(9)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल,**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/भोपाल/स्टाम्प अधि./2018/1765 विरूद्ध आदेश दिनांक 15-11-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 535/अपील/2015-16.

मे. आर.एम. केमिकल्स प्रायवेट लि.
74, जुमेराती भोपाल द्वारा डायरेक्टर
महेन्द्र कुमार जैन आत्मज स्व. बाबूलाल जैन
निवासी डी. 20, बी.डी.ए. कॉलौनी, कोहेफिजा भोपाल ....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक, गोविंदपुरा भोपाल
2. जालम सिंह आत्मज मोहर सिंह
   निवासी एवं कृषक ग्राम खेजड़ा बरामद
   तहसील हुजूर जिला भोपाल ....प्रत्यर्थीगण

श्री राजेन्द्र पांचाल, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 12/6/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 15-11-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम खेजड़ा बरामद, तहसील हुजूर स्थित प्रश्नाधीन भूमि खसरा क्रमांक 40/5/1 रकबा 0.109 हेक्टेयर प्रत्यर्थी क्रमांक 2 से रूपये 27,00,000/- में क्रय किया गया, जिस पर रूपये 1,92,500/- मुद्रांक शुल्क अदा किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा विक्रय विलेख में अंकित बाजार मूल्य कम पाये जाने पर अधिनियम की धारा 47-क(1) के अंतर्गत बाजार मूल्य अवधारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प, भोपाल को संदर्भित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 21/ब-105/14-15/धारा 47-क(1) पंजीबद्ध कर दिनांक 9-3-2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 94,70,000/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 4,82,240/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के

आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष अपील प्रस्तुत किए जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 15-11-2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा को रकबा 0.109 हेक्टेयर भूमि के संबंध में बाजार मूल्य निर्धारित करना चाहिए था, किन्तु उनके द्वारा रकबा 0.199 हेक्टेयर भूमि के संबंध में बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिस पर कोई विचार नहीं करने में अपर आयुक्त द्वारा भी त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा रूपये 6500/- के मान से बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि भूखण्ड के रेट हैं, जबकि प्रश्नाधीन सम्पत्ति के आसपास कोई भी आवासीय कॉलौनी नहीं है और प्रश्नाधीन भूमि का का उपयोग कृषि भूमि के रूप में हो रहा है । इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना किसी आधार के विधि प्रक्रिया के विपरीत आदेश पारित कर मनमाना बाजार मूल्य निर्धारित करने में भूल की गई है, जिस पर अपर आयुक्त द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया है । उनके द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं अपर आयुक्त का आदेश निरस्त किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि रकबा 0.109 हेक्टेयर कृषि भूमि की गणना कर बाजार मूल्य निर्धारित किए जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 की ओर से उपंजीयक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत आदेश पारित किया गया है, जिसकी पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा कोई भूल नहीं की गई है । इस आधार पर कहा गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नही है ।

5/ उभय पक्ष के द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा रकबा 0.109 के स्थान पर 0.199 मानकर बाजार मूल्य की गणना की गई है, जो केवल गणना में त्रुटि हुई है । उप पंजीयक द्वारा भी उक्त त्रुटि होना मान्य किया गया है । अत: इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाये कि वह उक्त त्रुटि सुधार कर पुन: आदेश पारित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 15-11-2017 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में निराकरण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर