न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 7055–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 12–8–2015 पारित द्वारा आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर प्रकरण कमांक 19/अपील/2014–15.

1– प्रशान्त पिता कमलकिशोर अग्रवाल

2– राजेश पिता बनेचन्द्र नाहर

3– गौरव पिता रजोन्द्र टाटिया

निवासीगण ग्राम एम.जी. मार्ग खेतिया

तहसील पानसेमल जिला बड़वानी

4– सुनिल पिता रमेश्चन्द्र अग्रवाल

निवासीगण ग्राम एम.जी. मार्ग खेतिया

तहसील पानसेमल जिला बड़वानी .....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

मध्य प्रदेश तर्फे उप पंजीयक

जिला बड़वानी .....प्रत्यर्थी

श्री अनिल जैन, अभिभाषक, अपीलार्थीगण

श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक २७/९/१८ को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क (5) के अंतर्गत आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 12–8–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण द्वारा ग्राम खेतिया स्थित भूमि सर्वे कमांक 484/2–क रकबा 4.068 हेक्टेयर रूपये 41,00,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, बड़वानी के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला बड़वानी के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 18/बी–105/धारा 1–क दर्ज कर दिनांक 18–9–2014 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 65,66,000/– अवधारित करते हुये रूपये 4,10,375/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,54,125/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 12–8–2015 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 1,46,43,000/– अवधारित कर मुद्रांक शुल्क रूपये 10,61,620/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 1,17,324/– निर्धारित किया गया । चूंकि अपीलार्थीगण द्वारा दस्तावेज पंजीयन के समक्ष रूपये 2,56,250/– मुद्रांक शुल्क अदा किया गया एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश दिनांक 18–9–2014 से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,54,125/– जमा करा दी गई है । इस प्रकार कुल राशि रूपये 4,10,275/– अदा कर दिये जाने के कारण कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 6,51,245/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 1,17,324/– कुल राशि रूपये 7,65,569/– जमा करने के आदेश दिये गये । साथ ही उप पंजीयक को निर्देशित किया गया कि उक्त राशि नियत अवधि में शासकीय कोष में जमा नहीं करने की स्थिति में अपीलार्थीगण के पक्ष में पंजीयन दस्तावेज शून्य घोषित करें । यह भी आदेशित किया गया कि चूंकि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम एवं म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के अंतर्गत विधिक रूप से कार्यवाही सम्पादित नहीं करते हुए केता पक्षों से संगत होकर शासन को मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की राजस्व हानि कारित की गई है, अतः उनके विरूद्ध म.प्र. सिविल सेवा (वर्गीकरण नियंत्रण तथा अपील) 1966 के नियम 16 के अंतर्गत कारण बताओ सूचना पत्र जारी किया जाये । इस प्रकार आयुक्त द्वारा कलेक्टर

आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त कर अपील स्वीकार की गई है । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेश दिनांक 18–9–14 से प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 65,66,000/– मान्य किया गया है, और तद्नुसार विक्रय पत्र भी पंजीयन किया गया है, अतः पंजीयन के पश्चात कोई आपत्ति कानूनन विद्यमान नहीं होने से अपील प्रचलन योग्य नहीं थी । इस प्रकार आयुक्त द्वारा पारित आदेश क्षेत्राधिकार रहित आदेश है ।

(2) प्रश्नाधीन भूमि नगर पंचायत परिषद खेतिया की सीमा से बाहर स्थित है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा राजपत्र में प्रकाशित नगर पंचायत परिषद की सीमाओं पर विचार करते हुए यह पाया गया कि सर्वे कमांक 482/2–क नगर पंचायत सीमा से बाहर स्थित है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश विधिसंगत होने से उप पंजीयक को अपील करने का अधिकार नहीं था, क्योंकि पंजीयन के समय मूल्यांकन के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गई थी, ऐसी स्थिति में आयुक्त द्वारा पारित आदेश क्षेत्राधिकार रहित होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(3) अधिनियम की धारा 47–क तथा इस संबंध में बनाये गये नियमों के अंतर्गत मुद्रांक संग्राहक का मूल्यांकन अंतिम है, और उसे केतागण द्वारा ही चुनौती दी जा सकती है, उप पंजीयक द्वारा अपील प्रस्तुत करने का कोई प्रावधान नहीं है ।

(4) प्रश्नाधीन भूमि का कृषि भिन्न आशय के लिए व्यपवर्तन नहीं हुआ है, इसलिए कानूनन प्रश्नाधीन भूमि कृषि भूमि ही मान्य की जायेगी ।

(5) आयुक्त को पंजीकृत दस्तावेज शून्य घोषित करने का अधिकार नहीं है, और न ही उक्त अधिकार उप पंजीयक को प्राप्त है ।

(6) आयुक्त द्वारा भविष्य की संभावनाओं के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जबकि संभावनाओं के आधार पर आदेश पारित नहीं किया जा सकता है । तर्कों के समर्थन में ए.आई.आर. 1954 (सुप्रीम कोर्ट) 340, 2004 आर.एन. 128, 1984 आर.

एन. 161, 2005 आर.एन. 115, 2015 आर.एन.549, 2010 आर.एन. 406, 2008 आर.एन. 119 व 217 एवं 2008 आर.एन. 321 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि नगर पंचायत परिषद में होकर, आवासीय उपयोग की है । ऐसी स्थिति में आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त करते हुए प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता नहीं की गई है, इसलिए उनका आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस राजपत्र के आधार पर प्रश्नाधीन भूमि को नगर पंचायत सीमा में माना गया है, उक्त भूमि का उल्लेख राजपत्र में नहीं है। इससे स्पष्ट है कि शासन द्वारा प्रश्नाधीन भूमि नगरीय सीमा में स्थित होने के तथ्य को सिद्ध नहीं किया गया है, जबकि प्रश्नाधीन भूमि नगरीय सीमा में स्थित होने के तथ्य को सिद्ध करने का भार शासन का था । इसके अतिरिक्त बाजार मूल्य निर्धारण में प्रश्नाधीन भूमि के वर्तमान के उपयोग को दृष्टिगत रखा जाता है और इसमें नगरीय सीमा में अथवा नगरीय सीमा के बाहर स्थित होने का तथ्य महत्वपूर्ण नहीं है । यहाँ यह भी विचारणीय बिन्दु है कि जिस पत्र को नगर पालिका द्वारा जारी होना बताया जा रहा है वह केवल पार्षद द्वारा जारी किया पत्र है, अतः इसको इस आधार पर फर्जी पत्र मानते हुये अपीलार्थीगण के विरूद्ध आधार नहीं बनाया जा सकता है । स्पष्ट है कि आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश अपुष्ट आधारों पर आधारित होने से स्थिर नहीं रखा जा सकता है तथा आयुक्त का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 12–8–2015 निरस्त किया जाता है तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 18–9–2014 मान्य किया जाता है । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर