(70)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7052-पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 13-1-2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन, प्रकरण क्रमांक 463/अपील/2013-14

मेसर्स पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स लि.
अरूणाचल बिल्डिंग 6 फलोअर,
19 बारह खम्बारोड नई दिल्ली

.....अपीलार्थी

विरूद्ध

1-म0प्र0शासन द्वारा
कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भरतपुरी जिला उज्जैन
2-मेसर्स अजर इन्टरप्राईजेस प्रा0लि0
मनुमेंशन थर्ड फलोअर, 16 शहीद भगतसिंह मार्ग
मुम्बई

.....प्रत्यर्थीगण

श्री कैलाश विजयवर्गीय, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 19/6/18 **को पारित)**

अपीलार्थी द्वारा यह अपील मध्यप्रदेश स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-1-2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम नागझिरी की भूमि रकबा 128.15 हेक्टेयर एवं ग्राम नीमनवासा की भूमि रकबा 68.18 हेक्टेयर भूमि का दस्तावेज क्रमांक 159 दिनांक 12-4-2006 विक्रय विलेख जो कि मेसर्स अजर इन्टरप्राईजेस प्रा0लि0 तथा मेसर्स

पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स लिमि0 के मध्य निष्पादित है, उक्त विलेख को महालेखाकार कार्यालय के ऑडिट निरीक्षण में परिवर्तित भूमि की पुष्टि तहसील कार्यालय उज्जैन के निरीक्षण में होना पाये जाने पर मुद्रांक विधान की धारा के अंतर्गत भूमि परिवर्तित होने संबंधी तथ्यों को छुपाये जाने से न्यून मूल्यांकन होने पर ध्यान में लाया गया, जिसके आधार पर स्वप्रेरणा से मुद्रांक विधारा की धारा 47-क-3 के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज कर अनावेदकों की सुनवाई की जाकर दिनांक 23-11-2012 से प्रश्नाधीन लिखत से अंतरित जो लिखत की विषय वस्तु है, का बाजार मूल्य रूपये 55,27,00,000/- निर्धारित किया गया, जिस पर रूपये 5,74,80,800/- मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क रूपये 44,21,775/- प्रभार्य है जिसमें से रूपये 2,25,78,400/- का मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क रूपये 17,36,975/- पूर्व में निष्पादन के समय चुकाया जा चुका है शेष कमी मुद्रांक शुल्क 3,49,02,400/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 26,84,800/- कुल रूपये 3,75,87,200/- जमा कराने के आदेश दिये गये । इस आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 13-1-2016 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि सम्पूर्ण कार्यवाही माननीय उच्च न्यायालय कलकत्ता के आदेश के पालन में की गई है जो उचित नहीं है। यह भी कहा गया कि दस्तावेज निष्पादन दिनांक को प्रश्नाधीन भूमि न तो व्यावसायिक/ औद्यौगिक भूमि थी और न ही आवसीय भूमि और न ही विकसित भूखण्ड की श्रेणी में आती है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर जिला उज्जैन द्वारा जो बाजार मूल्य की गणना के लिये गाइड लाईन स्वीकृत की गई है, उसमें दर्शित बाजार मूल्य की दर से उक्त दस्तावेज का विक्रय मूल्य अधिक है जो कि उपलब्ध प्रमाण से प्रमाणित है, इसलिये अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि पंजीयन के वर्ष के विभागीय ऑडिट में भी कभी भी उक्त दस्तावेज के संबंध में कोई आक्षेप नहीं लिया गया है और न ही उपपंजीयक द्वारा आक्षेप लिया गया है । उपपंजीयक के कथन से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि उक्त विलेख विधि अनुसार पंजीयन किया गया है । प्रकरण में उपलब्ध अभिलेख से यह प्रमाणित है कि उक्त भूमि औद्योगिक प्रयोजन/व्यावसायिक/आवासीय भूमि की श्रेणी में नहीं आती है किन्तु प्रकरण में उपलब्ध अभिलेख के विपरीत निष्कर्ष निकाले जाने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गंभीर वैधानिक त्रुटि की गई है । उनके द्वारा अपर आयुक्त तथा कलेक्टर

ऑफ स्टाम्प के द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया ।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि औद्योगिक प्रयोजन की परिवर्तित भूमि है, जिसे कृषि भूमि मानकर दस्तावेज का पंजीयन करना वैधानिक रूप से उचित नहीं है । अभिलेख में अधूरी प्रविष्टियों से स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा भूमि उद्योग की परिवर्तित होने के तथ्य को छुपाये जाने की पुष्टि होती है, जिसे उपपंजीयक द्वारा भी अनदेखा किया गया है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा किये गये स्थल निरीक्षण आदि से भी स्पष्ट है कि क्रय की गई भूमि कृषि भूमि न होकर उद्योग प्रयोजन की परिवर्तित भूमि है जिसकी पुष्टि तहसील न्यायालय के अभिलेख से होती है इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शेष कमी मुद्रांक शुल्क जमा कराने के आदेश देने में कोई अवैधानिकता नहीं की गई है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के वैधानिक आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त कोई त्रुटि नहीं की गई है । अत: अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य हे ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-1-2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर