(87)

<u>न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर</u>

समक्ष : **<u>मनोज गोयल</u>**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-4617/2018/भोपाल/स्टाम्पअधि. विरूद्ध आदेश दिनांक 28.09.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 665/अपील/2012-13.

मध्यप्रदेश शासन द्वारा
वरिष्ठ उप पंजीयक,
उप पंजीयक कार्यालय,
परीबाजार, भोपाल, मध्यप्रदेश ....अपीलार्थी

<u>विरूद्ध</u>

1. मोहन लालचंदानी आ. श्री शंकर लालचंदानी
   निवासी 103, लक्ष्मी निवास, ईदगाह हिल्स, भोपाल
2. माया गृह निर्माण सहकारी संस्था
   मर्यादित भोपाल द्वारा अध्यक्ष
   श्रीमती रेनू मालवीय पत्नी श्री अरविन्द मालवीय
   निवासी ई-5/193 ए, अरेरा कॉलोनी, भोपाल ....प्रत्यर्थीगण

श्री डी.डी. मेघानी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

<u>:: आ दे श ::</u>

(आज दिनांक 21/6/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(4) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 28.09.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 गंगा गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित भोपाल से प्रश्नाधीन भू-खण्ड क्रय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज न्यून मूल्यांकित पाये जाने पर प्रश्नाधीन भूखण्ड का बाजार मूल्य अवधारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प,

भोपाल को संदर्भित किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक द्वारा दिनांक 30.12.2010 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 36,24,480/' निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 3,60,046/- जमा करने के आदेश दिये गये । उक्त आदेश के विरूद्ध अनावेदक द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई, जो कि उनके द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.09.2017 से स्वीकार करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश निरस्त किया गया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के अनुपस्थित रहने के कारण प्रकरण का निराकरण उनके अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत अपील मेमो में उठाये गये बिंदुओं के आधार पर किया जा रहा है। अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत अपील मेमो के तर्कों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह देखने का कष्ट नहीं किया गया कि उपरोक्त वर्णित भूमि शहर के बीचों-बीच विकसित क्षेत्र ईदगाह की है, जबकि उक्त सम्पत्ति वार्ड क्रमांक 09 शहर के बीचों-बीच विकसित क्षेत्र में स्थित है, जहां पर सड़क, पानी, बिजली सभी की सुविधा उपलब्ध है व ईदगाह हिल्स क्षेत्र की कॉलोनी पौश कॉलोनी में स्थित है, जहां पर मकान बने हुये हैं, इसीलिये प्रत्यर्थीगण द्वारा मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की बकाया राशि से बचने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को गुमराह करते हुए आदेश पारित कराये गये हैं, जो मात्र इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य हैं।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह भी देखने का कष्ट नहीं किया गया कि मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भूखण्ड का मूल्यांकन उस क्षेत्र के वार्ड की दर के अनुसार मार्गदर्शिका में निर्धारित मूल्य के अनुसार किया जाता है, जबकि अपर आयुक्त द्वारा विकसित भूखण्ड को अविकसित भूमि मानते हुए जिला पंजीयक का आदेश निरस्त किया गया है, जिसके आधार पर मध्यप्रदेश शासन को राशि रूपये 3,60,046/- की क्षति हुई है, जिसके आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

(3) अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त द्वारा दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना ही उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का विक्रय मूल्य प्रत्यर्थीगण के विक्रय पत्र में दर्शाया गया विक्रय मूल्य रूपये 1,62,500/- को मान्य किये जाने में भारी भूल की है, जबकि मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रत्येक वर्ष मार्गदर्शिका का प्रकाशन होता है, जिसके आधार पर प्रत्येक क्षेत्र की दरें निर्धारित होती हैं और उसकी दर से भूमि का मूल्यांकन किया जाता है व अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश विधि के तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है।

(4) अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश के प्रभाव में शासन को प्राप्त होने वाली मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 3,60,046/- के भुगतान को समाप्त करने का कोई भी आधार अपने आदेश में नहीं दर्शाया गया है कि किस आधार पर उनके द्वारा शासन को प्राप्त होने वाली राशि से वंचित किया जा रहा है, जिससे कि मध्यप्रदेश शासन को अत्यधिक राजस्व की हानि हुई है व अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश किसी भी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

(5) अपीलार्थी को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.09.2017 की जानकारी सर्वप्रथम उस समय हुई, जब अधीनस्थ न्यायालय वरिष्ठ जिला पंजीयक के समक्ष उक्त प्रकरण की प्रकरण पत्रिका अपर आयुक्त के न्यायालय से वापस प्राप्त हुई, तब अधीनस्थ न्यायालय वरिष्ठ जिला पंजीयक के द्वारा शासकीय अधिवक्ता से अभिमत प्राप्त करते हुये अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.09.2017 के विरूद्ध इस न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने बाबत् अपीलार्थी वरिष्ठ उप पंजीयक को दिनांक 23.06.2018 को पत्र के साथ निर्देशित किया गया, तब अपीलार्थीगण द्वारा अविलम्ब इस न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है, जिसमें मध्यप्रदेश शासनक को राजस्व की हानि हुई है, इसलिए अपील प्रस्तुत करने में हुये विलंब को न देखते हुए प्रकरण का निराकरण गुणदोषों के आधार पर करने का अनुरोध किया गया।

(6) अधीनस्थ अपर आयुक्त द्वारा मुद्रांक शुल्क अधिनियम के प्रावधानों का भी पालन नहीं किया गया है और ना ही अपीलार्थीगण को सुनवाई हेतु कोई सूचना पत्र प्रेषित किया गया है, ना ही शासकीय अधिवक्ता को प्रकरण की जानकारी दी गई, बल्कि प्रकरण में शासन के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए प्रकरण में आदेश पारित किये गये हैं, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत द्वितीय अपील पर रश्मि आसिम सेन वरिष्ठ उप पंजीयक के हस्ताक्षर हैं। यह उल्लेखनीय है कि वरिष्ठ उप पंजीयक कलेक्टर ऑफ स्टाम्प न होने के कारण म.प्र. शासन का प्रतिनिधित्व नहीं करती है। इस कारण उन्हें इस न्यायालय के समक्ष अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अधिकारिता ही नहीं है। इस न्यायालय में

अधिकारिताविहीन वरिष्ठ उप पंजीयक के द्वारा द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई है, जो अधिकारिता के बिंदु पर ही अवैध होने के कारण निरस्त होने योग्य है।

(2) अपीलार्थी ने निर्धारित 30 दिन की समयावधि में अपील प्रस्तुत न करते हुए दिनांक 28.07.2018 को द्वितीय अपील प्रस्तुत की है, जो विधिक प्रावधानों के विपरीत होने के कारण निरस्ती योग्य है। यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलार्थी ने अपील के साथ अवधि विधान की धारा 5 का आवेदन प्रस्तुत किया है, परंतु उसके तथ्यों की पुष्टि में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा धारा 5 का आवेदन पत्र विधिक प्रावधानों के अनुसरण में न होने के कारण असंधारणीय होकर निरस्ती योग्य है।

(3) अपीलार्थी ने इस न्यायालय में प्रस्तुत अपील के तथ्यों के पेज नं. 2 के पैरा 2 में यह उल्लेख किया है कि ''आयुक्त के द्वारा प्रकरण का निराकरण शासन पक्ष को सुने बिना ही वर्णित भूमि के राजस्व संबंधी दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना जिला पंजीयक के आदेश दिनांक 30.12.2010 को निरस्त कर दिया है।'' इस संबंध में प्रत्यर्थी क्र. 1 का ध्यान अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश के पेज नं. 2 के पैरा नं. 3, 4, 7 एवं पेज नं. 3 के पैरा नं. 8 की ओर आकर्षित कर रहा है, जिनसे स्वयं सिद्ध है कि ''जिला पंजीयक ने प्रत्यर्थी मोहन लालचंदानी के द्वारा प्रस्तुत अपील पर अधीनस्थ न्यायालय में कंडिका वार टीप प्रस्तुत की है और अधीनस्थ न्यायालय ने उनकी टीप एवं उनके आदेश पत्रिकाओं का न्यायिक परिशीलन करने के उपरांत ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है।'' यह विशेष उल्लेखनीय है कि अपीलार्थी ने अपर आयुक्त पर असत्य दोषारोपण करते हुए न्यायालय की अवमानना भी की है। इस संबंध में भी अपीलार्थी की अपील निरस्ती योग्य है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करते समय म.प्र. लिखितों के न्यून-मूल्यांकन नियम 1975 के उप नियम (7) को दृष्टिगत रखते हुए यह मान्य किया है कि अचल संपत्ति की दरों में उतार चढाव होते हैं और उपनियम (8) के अनुसार ऐसे लक्षण भी होते हैं, जो बाजार मूल्य को प्रभावित करते हैं। इस परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्यायिक आदेश होने के कारण अपीलार्थी की अपील निरस्ती योग्य है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 47(क) के उद्देश्य पर ध्यान देते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उच्च न्यायालयीन विनिश्चयों में धारित किये अनुसार यह मान्य किया है कि किसी संपत्ति का बाजार मूल्य वह मूल्य है जो कि निष्पादन दिनांक को खुले बाजार में बेचने पर आता है। यह सर्वमान्य सिद्धांत है कि कोई भूमि जिसके हक के संबंध में विवाद हो, का मूल्य अविवादित भूमि की तुलना में अत्यंत कम होता है, क्योंकि इसका कभी भी क्रेता से

छिन्न जाने का भय रहता है। इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय ए.आई.आर. 1974 मद्रास 117 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

(6) अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई अपील केवल इस बिंदु पर आधारित है कि प्रश्नाधीन अचल संपत्ति का बाजार मूल्य कम है, जबकि धारा 47-क आकर्षित करने के लिए केवल यह दर्शाना पर्याप्त नहीं है कि विक्रय की लिखत में उल्लेखित प्रतिफल प्रचलित बाजार मूल्य से कम है। यह और दर्शाया जाना चाहिए कि यह एक अवमूल्यांकन का प्रकरण है। इस संबंध में 1989(1) ए.एल.टी. 546 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है। अतः इ विधिक बिंदु एवं उक्त न्याय दृष्टांत पर विचार किये बिना अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील अप्रचलनशील होने से निरस्ती योग्य है।

तर्कों के समर्थन में उनके द्वारा 2011(2) एम.पी. डब्ल्यू.एन. 15, ए.आई.आर. 2007 (एन.ओ.सी.) मद्रास, 2007(2) एम.पी.एच.टी. 172, ए.आई.आर. 1976 एस.सी. 1753, ए.आई.आर. 2004 कर्नाटक 287, ए.आई.आर. 2003, एस.सी.डब्ल्यू. 6349, ए.आई.आर. 1988 एम.पी. 145, 1996(1) ए.डब्ल्यू.सी. 316, 2005(4) एल.डब्ल्यू. 558, 2005(4) एल.डब्ल्यू. 587(मद्रास), ए.आई.आर. 2009 (एन.ओ.सी.) 770 एवं 2006 के.एच.सी. 1649 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं। अतः उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील मेमों में उल्लेखखित आधारों एवं प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधारों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 माया गृह निर्माण सहकारी संस्था से प्रश्नाधीन भूखण्ड जितने मूल्य पर क्रय किया गया है, विक्रय पत्र में भी वही मूल्य दर्शाया गया है । प्रकरण में संलग्न स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के अवलोकन से भी उक्त भूखण्ड विकसित होने के बारे में कोई उल्लेख नहीं है । प्रश्नाधीन भूखण्ड विकसित होने के संबंध में अभिलेख पर भी कोई साक्ष्य अथवा आधार उपलब्ध नहीं है और न ही भूखण्ड विकसित होने के संबंध में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में कोई आधार दर्शाया गया है । उपरोक्त स्थिति में अपर आयुक्त द्वारा निकाले गये विधिसंगत निष्कर्षों में परिवर्तन के कोई आधार इस अपील में नहीं हैं, इसलिए अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.09.2017 स्थिर रखा जाता है एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 30-12-2010 निरस्त किया जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर