न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(89)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/भोपाल/स्टाम्पअधि./2018/0820 विरूद्ध आदेश दिनांक 14.11.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 456/अपील/2015-16.

श्री चन्दर लालचंदानी पुत्र स्व. श्री जेठानंद लालचंदानी
पार्टनर-ख्यालदास कंस्ट्रक्शन्स,
कार्यालय-ए ब्लॉक, फर्स्ट फ्लोर,
जी.टी.बी. काम्पलेक्स न्यू मार्केट भोपाल,
निवासी 40-43, लक्ष्मी विला, ईदगाह हिल्स, भोपाल .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल
2. श्रीमती अनुसुईया पटेल पत्नी श्री अर्जुनलाल पटेल,
   निवासी एकता-03, चिनार फारच्यून सिटी,
   होशंगाबाद रोड, भोपाल .....प्रत्यर्थीगण

श्री डी.डी. मेघानी, अभिभाषक, आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक २१/६/१९ को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह द्वितीय अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 14.11.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्र. 2 के मालकी एवं स्वामित्व की अनडायवेटेट सिंचित कृषि भूमि खसरा क्र. 402/2 रकबा 0.148 हेक्टेयर अर्थात् 0.365 एकड़ जो कि बाग मुगालिया पटवारी हल्का नंबर 42, राजस्व निरीक्षक मण्डल 04,

विकास खण्ड फन्दा मुख्य मार्ग से दूर तहसील हुजूर जिला भोपाल में स्थित में से 0.074 हैक्टेयर अर्थात् 0.182 एकड़ को रूपये 49,00,500/- में क्रय किया गया जिसका विक्रय पत्र दिनांक 23.05.2013 अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्र. 2 द्वारा रूपये 3,55,300/- के स्टाम्प पर विधिवत निष्पादित कर उसी दिनांक 23.05.2013 को उप पंजीयक कार्यालय, जवाहर चौक, भोपाल में विधिवत पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया, उप पंजीयक द्वारा पंजीयन प्रक्रिया पूर्ण कर ली, किंतु पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराई गई और न ही दस्तावेज क्रमांक अंकित किया गया। उक्त विक्रय पत्र को अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल को स्टाम्प एक्ट की धारा 47-क(1) के तहत संदर्भित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 66,60,000/- निर्धारित कर शेष स्टाम्प रूपये 1,27,550/- जमा करने का आदेश दिनांक 07.07.2014 को पारित कर दिया, जिसके विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा एक अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 14.11.2017 को आदेश पारित कर अपील निरस्त कर दी गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) अधीनस्थ न्यायालय के प्रवाचक ने आदेश पत्रिका दिनांक 30.05.2017 में यह लिखते हुए प्रकरण दिनांक 27.09.217 को नियत किया था कि पीठासीन अधिकारी प्रशासनिक कार्य पर हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 27.09.2017 को प्रकरण नहीं लिया और दिनांक 25.10.2017 की आदेश पत्रिका में यह अंकित किया है कि "दिनांक 27.09.2017 के प्रकरण आज पेशी पर लिये। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त है अपीलार्थी उपस्थित नहीं हुए प्रकरण दिनांक 14.11.2017 को आदेशार्थ।" अधीनस्थ न्यायालय की आदेश पत्रिका से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी ने या प्रवाचक के द्वारा प्रकरण में दिनांक 27.09.2017 को आदेश पत्रिका नहीं लिखी गई थी और अपीलार्थी या उनके अभिभाषक को आगामी दिनांक 25.10.2017 से अवगत भी नहीं करायागया था। यदि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 27.09.2017 को प्रकरण नहीं लिया जा सका था तो उनका यह विधिक दायित्व था कि वह आगामी पेशी दिनांक 25.10.2017 के संबंध में अपीलार्थी या उनके अभिभाषक को सूचना पत्र जारी करते। इस विधिक दायित्व का पालन न करते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी की अनुपस्थिति

में और सूचित किये बिना दिनांक 14.11.2017 को जो अपीलाधीन आदेश पारित किया है, वह विधि और नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विरूद्ध होकर निरस्त योग्य है।

(2) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दिनांक 17.03.2016 को प्रस्तुत अपील पर 48 दिन के बाद प्रथम आदेश पत्रिका दिनांक 04.05.2016 में अंकित किया है कि "अपीलार्थी की अपील उचित रूप से मुद्रांकित एवं समयावधि में है। अपील के साथ न्यायालय द्वारा पारित आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत की गई है प्रकरण दर्ज किया जाये।" यह उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 04.05.2016 की आदेश पत्रिका में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को समयावधि में मान्य किया है एवं दिनांक 14.11.2017 को आदेश पारित कर अपीलार्थी की अपील को अवधि बाह्य मानकर निरस्त किया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 04.05.2016 के विपरीत दिनांक 14.11.2017 को आदेश पारित कर सी.पी.सी. 1908 की धारा 11 पूर्व न्याय के सिद्धांत का उल्लंघन करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विरूद्ध होने के कारण निरस्त योग्य है।

(3) अधीनस्थ दोनों न्यायालयों ने इस न्यायिक बिंदु पर भी अपना कोई विनिश्चय नहीं दिया कि प्रकरण प्रथमदृष्टया अपीलार्थी के पक्ष में है, क्योकि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी क्र. 2 से ग्राम बागमुंगालिया प.ह.नं. 42, तहसील हुजूर जिला भोपाल की अव्यपवर्तित सिंचित कृषि भूमि ख.क्र. 402/1, रकबा 0.365 एकड़ अर्थात् 0.148 हैक्टेयर रजिस्टर्ड बैनामा दिनांक 23 मई 2013 को रूपये 49,00,500/- प्रतिफल अदा कर क्रय कर स्वत्व एवं आधिपत्य प्राप्त कर लिया था। यह भूमि नगर निगम भोपाल के वार्ड नं. 53 में स्थित होकर मुख्य मार्ग से अंदर है एवं उक्त भूमि पर बिजली एवं रोड की सुविधा उपलब्ध नहीं है। अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी क्र. 2 से उक्त रजिस्टर्ड बैनामे से क्रय की गई अचल सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य का विक्रय मूल्य रूपये 49,00,500/- पर नियमानुसार रूपये 3,55,300/- का स्टाम्प शुल्क का भुगतान कर उप पंजीयक भोपाल को पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत किया था।

(4) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करते समय इस विधिक बिंदु पर ध्यान नहीं दिया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भोपाल ने प्रश्नाधीन का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय एकमात्र कलेक्टर गाईड लाईन को आधार मानकर ही बाजार मूल्य निर्धारित किया गया था, जबकि उप नियम (7) के अनुसार अचल संपत्ति की दरो में उतार चढ़ाव भी होता है, उपनियम (8) के अनुसार ऐसे विशिष्ठ लक्षण भी होते हैं, जो मूल्य को प्रभावित

करते हैं एवं उप नियम (11) के परिप्रेक्ष्य मे अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्र. 2 के द्वारा प्रश्नाधीन अचल संपत्ति के मूल्यांकन के संबंध में विशिष्ठ लक्षण का भी उनके द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया था। इस स्थिति में अपीलीय अधिकारी होने के नाते यह विधिक दायित्व था कि वे कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भोपाल के द्वारा विधि के विपरीत पारित किये गये आदेश को निरस्त करते, परंतु उनके द्वारा ऐसा न करते हुए जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, वह अवैध होकर निरस्ती योग्य है।

(5) अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करते समय धारा 47क के उद्देश्य पर ध्यान नहीं दिया। इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय मद्रास ने तमिलनाडु राज्य विरूद्ध चन्द्रशेखरन में एआईआर 1974 मद्रास 117 में यह अवधारित किया है कि "हम यह सोचने को विवश हैं कि संशोधन अधिनियम का उद्देश्य बड़े पैमाने पर स्टाम्प शुल्क के अपवंचन को रोकने का होने से इसका अर्थ इसे शोकिया घटना तथा आकस्मिक रूप में लागू करने का उल्लेख नहीं है। बाजार मूल्य जैसा कि हम पूर्व में उल्लेख कर चुके हैं कि स्वयं एक परिवर्तित होने वाला तथ्य है तथा वह विचार करने के लिये सुसंगत विभिन्न परिस्थितियों तथा मामलों पर आश्रित होगा। वस्तुओं के स्वरूप में कोइ यथार्थता संभव नहीं है। अधिनियम के कार्यान्वयन में बड़ी सावधानी बरती जानी चाहिए ताकि वह उत्पीड़न के इंजिन के रूप में कार्य न कर सके। अधिनियम के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए हम यह सोचने को विवश हैं कि पंजीयन के लिए लाई गई किसी लिखत में बाजार मूल्य के रूप में कथित प्रतिफल को तब ही सही नहीं माना जाना चाहिए, जब तक ऐसी परिस्थितियां विद्यमान न हो जो कपटपूर्ण अपवंचन इंगित करती हों।" इस परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश अवैध एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतो के विपरीत होने के कारण निरस्त योग्य है। इस संबंध में 2011(2) एम.पी.डब्ल्यू.एम. 15 एवं 2009 (7) एस.सी.सी. 438 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(6) अधीनस्थ न्ययालयों ने केवल गाईड लाईन को आधार मानकर ही प्रश्नाधीन अचल संपत्ति के बाजार मूल्य का अवधारण किया, जबकि उल्लेखनीय है कि साधारणत: रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी दस्तावेज में उल्लेखित मूल्य को ही सही बाजार मूल्य के रूप में स्वीकार करेगा, जब तक कि यह धारण करने के लिए उसके समक्ष स्पष्ट सामग्री न हो कि दस्तावेज के पक्षकारों द्वारा जानबूझकर स्टाम्प शुल्क के अपवंचन की दृष्टि से

प्रतिफल कम बताया गया है। इस संबंध मे 1989(3) ए.एल.टी. 677 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है।

(7) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में गाईड लाईन के आधार पर यह दर्शाया है कि प्रश्नाधीन अचल सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम है, जबकि धारा 47-क आकर्षित करने के लिए केवल यह दर्शाना पर्याप्त नहीं है कि विक्रय की लिखित में उल्लेखित प्रतिफल प्रचलित बाजार मूल्य से कम है। यह और दर्शाया जाना चाहिए कि यह एक अवमूल्यांकन का प्रकरण है। (एल.आर. वेंकट शोरम विरूद्ध स्पेशल डिप्टी कलेक्टर 1989(1) ए.एल.टी. 546) इस परिप्रेक्ष्य में यह उल्लेखनीय है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में यह नहीं दर्शाया है कि प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ के संबंध में जो लिखत प्रस्तुत की गई थी और उसमें जो संव्यवहार का मूल्य दर्शाया गया है, वह किस प्रकार से अवमूल्यांकित है। अत: इस विधिक बिंदु एवं उक्त न्याय दृष्टांत पर विचार किये बिना अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश अवैध होकर निरस्त योग्य है।

(8) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने गाईड लाईन रजिस्टर में दर्शाये मूल्य को ही आधार मानकर प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ के मूल्य का निर्धारण किया है, इस संबंध में माननीय वरिष्ठ न्यायालय के निम्नांकित न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं-

a) ए.आई.आर. 2007 (एन.ओ.सी.) मद्रास
b) 2007(2) एम.पी.एच.टी. 172
c) 1976 एस.सी. 1753
d) ए.आई.आर. 2004 कर्नाटक 287
e) ए.आईआर. 2003 एस.सी.डब्ल्यू 6349
f) ए.आई.आर. 1988 एम.पी. 145
g) 1996(1) ए.डब्ल्यू.सी. 316
h) 2005(4) एल.डब्ल्यू. 558 (मद्रास)
i) 2005(4) एल.डब्ल्यू. 558 (मद्रास)
j) ए.आई.आर. 2009 (एन.ओ.सी.) 770
k) 2006 के.एच.सी. 1649

अत: उक्त तर्कों के समर्थन में उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश अपीलार्थी की अनुपस्थिति में पारित हुआ था । अत: अपर आयुक्त को प्रथम अपील को जानकारी दिनांक से समयावधि में मानकर गुण-दोषों पर निर्णय करना चाहिए था । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी ने अविकसित भूमि क्रय किया है । अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की छायाप्रतिलिप से भी इसकी पुष्टि होती है । कलेक्टर आफ स्टाम्प ने कोई स्थल निरीक्षण नहीं किया है, ना ही कराया गया है । स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष विकसित भूमि माननेके पर्याप्त आधार अभिलेख पर उपलब्ध नहीं हैं । अपीलार्थी की यह आपत्ति भी सही है कि उप पंजीयक का न तो परीक्षण कराया गया और न ही प्रतिपरीक्षण का अवसर दिया गया । न्याय दृष्टांत 2011(2) एम.पी.डब्ल्यू.एन. 15 अशोक कुमावत विरूद्ध स्टेट ऑफ एम.पी. एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किए गए हैं:-

> "स्टाम्प अधिनियम, 1899–धारा 47 क–जानबूझकर संपत्ति का अवमूल्यन नहीं–समुचित स्टाम्प–शुल्क के अपवंचन का कपटपूर्ण आशय नहीं–संपत्ति खुले बाजार में विक्रय की गई–कीमत संपत्ति के बाजार मूल्य के रूप में मान्य किया जाना है–प्रश्नगत दस्तावेजों को रजिस्टर न करने का कोई न्यायोचित नहीं धारा 47 के अधीन संस्थित कार्यवाहियां अभिखंडित ।"

उपरोक्त विश्लेषण एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं अपर आयुक्त के आदेश त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किए जाने योग्य हैं ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.11.2017 एवं कलेक्टर आफ़ स्टाम्प, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 7-7-14 निरस्त किए जाते हैं । दस्तावेज में अंकित मूल्य मान्य किया जाता है । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर