(29)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-3677/2018/होशंगाबाद/स्टाम्पअधि. विरूद्ध आदेश दिनांक 27.03.2018 पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 0325/अपील/2017-18.

राहुल सिंह तोमर आ. तरूण सिंह तोमर,
निवासी ग्राम रैसलपुर, तहसील इटारसी,
जिला होशंगाबाद, म.प्र. ....अपीलार्थी

विरूद्ध

म.प्र. शासन द्वारा
उप पंजीयक कार्यालय, होशंगाबाद ....प्रत्यर्थी

श्री संदीप दुबे, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 27.03.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक, होशंगाबाद ई-पंजीयन से पंजीबद्ध दस्तावेज क्र. एम.पी. 169792915ए1235491 दिनांक 31.12.2015 जिसमें क्रेता श्री राहुल तोमर के पक्ष में विक्रेता श्री जे.एस.व्ही.डेव्लपर लिमिटेड द्वारा श्रीमती लक्ष्मी कठैत निवासी भोपाल के मध्य निष्पादित हुआ है उक्त दस्तावेज के संबंध में उप पंजीयक को स्थल निरीक्षण, प्रतिवेदन प्रस्तुत करने हेतु जिला पंजीयक के निर्देशित किये जाने पर उप पंजीयक

इटारसी द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का स्थल निरीक्षक कर प्रतिवेदन दिनांक 27.01.2011 को वरिष्ठ जिला पंजीयक, होशंगाबाद को प्रेषित किया गया । वरिष्ठ उप पंजीयक द्वारा उक्त प्रतिवेदन के आधार पर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 3,43,35,000/- प्रस्तावित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 21,45,594/- एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 2,36,395/- की वसूली की कार्यवाही हेतु अधिनियम की धारा 47-क(3) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाप, होशंगाबाद को पत्र/प्रतिवेदन दस्तावेज सहित प्रस्तुत करने पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रकरण क्र. 19/बी-105/15-16 दर्ज किया जाकर दिनांक 12.04.2017 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन दस्तावेज से अंतरित संपत्ति का बाजार मूल्य रू. 3,43,35,000/- एवं कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 21,45,594/- एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 2,36,395/- कुल योग राशि रूपये 23,81,989/- निर्धारित कर प्रत्यर्थी को जमा करने के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा अपील आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 27.03.2018 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश यथावत रखा गया। 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) उप पंजीयक, इटारसी द्वारा साक्ष्य निम्न न्यायालय के समक्ष अंकित की गई थी उसमें स्पष्ट रूप से यह बात सामने आई है कि जांच किसके निर्देश पर की गई, इसका उल्लेख कहीं नहीं है । सम्पूर्ण दस्तावेजों एवं जांच रिर्पोट में इस बात का उल्लेख नहीं है कि खसरा क्रमांक 77/18 किस भूमि के किस ग्राम का होकर जांच किस स्थान पर की गई है । किसी भी दस्तावेज में किसी भी वार्ड के नाम का उल्लेख नहीं है । पंचनामा में भी इस बात का उल्लेख नहीं है कि यह पंचनामा है या प्रतिवदन । उप पंजीयक द्वारा साक्ष्य में एवं उनके द्वारा तैयार दस्तावेज में भी विक्रेता एवं क्रेता को कोई सूचना पत्रस्थल निरीक्षण हेतु स्थल पर उपस्थित होने के लिए नहीं दिया गया है जिससे वह वास्तविक स्थिति से अवगत करा पाते । किसी प्रकार का सूचना पत्र दिए वगैर उक्त स्थल निरीक्षण किया जाना अवैध कार्यवाही है । उप पंजीयक द्वारा किस भूमि और किस ग्राम की भूमि का मूल्यांकन किस स्थान पर किस दिनांक को किस वार्ड में किसके समक्ष बनाया गया है इसका कहीं उल्लेख अपने प्रतिवेदन में उनके

द्वारा नहीं किया गया है । ऐसी दशा में अपीलार्थी के विरूद्ध पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

(2) स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-क में स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि यदि भूमि राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि के रूप में प्रविष्ट होती है, तो ऐसी भूमि का शुल्क भूखण्ड के रूप में नहीं लिया जावेगा, यह राजस्व अभिलेखों में वर्णित कृषि भूमि के आधार पर ही निर्धारित किया जायेगा।

(3) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत ऋण पुस्तिका, पांच साला खसरा का भी बिना अवलोकन किये ही उक्त आदेश पारित कर दिया गया, क्योंकि ऋण पुस्तिका एवं पांच साला खसरा में उक्त भूमि अपव्यर्तित भूमि होकर सिंचित मेहरगांव की भूमि है। ऐसे में मात्र इस आधार पर उक्त भूमि इटारसी नगरपालिका की सिंचित कृषि भूमि है, जबकि सम्पूर्ण दस्तावेज ग्राम मेहरगांव की कृषि भूमि के हैं और अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प.ह.नं. के पटवारी द्वारा उक्त बात को स्वीकार किया गया है कि उक्त भूमि ग्राम मेहरगांव की कृषि भूमि है, ऐसी स्थिति में मुद्रांक शुल्क मार्गदर्शिका के आधार पर वह भी अलग ग्राम की गाईडलाईन के आधार पर मूल्यांकन किया जाना किसी भी रूप से न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है, इस कारण भी अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

(4) उप पंजीयक द्वारा विक्रेता एवं क्रेता को कोई सूचना पत्र स्थल पर उपस्थित होने संबंधित नहीं दिया गया है, जिससे कि वस्तुस्थिति से अवगत करा पाते, लेकिन किसी प्रकार का कोई सूचना पत्र दिये बगैर उक्त स्थल निरीक्षण किया जाना अवैध कार्यवाही है, इस कारण भी प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। उप पंजीयक द्वारा जिसके निर्देश आदेश से उक्त भूमि का मूल्यांकन किया गया, उस विशिष्ट/वरिष्ठ अधिकारी का नाम नहीं बताया गया है, इस कारण भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

(5) उप पंजीयक द्वारा अपने प्रतिपरीक्षण में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उक्त भूमि ख.नं. 77/18 रकबा 0.327 हैक्टेयर भूमि मौजा ग्राम मेहरगांव तहसील इटारसी की है और उक्त भूमि का पंजीयन भी अंतिम रूप से किया जा चुका है और उक्त भूमि का संपूर्ण पंजीयन किया जाकर गाईडलाईन के अनुसार भुगतान भी किया जा चुका है। उप पंजीयन द्वारा स्पष्ट रूप से प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया गया है कि मूल्यांकन

प्रतिवेदन में जो संपत्ति का मूल्यांकन उप पंजीयक इटारसी द्वारा किया गया है, इसका स्पष्ट उल्लेख नहीं है। इस ओर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथ्यों का सूक्ष्म परिशीलन न कर, जो विधि विरूद्ध आदेश पारित किया गया है, वह निरस्त किये जाने योग्य है।

(6) उप पंजीयक द्वारा प्रतिपरीक्षण में स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया कि 2015-16 की गाईड लाईन क्र. 178 एवं 179 में मेहरगांव की नगरपालिका सीमा के अंदर एवं बाहर की भूमि के मूल्यांकन दर का उल्लेख किया गया है, जो सामान्य रूप से 78,00,000/- रूपये की दर अंकित है, वह सही है आगे भी इसी साक्षी ने स्वीकार किया कि दस्तावेज में वर्णित ग्राम आधार पर भूमि/संपत्ति का मूल्यांकन किया जाता है। न्यायालय द्वारा इस ओर भी ध्यान न देकर जो विधि विरूद्ध आदेश पारित किया है, वह निरस्त किये जाने योग्य है।

(7) उप पंजीयक द्वारा आगे अपने कथनों में स्वीकार किया गया है कि गाईड लाइन के कॉलम क्रमांक 16 एवं 17 में मेहरागांव नगरपालिका सीमा के अंदर एवं नगर पालिका सीमा के बाहर की गाइड लाइन 78,00,000/- रूपये है जो सही है । अपीलार्थी द्वारा इसी दर से स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है ।

(8) स्थल निरीक्षणकर्ता द्वारा वार्ड के पार्षद को भी कृषि भूमि से संबंधित जानकारी लेने हेतु नहीं बुलाया और संपूर्ण प्रतिवेदन जो कि स्थल निरीक्षण से संबंधित है, इटारसी की कृषि भूमि का बनाया गया है, जो कि प्रकरण से किसी प्रकार से मेल नहीं करता है। इस ओर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ध्यान न देकर जो दूषित आदेश पारित किया गया है, वह विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

(9) स्थल निरीक्षणकर्ता द्वारा वार्ड के पार्षद को भी कृषि भूमि से संबंधित जानकारी लेने हेतु नहीं बुलाया गया और सम्पूर्ण प्रतिवेदन जो कि स्थल निरीक्षण से संबंधित है, इटारसी की कृषि भूमि का बनाया है, जिसका प्रकरण से दूर-दूर तक किसी भी प्रकार का वास्ता नहीं है, जबकि उप पंजीयक को ग्राम मेहरगांव की सिंचित कृषि भूमि का पंचनामा व प्रतिवेदन प्रस्तुत करना था, जो कि नहीं किया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि विरूद्ध होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(10) मूल्यांकन प्रतिवेदन में कृषि भूमि का मूल्य 10,50,00,000/- रूपये प्रति हैक्टेयर प्रतिवेदित किया गया है, जो कि इटारसी वार्ड की कृषि भूमि है एवं इटारसी की कृषि भूमि जो कि वर्तमान में विवादित है, जो कि ग्राम मेहरगांव की है और उसका मूल्यांकन कलेक्टर गाईड लाईन होशंगाबाद के अनुसयार 78,00,000/- रूपये है, लेकिन वर्तमान में उप पंजीयक कार्यालय द्वारा इटारसी की कृषि भूमि रूप में माना है, जो कि किसी भी रूप में उचित नहीं है और 10,50,00,000/- रूपये नहीं किया जा सकता है। संपूर्ण प्रतिवेदन मात्र भविष्य की आवासीय संभावनाओं के आधार पर किया गया है, जो कि किसी भी भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है, जो कि राजस्व मण्डल के द्वारा अनेकों प्रकरण में न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेखित किये गये हैं।

(11) राजस्व मण्डल द्वारा 2008 आर.एन. 321 सुशील कुमार वि. म.प्र. शासन में पारित आदेश में भी स्पष्ट रूप से कहा गया है कि स्टाम्प अधिनियम की धारा 47:- भूमि राजस्व अभिलेख में कृषि भूमि के रूप में प्रविष्ट स्टाम्प शुल्क के भूखण्ड नहीं माना जा सकता, यह निर्णय ऑड इंडिया रिपोर्ट 2004 आर.एन. का अवलंबित किया जाकर उक्त निर्णय पारित किया गया है, जो आज दिनांक तक भी ओव्हर रूल्ड नहीं हुआ है।

(12) 2012 आर.एन. 189 रा.मं. नरेन्द्र कुमार जैन विरूद्ध शासन स्टाम्प शुल्क 1899 धारा 47(क)(2) विक्रेता को सूचना नहीं स्थल निरीक्षण नहीं किया गया, साक्ष्य का अवसर प्रदान नहीं किया गया केवल मात्र उप रजिस्ट्रार के प्रतिवेदन तथा मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य अवधारित नहीं किया जा सकता। इस संबंध में 1992 आर.एन. 365 एवं 182, 199 आर.एन. 206 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

अतः 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। म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे आगे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4 (4)(ग) में प्रावधानित है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संबंधित पक्ष को सम्यक सूचना देने के पश्चात संपत्ति का निरीक्षण किया जायेगा । वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी क्रेता एवं विक्रेता को सूचना दी जाकर उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । इस

प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने में मूल्यांकन निवारण नियम 4(4)(ग) के आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया है । अत: इसी आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश विधि के प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्ती योग्य है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5के प्रावधानों के अनुरूप प्रश्नधीन भूमि की उपयोगिता को दृष्टिगत नहीं रखते हुए गाइड लाइन की दर के अनुसार बाजार मूल्य अवधारित किया गया है । इस संबंध में 1994 आर.एन. 326 लार्सन एंड टुब्रो लि0 तथा एक अन्य विरूद्ध म0प्र0राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया :-

" धारा 7(क) व्याप्ति - कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदशिका - ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारण के प्रयोजन के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता -उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्त्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिए ।"

अत: माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश विधिसंगत मान्य नहीं किया जा सकता है । अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का विक्रयपत्र कृषि भूमि होना दर्शाकर कराया गया है । उस वर्ष खसरे एवं ऋण पुस्तिका में भी प्रश्नाधीन भूमि ग्राम मेहरागांव पटवारी हल्का नं0 12 में स्थित होकर सिंचित भूमि कृषि भूमि अंकित है । पटवारी द्वारा भी अपने कथनों में यह कहना गया है कि प्रश्नाधीन भूमि सिंचित कृषि भूमि है जो वर्तमान में कृषि भूमि के रूप में उपयोग हो रही है । मेहरागांव एवं इटारसी की कृषि भूमि का मूल्य भी अलग-अलग है । इस संबंध में 2004 आर0एन0 128 कपूर चंद जैन तथा अन्य में इस न्यायालय द्वारा न्यायदृष्टांत 1996 आर0एन0 17 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत पर अवलंबित होकर इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि :-

" कृषिक भूमि का विक्रय विलेख - राजस्व अभिलेखों में भी कृषि भूमि अंकित - मुद्रांक शुल्क कृषि भूमि पर दिया गया -भविष्य की आवासीय संभावनाओं के आधार पर पुर्नमूल्यांकन नहीं किया जा सकता ।"

इसी न्यायदृष्टांत में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि:-

"रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख - पंजीयन के समय आपत्ति नहीं उठाई गई । बाद अंकेक्षण प्रतिवेदन के आधार पर ऐसी आपत्ति नहीं उठाईजा सकती है ।"

इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि अपीलार्थी द्वारा यह आधार उठाया गया

है कि संपदा आवेदन ऐपलिकेशन में जो गाईड लाइन तैयार की गई है उसमें इटारसी के हल्का नंबर में हल्का नंबर 12 प्रदर्शित नहीं हो रहा है और मेहरागांव इटारसी नगर पालिका सीमा के अंदर एवं बाहर की सिंचित/असिंचित भूमि की दरें समान हैं । यह भी आधार लिया गया है कि उसके द्वारा संपूर्ण दस्तावेजों के साथ रजिस्ट्रार कार्यालय पहुंचकर पुन: गाईड लाइन का अवलोकन किया एवं एवं जानकारी ली गई । गाईड लाइन के कॉलम नं0 178 एवं 179 में दर्शित मेहरागांव की नगरपालिका सीमा के बाहर एवं अंदर दोनों ही कॉलम में भूमि की कीमत 78 लाख रूपये दर्शाई गई थी, जिसका उल्लेख कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में किया गया है, परंतु इस पर कोई विवेचना अपने आदेश में नहीं की गई है । स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनुचित आदेश है, जो निरस्ती योग्य है, और चूंकि आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विधि विपरीत आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है, इसलिए उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नमर्दापुरम संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-3-2018 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 12-4-2017 निरस्त किए जाते हैं । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर