के संबंध में प्रकरण लंबित है और उक्त प्रकरण में पारित आदेश के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय मध्यप्रदेश, जबलपुर के समक्ष रिट याचिका प्रस्तुत की गई है, जिसका प्रकरण क्रमांक 17529/2012 है, जिसमें दिनांक 16.01.2013 को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा कार्यवाही स्थगित करते हुए स्टे जारी किया है रिट याचिका वर्तमान में लंबित है, जिसके फलस्वरूप व्यवहार न्यायाधीश के न्यायालय में लंबित कार्यवाही स्थगित है।

(3) अधीनस्थ न्यायालय ने यह निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण लिया है कि अपीलार्थी द्वारा हस्तांतरण विलेख का दस्तावेज निष्पादित किया गया है। उन्हें देखना चाहिए था कि अपीलार्थी ने असाईनमेंट डीड बंधक विलेख का पंजीयन कराया है और उक्त बंधक विलेख 4,00,000/- रूपये की प्रतिभूति हेतु पंजीबद्ध हुआ है उक्त असाईनमेंट डीड की समयावधि समाप्त हो चुकी है और अपीलार्थी के नाम पर नजूल अधिकारी पिपरिया एवं अपर कलेक्ट द्वारा विधिवत लीज डीड का नवीनीकरण करते हुए उसका पंजीयन किया जाकर दिनांक 01.04.1995 से 31.03.2015 तक लीज का नवीनीकरण किया जा चुका है।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को यह देखना चाहिए था कि असाईनमेंट डीड के आधार पर दिनांक 15.06.1992 को रीपेमेंट डीड का निष्पादन किया जाकर 4,00,000/- रूपये की ऋण राशि का पुन: भुगतान किया जा चुका है। अपीलार्थी द्वारा उक्त दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये जाने के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त दस्तावेज पर विचार नहीं करने में गंभीर त्रुटि की है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य एवं शपथ पत्रकी साक्ष्य पर विश्वास नहीं करने में गंभीर त्रुटि की है। उन्हें देखना चाहिए था कि अपीलार्थी ने व्यवहार न्यायालय में प्रस्तुत दावे के संबंध में अपने जवाब में अभिवचन किये हैं और व्यवहार न्यायाधीश 1 श्रंखला न्यायालय पचमढी द्वारा दिनांक 10.04.2015 को निर्णय पारित किया गया है, लेकिन व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित निर्णय पर कोई निष्कर्ष नहीं लेने में गंभीर भूल की है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार पचमढी एवं उसके आस-पास की भूमि के हस्तांतरण पर रोक लगी हुई है, जिसके फलस्वरूप कथित दस्तावेज हस्तांतरण विलेख का दस्तावेज नहीं है। इस परिस्थिति में दस्तावेज को परिबद्ध करने में गंभीर त्रुटि की है।

(7) अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक के कथन अंकित नहीं किये हैं। वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में अभिलेख पर यह तथ्य विद्यमान रहा है कि वादग्रस्त मकान अत्यंत पुराना जरजर हालत का होकर करीब 70-80 साल पुराना है। इस तरह दस्तावेज में उक्त संपत्ति का जो मूल्यांकन दर्शाया गया है वह उचित है। अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य का दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई उचित विश्लेषण नहीं कर मनमाना आदेश पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अत: उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थीगण के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है।

5/ आवेदक पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण किया गया है। भवन में आदिवासी छात्रावास भी चल रहा है। लीज अधिकार अंतरण का दस्तावेज है। अत: कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है, जिसकी पुष्टि आयुक्त द्वारा भी की गई है। इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं। इस संबंध में 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनंद स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-समवर्ती निष्कर्ष-अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं-पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।"

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश वैधानिक एवं उचित होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.10.2015 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर