न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-1025/पीबीआर/2011 विरूद्ध आदेश दिनांक 14.03.2011 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 105/अपील/स्टाम्प/09-10 एवं आदेश दिनांक 29-4-2010 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टामप जिला इंदौर प्रकरण क्रमांक 26/बी-103/07-08/48-ख.

मेसर्स बी.सी.एम. रियलिटी प्रा.लि. तर्फे डायरेक्टर
अरूण कुमार पिता स्व. बादलचन्द्र मेहता,
निवासी- शांति निकेतन, भिचौली, इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक, इंदौर
   निवासी-उप पंजीयक कार्यालय, मोती तबेला, इंदौर
2. सुपार्श्वनाथ गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित
   तर्फे अध्यक्ष लोके पिता अनुपचन्द कांकरिया
   निवासी अम्बाविला, शांति निकेतन, इंदौर .....अनावेदकगण

श्री डी.के. जैन, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमंत मूंगी, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 29/5/19 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 14.03.2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि शैलेन्द्र हार्डिया, निवासी-70 हार्डिया कम्पाउण्ड, इंदौर द्वारा एक शिकायत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत की गई कि अनावेदक क्र. 2 ने अपने स्वत्व व स्वामित्व की ग्राम चितावद तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 52/2, 52/3,

55/1, 50/2, 51/3, 46/1/3 एवं 56 का कुल रकबा 54965 वर्गफीट को विकसित करने तथा बहुमंजिला भवन निर्माण के लिए आवेदक संस्था को "एग्रीमेंट प्रापर्टी डेव्हलपमेंट" रूपये 100/- के स्टाम्प पेपर पर दिनांक 01.02.2007 को निष्पादित कर नोटरी से प्रमाणित कराकर शासन को लाखों रूपये की स्टाम्प चोरी करते हुए राजस्व हानि पहुंचाई है। रजिस्ट्री पर हरीचंद पिता नानकचंद, साधना एरन, गोपीचन्द एरन व मेसर्स प्रेमसागर कन्स्ट्रक्शन के पंकज अग्रवाल, निवासी 80 जानकी नगर को साईन करने का अधिकार ही नहीं है, जो कि सन् 1963 में उच्च न्यायालय खण्डपीठ इंदौर के निर्णय दिनांक 06.09.1963 से हार गये हैं। उक्त सभी व्यक्ति मालिक ही नहीं माने गये हैं। शिकायत तथा शिकायत के संलग्न नोटरी द्वारा प्रमाणित "एग्रीमेंट प्रापर्टी डेव्हलपमेंट" असम्यक रूप से स्टाम्पित होने से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, इंदौर द्वारा प्रकरण स्वप्रेरणा से प्रकरण क्र. 26/बी-103/07-08/48(ख) दर्ज कर दिनांक 29.04.2010 को आदेश पारित कर पारित आदेश अनुसार कमी स्टाम्प शुल्क रूपये 1,83,610/- तथा पंजीयन शुल्क रूपये 73,484/- कुल योग रूपये 2,57,094/- कोषालय में जमा कराये जाने के निर्देश आवेदक को दिये गये। आवेदक द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरूद्ध अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 14.03.2011 को आदेश पारित कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील निरस्त करते हुए प्रकरण समाप्त किया गया। आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य की ओर ध्यान नहीं दिया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प की (Appellate Authority) होकर धारा 47 (क) के विरूद्ध अपील सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त होने से अधीनस्थ न्यायालय सक्षम न्यायालय है और यदि कोई अपील प्रस्तुत हो गई है, जिसे विधिवत पंजीबद्ध किया जा चुका है तो उसकी सुनवाई की जाकर उसका निराकरण गुण-दोषों के आधार पर किया जाना चाहिए न कि क्षेत्राधिकार नहीं बताते हुए कोई आदेश पारित किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा क्षेत्राधिकार नहीं होने बावत् आदेश पारित कर अपील निरस्त किये जाने में गंभीर विधि की भूल की जाकर नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत आदेश पारित किया गया है । यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य की ओर ध्यान नहीं दिया कि अनावेदक क्र. 1 द्वारा शिकायत प्राप्त होने पर अधिनियम की धारा 48(ख) के अंतर्गत प्रकरण पंजीबद्ध कर निराकरण किया है, जिसके आदेश की अपील अधीनस्थ न्यायालय को पूर्णतः सुनवाई का अवसर प्राप्त होने के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने जो आदेश पारित किया है, वह त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त होने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य की

ओर ध्यान नहीं दिया कि प्रश्नाधीन दस्तावेज अनुबंध लेख को आवेदक व अनावेदक क्र. 2 द्वारा स्वच्छ हाथों से उप पंजीयक, इंदौर के समक्ष वस्तुस्थिति से अवगत कराते हुए पंजीयन बावत् प्रस्तुत किया है और अनावेदक क्र. 1 द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज में उल्लेखित संपत्ति का मूल्यांकन म.प्र. शासन द्वारा निर्धारित गाईड लाईन के अनुसार 1,61,00,000/- रूपये का आकलन करते हुए 3,22,100/- रूपये मुद्रांक शुल्क एवं 1,28,970/- रूपये पंजीयन शुल्क प्राप्त किया जाकर दस्तावेज की सम्यक रूप से जांच कर दस्तावेज का पंजीयन किया गया। तदोपरांत दस्तावेज संपूर्ण संतुष्टि में आवेदक को डिलीवर्ड किया गया अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी दस्तावेजी प्रमाण के म.प्र. शासन द्वारा निर्धारित गाईड लाईन का विपरीत आशय निकालते हुए प्रश्नाधीन भूमि का अत्यधिक बढ़ा-चढ़ाकर मूल्यांकन कर जो आदेश पारित किया गया है, वह त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किये जाने योग्य है। यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य को नजर अंदाज किया कि प्रश्नाधीन दस्तावेज में उल्लखित भूमि ग्राम चितावद में मुख्य मार्ग से अंदर की ओर स्थित है उसके बावजूद प्रश्नाधीन संपत्ति का मूल्यांकन बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के विकसित कॉलोनी नंदनवन के समीप स्थित मानते हुए 4,950/- रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया, जबकि दस्तावेज में प्रश्नाधीन संपत्ति बावत् इस बात का कोई उल्लेख नहीं है कि नंदनवन कॉलोनी के समीप है। उसके बावजूद 2,52,85,500/- रूपये निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की वसूली बावत् जो आदेश पारित किया है। उक्त आदेश नैसर्गिक न्याय सिद्धांतों के विपरीत किया होने से निरस्त होने योग्य है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य की ओर ध्यान नहीं दिया है कि प्रकरण अनावेदक क्र. 1 द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के आधार पर दर्ज किया गया है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रकरण को दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य के आधार पर प्रमाणित करने का भार अनावेदक क्र. 1 पर है उसके बावजूद अनावेदक क्र. 1 द्वारा प्रकरण सिद्ध किये बगैर प्रमाणित मानने में अधीनस्थ न्यायालय ने विधि की गंभीर भूल की है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश त्रुटिपूर्ण होकर निरस्त किये जाने योग्य है।

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

4/ अनावेदक क्र. 1 शासनके विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। अत: उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है एवं स्थल निरीक्षण कराया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन सम्पत्ति ए.बी. रोड से 100 फीट अन्दर नन्दनवन कालौनी में स्थित होना एवं आवासीय उपयोग हेतु व्यपवर्तित होकर अविकसित है, जिस पर बहुमजिला आवासीय भवन का निर्माण होना पाया गया है । अत: कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2006-07 की गाईड लाईन के आधार पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,52,85,500/- अवधारित किया जाकर मुद्रांक शुल्क रूपये 5,05,710/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 2,02,454/- कुल रूपये 7,08,164/- निर्धारित किया गया । चूंकि आवेदक द्वारा पंजीयन के स्मय मुद्रांक शुल्क रूपये 3,22,100/- एवं पंजीयन शुल्क रूपये 1,28,970/- कुल रूपये 4,51,070/- अदा किया गया था, अत: कलेक्टर आफ स्टाम्प ने आवेदक द्वारा अदा की गई राशि को कम करते हुए कुल कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,83,610/- एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 73,484/- कुल कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क रूपये 2,57,094/- जमा करने के जो आदेश दिये गये हैं, वह उचित है, जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । दर्शित परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किए जाने योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2010 एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-4-2010 स्थिर रखे जाते हैं ।निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर