(138)

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

प्रकरण कमांक निगरानी 7053–पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 26–4–2016 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प रायसेन प्रकरण कमांक 85/बी–103/2015–16/(33).

1– जगदीश प्रसाद वर्मा आत्मज पूरनलाल लोधा
निवासी 2548/30, वार्ड नं. 11 मण्डीदीप
तहसील गोहरगंज जिला रायसेन

2– रजत लोवंशी आत्मज गोविन्द लोवंशी
निवासी 2267, स्वामी विवेकानन्द वार्ड नं. 11
मण्डीदीप तहसील गोहरगंज जिला रायसेन .....आवेदकगण

विरूद्ध

म0प्र0 शासन
द्वारा उप पंजीयक, ओबेदुल्लागंज रायसेन .....अनावेदक

:: आ दे श ::
(आज दिनांक 27/12/17 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 (4) के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–4–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक कमांक 1 द्वारा ग्राम खोदरा स्थित खसरा नम्बर 139/1/3 रकबा 2.59 एकड़, जिसकी चतुर्सीमा पूर्व में खसरा नम्बर 139/2, पश्चिम में खसरा नम्बर 139/1/2, उत्तर में खसरा नम्बर 140 एवं दक्षिण में कच्चा रास्ता दर्शाते हुए प्रश्नाधीन भूमि का विकय आवेदक कमांक 2 को किया गया । तदोपरान्त आवेदक पक्ष द्वारा एक संशोधन विलेख पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसमें चतुर्सीमा इस प्रकार दर्शायी गई खसरा नम्बर 6/1 रकबा 2.50

एकड़, पूर्व में खसरा नम्बर 7/2, पश्चिम में खसरा नम्बर 6/2, उत्तर दिशा में वन विभाग की भूमि एवं दक्षिण में कच्चा रास्ता । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन विलेख परीक्षण हेतु अधिनियम की धारा 33 के अन्तर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प, रायसेन को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 85/बी–103/2015–16/(33) दर्ज कर दिनांक 26–4–2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संशोधन पत्र में सारभूत परिवर्तन होना मानकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 16,17,600/– निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 98,078/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 12,441/– एवं अधिनियम की धारा 40 के अन्ततर्गत शास्ति 1000/– कुल रूपये 1,11,519/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक सूचना उपरान्त भी अनुपस्थित । अतः प्रकरण का निराकरण निगरानी मेमों में उल्लिखित आधारों एवं अभिलेख के परिप्रेक्ष्य में किया जा रहा है । निगरानी मेमों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य को समझने में गंभीर त्रुटि की है कि खसरा आदि का विवरण टंकण त्रुटिवश हुआ है अन्यथा स्वीकृत रूप से किसी अन्य खसरे की भूमि को विक्रय करने का आवेदक कमांक 1 का कोई विचार नहीं था । अतः प्रस्तुत संशोधन पत्र के आधार पर पृथक विक्रय पत्र वैधानिक रूप से नहीं माना जा सकता, किन्तु इसके बाद भी अधीनस्थ न्यायालय ने सारवान परिवर्तन मानते हुए पृथक स्टाम्प ड्यूटी देने का आदेश दिया गया है, जो कि न्यायसंगत नहीं है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय ने सरसरी तौर पर संशोधन में सारवान परिवर्तन मानकर आवेदक पक्ष को अधिनियम की धारा 4 के अन्तर्गत छूट प्राप्त करने का अधिकारी नहीं माना है, जो कि गंभीर त्रुटि है ।

(3) दोनों भूमियां आसपास की हैं तथा टंकण त्रुटिवश भूमि का खसरा कमांक 139/1/3 रकबा 2.59 एकड़ का विक्रय हो गया है, जबकि विक्रय की गई भूमि खसरा कमांक 6/1 रकबा 2.50 एकड़ ही है । अर्थात अधिक रकबा की भूमि विक्रय हो गई है, जबकि क्रय की गई भूमि की पैमाईश कम है, जिस पर विक्रेता अनावेदक कमांक 1 की सहमति को न मानते हुए नये रूप में स्टाम्प अधिरोपित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

(4) सहमति होने के आधार पर किसी भी दस्तावेज का न तो कोई स्वरूप बदलता है, न ही उसके आधार पर दस्तावेज को पृथक से निष्पादित विलेख पत्र का दस्तावेज माना जा सकता है, किस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विचार कर आदेश पारित किया गया है, जो अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) एक ही मूल्य की भूमि अगर हो तो पूर्व में प्रस्तुत मुद्रांक शुल्क को न्यून मानकर अलग से शुल्क अधिरोपित करना नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है । संशोधन द्वारा अधिक शुल्क अधिरोपित होने पर अच्छा है कि विकय पत्र को पूर्व की ही स्थिति में मान्य किया जाये ।

(6) अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई साक्ष्य को नहीं माना है और उसे सरसरी तौर पर दरकिनार कर दिया है, जो गंभीर वैधानिक त्रुटि है ।

(7) अधीनस्थ न्यायालय ने स्वयं यह पाया है कि इस संबंध में न तो कमी मुद्रांक शुल्क के बारे में न तो लेख है और न ही न्यून मूल्यांकन मानने का कोई कारण ही पाया है । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने में त्रुटि की गई है ।

4/ आवेदकगण की ओर से निगरानी मेमों में उल्लिखित आधारों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि आवेदक कमांक 2 कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण में नियत पेशी दिनांक 17–3–16 को उपस्थित होकर लिखित उत्तर प्रस्तुत किया गया था, किन्तु बाद में वे नियत पेशी दिनांक को उपस्थित नहीं हुए । अतः स्पष्ट है कि आवेदक पक्ष को कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश दिनांक 26–4–2016 की जानकारी थी, इसके उपरान्त भी उनके द्वारा दिनांक 27–3–17 को इस न्यायालय में समय बाह्य निगरानी प्रस्तुत की गई है, जो कि इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । जहां तक प्रकरण का निराकरण गुण–दोष के आधार किये जाने का प्रश्न है, इस संबंध में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा ए.आई.आर. 1961 मद्रास 251 में प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त के प्रकाश में विधिवत आदेश पारित कर संशोधन पत्र को सारभूत परिवर्तन मानते हुए संशोधन पत्र में संशोधित की गई सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 16,17,600/– निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 98,078/– एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 12,441/– तथा अधिनियम की धारा 40 के अन्तर्गत शास्ति रूपये 1000/– कुल रूपये 1,11,519/– जमा करने के आदेश देने में कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है, क्योंकि प्रश्नाधीन संशोधन विलेख द्वारा खसरा नम्बर

परिवर्तित किया गया है, जिससे भूमि की तीन दिशाएं भी परिवर्तित हो रही हैं, अतः प्रश्नाधीन संशोधन विलेख को टंकण त्रुटि सुधार का आवेदन पत्र नहीं माना जा सकता है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश में हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–4–2016 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर