

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(111)

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-6295/2018/ग्वालियर/स्टांपअधि. विरुद्ध आदेश दिनांक 31.07.2018 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 122/बी-105/16-17/धारा 48-बी.

रिया मॉल्स एण्ड होटल्स इण्डिया प्रायवेट लिमिटेड द्वारा
डायरेक्टर राजेश सिंह आ. स्व. श्री आर. सिंह
निवासी साई विला, विवेक विहार, जय विलास परिसर,
जिला ग्वालियर, म.प्र.

.....आवेदक

विरुद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प,
जिला ग्वालियर
2. रामअवतार सेठी पुत्र भगवान दास सेठी
निवासी जैन मंदिर संतर, मुरार, ग्वालियर

.....अनावेदकगण

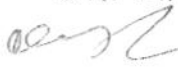
श्री एस.के. बाजपेयी, अभिभाषक, आवेदक
श्री मुकेश शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 26/6/19 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक, ग्वालियर द्वारा पारित दिनांक 31.07.2018 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विक्रेता श्री रामअवतार सेठी पुत्र श्री भगवानदास सेठी ने सम्पत्ति कृषि भूमि स्थित ग्राम मुरार परगना व जिला ग्वालियर राजस्व निरीक्षक मण्डल 5 विकास खण्ड मुरार परगना व जिला ग्वालियर में है, जिसका पटवारी हल्का नं. 51 नया 92 है। उक्त बिक्रीत भूमि सर्वे क्रमांक 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671 कुल कित्ता 06 रकबा





0.241 हैक्टेयर यानि एक बीघा तीन विस्वा भूमि बिक्रीत की जा रही है। उक्त बिक्री पत्र 1,52,55,000/- का है, जिसका पंजीयन उप पंजीयक सुश्री निशा शर्मा ने बाजार मूल्य रूपये 1,52,55,000/- पर दस्तावेज का पंजीयन किया है। महानिरीक्षक पंजीयन के पत्र क्रमांक 318/352/ग्वा./2016-17 भोपाल, दिनांक 24.01.2017 के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र. 122/बी-105/2016-17/48-बी दर्ज कर आदेश दिनांक 31.07.2018 से प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 2,36,05,000/- निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 6,05,263/- एवं पंजीयन शुल्क रू. 66,525/- कुल रू. 6,71,788/- जमा करने के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

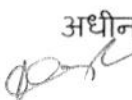
- (1) वरिष्ठ पंजीयक द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन को प्रेषित रिपोर्ट दिनांक 26.09.2017 को यह लेख किया कि विलेख में भू-अधिकार ऋण पुस्तिका का नंबर अंकित नहीं है, उप पंजीयक ने विधिवत पंजीयन के समय उक्त सर्वे नम्बरों का प्रमाणित खसरा प्राप्त किया है। प्रश्नाधीन सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण दिनांक 27.01.2017 को वरिष्ठ पंजीयक ने किया व इसमें एकतरफ तो यह लेख किया कि सम्पत्ति मुख्य मार्ग के किनारे स्थित पाई गई व सम्पत्ति का मूल्यांकन मेन रोड की गाईडलाईन के हिसाब से अंकित किया तथा अगली ही लाइन में लिखा कि "मौके पर विलेख में वर्णित सर्वे नम्बरों के अलावा अन्य सर्वे नम्बरों की भूमियों तथा क्षेत्रफल अधिक होने से यह ज्ञात नहीं हो पा रहा है कि विलेख में जो सर्वे नम्बर अंकित है उनकी सम्पत्ति कौन सी है, इस हेतु मेरे द्वारा मौके की स्पष्ट जानकारी हेतु राजस्व अमले के साथ निरीक्षण किया जावेगा।" यह भी लेख किया कि "मौके पर विलेख में वर्णित सर्वे नम्बर पर कृषि कार्य नहीं हो रहा है व आसपास स्थित सम्पत्तियों में आवासीय व व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हैं, विक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल अधिक है तथा विक्रेता द्वारा क्रेता को किस सर्वे नम्बर पर कब्जा दिया गया है, विलेख में अंकित नहीं है। स्थल निरीक्षण के दौरान क्रेता ने जो सम्पत्ति बताई है, उससे मैं संतुष्ट नहीं हूँ।"
- (2) जिला पंजीयक ने दिनांक 24.07.2017 को महानिरीक्षक, पंजीयन को भेजे गये पत्र में पृष्ठ क्रमांक 2 पर अंतिम पैराग्राफ में लेख किया है कि "मेरे द्वारा शिकायतकर्ता से दूरभाष पर चर्चा कर शिकायती प्रकरण में साक्ष्य कथन हेतु उपस्थित होने हेतु निर्देशित किया गया, किंतु इसके पश्चात् भी शिकायतकर्ता आज दिनांक तक अनुपस्थित है"। अतः इससे स्पष्ट





है कि जिला पंजीयक को संज्ञान में था कि शिकायतकर्ता शिकायत करने के पश्चात् शिकायत झूठी होने से उनके समक्ष में पेश होकर बयान दर्ज करावे व साक्ष्य पेश करने से कतरा रहा है फिर भी उन्होंने इस झूठे प्रकरण को बिना साक्ष्यों व शिकायतकर्ता के बयानों के ही त्रुटिपूर्ण आदेश जारी कर दिया, जिसमें तथ्यों, सबूतों व जांच रिपोर्टों पर विचार तक नहीं किया गया, जबकि इसमें बिना शिकायतकर्ता के कथन के प्रकरण को आगे बढ़ाना ही नहीं था। यही नहीं जिला पंजीयक ने शिकायतकर्ता से कथन व साक्ष्य नहीं लिये, न विक्रेता से कथन व साक्ष्य लिये तथा ना ही क्रेता के कथन व साक्ष्य देने का अवसर प्रदान किया। क्रेता ने मात्र कारण बताओ सूचना पत्र का जवाब दिया जो कि एक अंतरिम जवाब था, उसी को फायनल जवाब मानते हुए जिला पंजीयक ने क्रेता को अपना विस्तृत जवाब व साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर नहीं प्रदान किया गया, जो भी शासन के राजस्व अमले की जांच रिपोर्ट आई थी, उनको भी आदेश देते समय नजर अंदाज किया गया।

- (3) अपर तहसीलदार ने दिनांक 17.10.2017 को जिला पंजीयक को बिंदुवार जांच कर एवं जानकारी लेकर जांच प्रतिवेदन प्रेषित किया, जिसके अनुसार यह रिपोर्ट भी आवेदक के दोषी न होने का ही प्रमाण थी, परंतु जिला पंजीयक ने राजस्व विभाग के इतने जांच प्रतिवेदनों के बाद भी आवेदक को सुनवाई का अवसर तक नहीं दिया तथा ना ही जांच रिपोर्टों तथा रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्यों को ग्राह्य किया तथा एकतरफा त्रुटिपूर्ण आदेश जारी कर दिया, जिसमें आवेदक को व्यर्थ व विधि विपरीत आर्थिक हानि होना निश्चित है।
- (4) आदेश के पृष्ठ क्रमांक 2 पर लेख है कि जिला पंजीयक कार्यालय के पत्र क्रमांक 31 दिनांक 04.01.2018 को अधीक्षक भू-अभिलेख से प्रश्नाधीन भूमि के सर्वे नम्बरों के डायवर्सन की जानकारी मांगी गई थी, जिसके जवाब में अधीक्षक, भू-अभिलेख ने लेख किया कि प्रश्नाधीन भूमि में भूमिस्वामी आवेदक संस्था के राजेश सिंह के आवेदन पर दिनांक 27.12.2016 द्वारा आवासीय डायवर्सन एस.डी.ओ. के आदेश दिनांक 27.12.2016 द्वारा किया गया है, जबकि आवेदक का दस्तावेज मई 2014 में पंजीयन कराया गया है। आदेश में लेख है कि आवेदन द्वारा न्यायालय को आवासीय डायवर्सन की जानकारी नहीं दी गई है पर आवेदक को जवाब देने का अवसर ही कहां प्रदान किया गया। आवेदक द्वारा कृषि भूमि क्रय करने के बहुत बाद लगभग ढाई वर्ष के बाद आवासीय डायवर्सन करवाया गया। मुद्रांक विधान का सुस्पष्ट नियम है कि जिस दिनांक को भूमि का पंजीयन हुआ है, विवाद की दशा में उस दिनांक की स्थिति की जांच की जावेगी ना कि आज की स्थिति की, परंतु इस तथ्य पर भी अधीनस्थ न्यायालय ने विचार नहीं किया।




- (5) जिला पंजीयक के आदेश के पृष्ठ तीन पर लेख है कि "शिकायतकर्ता द्वारा जो दस्तावेज व्यवसायिक डायवर्सन का दिनांक 20.07.2006 का प्रस्तुत किया गया, उसका कोई उल्लेख कार्यालय कलेक्टर डायवर्सन शाखा से प्राप्त प्रतिवेदन में नहीं है, उपरोक्त दस्तावेज में सिर्फ सर्वे क्रमांक 2666 का उल्लेख है, शेष सर्वे नम्बर के बारे में कोई उल्लेख नहीं है। उप पंजीयक से प्राप्त उत्तर दिनांक 29.11.2017 में कथन किया गया है कि सर्वे क्रमांक 2666 का जो खसरा प्रस्तुत किया गया था, उसमें डायवर्सन संबंधी कोई रिमार्क मौजूद नहीं था तथा गांवठान आबादी दर्ज था।" अतः यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि के डायवर्टेड न होने से ही अधीक्षक, डायवर्सन ने इस संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया साथ ही तहसीलदार के प्रतिवेदन दिनांक 17.10.2017 के साथ संलग्न पटवारी रिपोर्ट के बिंदु 2 में स्पष्ट लेख है कि "भूमि विकसित नहीं है। डायवर्सन खसरे में दर्ज नहीं होने से डायवर्सन शाखा से जानकारी ली जाना उचित होगा।" इससे स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि के डायवर्टेड न होने संबंधी दस्तावेज रिकॉर्ड पर होने के बावजूद भी आदेश देते समय उन पर विचार नहीं किया।
- (6) जिला पंजीयक के आदेश के निष्कर्ष में लेख है कि "विक्रीत भूमि का स्थल निरीक्षण किया गया, भूमि के आसपास पेट्रोल पम्प, स्कूल, विवाह वाटिका, दुकानें आदि संचालित हैं, जिससे यह प्रतीत होता है कि विक्रीत भूमि का विक्रय दिनांक को व्यावसायिक/आवासीय उपयोग किया जा रहा था, जबकि विक्रय पत्र में मूल्यांकन आवासीय तथा कृषि भूमि की दर पर किया गया।" उपरोक्त आदेश पूरी तरह कल्पना के आधार पर किया गया है सम्पूर्ण प्रकरण में एक भी स्थान पर ऐसा कोई साक्ष्य या किसी भी शासकीय राजस्व विभाग व डायवर्सन विभाग आदि की रिपोर्टों में या स्वयं वरिष्ठ जिला पंजीयक व जिला पंजीयक के स्थल निरीक्षण रिपोर्टें जो कि महानिरीक्षक पंजीयन को समय-समय पर प्रेषित की गई हैं, उनमें कहीं पर भी प्रश्नाधीन भूमि के व्यावसायिक या आवासीय उपयोग के बारे में कोई टिप्पणी नहीं की गई है, बल्कि वरिष्ठ जिला पंजीयक द्वारा दिनांक 14.06.2017 को महानिरीक्षक पंजीयन को प्रेषित पत्र में पृष्ठ 2 बिंदु 3 में बोल्ड अक्षरों में यह लिखा गया है कि "भूमि मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं है एवं मैरिज गार्डन भी संचालित नहीं है। स्थल पर भूमि खाली पड़ी हुई है। मुख्य मार्ग से यह भी लगभग 114 फीट भीतर है" अतः इससे स्पष्ट है कि वरिष्ठ जिला पंजीयक पटवारी रिपोर्ट से सहमत हैं।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम में लेख है कि "प्रश्नाधीन भूमि कृषक भूमि थी तथा कृषक प्रयोजन के लिए उपयोग की जा रही थी। इसे आवासीय या व्यावसायिक भूखण्ड नहीं




माना जा सकता है। मूल्यांकन ऐसी किसी कल्पना कि भूमि आबादी क्षेत्र के निकट स्थित है तथा इस उपधारणा पर कि भूमि का उपयोग कृषि से अन्यथा किया जाना है, के आधार पर सीधे अवधारित नहीं किया जा सकता है।”

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


4/ अनावेदक क्र. 1 के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। अतः उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

5/ अनावेदक क्र. 2 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि दस्तावेज में भूमि का मुख्य मार्ग से 100 मीटर अंदर तथा कृषि उपयोग का होना बताया गया है, किंतु विक्रीत भूमि के स्थल निरीक्षण उपरांत यह पाया गया कि भूमि के आसपास पेट्रोल पंप, स्कूल, विवाह वाटिका, दुकानें आदि संचालित हैं, जिससे यह प्रतीत होता है कि विक्रीत भूमि का विक्रय दिनांक को व्यवसायिक/आवासीय उपयोग किया जा रहा था, जबकि विक्रय पत्र में मूल्यांकन आवासीय दर तथा कृषि भूमि से किया गया। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा गाईड लाईन वर्ष 2014-15 के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि का मूल्यांकन रुपये 2,36,05,000/- अवधारित कर कमी स्टाम्प शुल्क 6,05,263/- एवं पंजीयन शुल्क रुपये 66,525/- कुल राशि 6,71,788/- जमा कराने के आदेश पारित कर कोई त्रुटि नहीं की गई है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.07.2018 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।


२३५


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर