(148)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7059–पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 6–2–2017 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 127/अपील/स्टाम्प/2015–16.

....

श्रीमती कंचनबाई पति शिवकरण अटोदे
निवासी ए–91 विन्ध्यविहार कॉलोनी
सनावद रोड खरगोन तहसील व जिला खरगोन .... अपीलार्थी

विरूद्ध

1– मध्यप्रदेश शासन के प्रतिनिधि
पंजीयक स्टाम्प खरगोन
2– उप पपंजीयक स्टाम्प खरगोन
3– श्रीमती जनोकाबाई उर्फ झनुकाबाई पति गजानन्द यदुवंशी
निवासी मगरिया तहसील गोगावां जिला खरगोन .... प्रत्यर्थीगण

....

श्री हेमन्त खोडे, अधिवक्ता–अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूँगी, अधिवक्ता–प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2
कु0 लक्ष्मी अलोनियां, अधिवक्ता – प्रत्यर्थी कमांक 3

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/5/17 को पारित)

यह अपील, अपीलार्थी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–(क)(5) के अंतर्गत आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक [illegible] के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम खेडीखानपुरा तहसील मोगावां स्थित भूमि सर्वे नम्बर 97/4 रकबा 1.770 हेक्टेयर पैकि रकबा 0.809 हेक्टेयर रुपये 5,45,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये गये । उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कम पाते हुये प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 11–8–2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 9,44,030/– अवधारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क रुपये

25,937/– एवं पंजीयन शुल्क 3,192/– रुपये कुल रुपये 29,129/– जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 6–2–17 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये बाजार मूल्य निर्धारित करने में त्रुटि की गई है ।

(2) आयुक्त द्वारा इस ओर ध्यान नहीं देकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का क्षेत्राधिकार रहित आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

(3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिया गया है जो कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत कार्यवाही है, इस ओर ध्यान नहीं देकर आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है ।

(4) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि सिंचित मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में त्रुटि की गई है ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि की उपयोगिता, संरचना एवं स्थिति के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है जो कि विधि के प्रावधानों के अनुरूप होने से उनके आदेश को स्थिर रखते हुये अपील निरस्त करने में विधिसंगत कार्यवाही की गई है । अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त की जाये ।

5/ प्रत्यर्थी कमांक 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2 के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को को समर्थन दिया गया ।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्को के सन्दर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख को देखने से स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि प्रत्यर्थी कमांक 3 से कय की जाकर दस्तावेज

पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा ई–पंजीयन प्रकिया के तहत दस्तावेज पंजीकृत कर, प्रश्नाधीन विलेख न्यून मूल्यांकित पाये जाने पर अधिनियम की धारा 47–क (1) के अन्तर्गत प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर म0 प्र0 लिखतों का न्यून निवारण नियम 1975 के नियम 4 एवं 5 का विधिवत पालन करते हुए अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी को सूचना एवं सुनवाई का अवसर देते हुए उप पंजीयक एवं पटवारी से प्रतिवेदन प्राप्त कर, कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन रकबे में से कुछ भूमि सिंचित एवं कुछ असिंचित मानकर पृथक–पृथक मूल्यांकन किया गया है । अपीलार्थी की ओर से प्रश्नाधीन सम्पूर्ण रकबा असिंचित होने के संबंध में कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नाधीन रकबा 0.809 हेक्टेयर में से रकबा 0.600 हेक्टेयर सिंचित होने के आधार पर उसका बाजार मूल्य रूपये 8,04,000/– तथा शेष रकबा 209 असिंचित होने से उसका बाजार मूल्य 1,40,030/– कुल रूपये 9,44,030/– अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 25,937/– रूपये तथा कमी पंजीयन शुल्क 3,192/– रूपये कुल रूपये 29,129/– जमा करने के आदेश दिये गये हैं, जो कि विधिसंगत आदेश है । आयुक्त द्वारा भी इसी आशय के निष्कर्ष निकालते हुए कलेक्टर आफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश की पुष्टि की गई है, जिसमें कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 06–02–2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर