न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

78

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-6150/2018/खरगौन/स्टांपअधि. विरूद्ध आदेश दिनांक 24.08.2018 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला खरगौन प्रकरण क्रमांक 32/बी-103/17-18/धारा 48(ख).

---

1. श्री गबरू पिता श्री बोखारजी पटेल
2. श्रीमती प्रेमबाई पति गबरूजी पटेल
3. श्री भाईराम पिता श्री बोखारजी पटेल
4. श्री जालमसिंह पिता श्री गबरूजी पटेल
5. श्री भूरे सिंह उर्फ विक्की पिता भाईराम जी पटेल
6. श्री देवेन्द्र पिता श्री जालमसिंह पटेल

निवासीगण-ग्राम रावेर तहसील सनावद,
जिला खरगौन, म.प्र. ....आवेदकगण

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प,
जिला खरगौन, म.प्र.
2. श्री संगीता पत्नी शैलेन्द्र चौखड़ा
निवासी चौखड़ा बिहार सनावद
जिला खरगौन, म.प्र. ....अनावेदकगण

श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री मुकेश शर्मा, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 15/1/19 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला खरगौन द्वारा पारित दिनांक 24.08.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक, सनावद द्वारा पत्र क्रमांक 44/उ.प./18 सनावद दिनांक 08.06.2018 से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्रेषित किया गया, जिसमें प्रश्नाधीन दस्तावेज को न्यून मूल्यांकित दर्शाया गया है। उक्त पत्र के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र. 32/बी-103/17-18/धारा48(ख) दर्ज कर आदेश दिनांक 24.08.2018 से प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 1,66,58,800/- रूपये निर्धारित कर मुद्रांक शुल्क 14,15,998/-रूपये एवं पंजीयन शुल्क रू. 1,33,270/- प्रभार्य माना साथ ही 2,57,322/- रूपये की शास्ति अधिरापित करते हुए आवेदक द्वारा पूर्व में चुकाई गई राशि कम करते हुए शेष राशि रूपये 14,30,405/- जमा किए जाने के आदेश आवेदक को दिए गए । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिये गये हैं हैं-

(1) उप पंजीयक, सनावद द्वारा प्रस्तुत एकपक्षीय स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में बताया गया कि प्रश्नाधीन भूमि नगर पालिका सनावद के वार्ड क्रमांक 14 गृह निमार्ण कॉलोनी से लगायत में स्थित है, जो सही नहीं है क्योंकि प्रश्नाधीन भूमि वैष्णव कॉलोनी से लगी हुई भूमि है । स्थल निरक्षण प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन दस्तावेज में कृषि भूमि की दर 57,20,000 प्रति हैक्टेयर सही लगायी गई है, किंतु गाईड लाईन वर्ष 2017-18 में कृषि भूमि के मूल्यांकन हेतु उपबंध की कण्डिका 4.3 के अनुसार स्लेब सही दर नहीं लगायी गई है, वैष्णव कॉलोनी में स्लेब 9,000/- प्रति हैक्टेयर है, किंतु 15,000 प्रति हैक्टेयर लगाया गया है, जो अभिलेख के विपरीत है । उक्त तथ्य पर विचार किये बिना जो आदेश कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने पारित किया है, वह अपास्त किये जाने योग्य है।

(2) यह तर्क दिया गया कि उप पंजीयक ने अपने एकपक्षीय प्रतिवेदन में भूमि का मूल्य 94,44,800/- निर्धारण किया गया है (जोकि गलत है) परंतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने तो और आगे जाकर भूमि का मूल्य बिना किसी आधार के 1,63,72,800/- बताते हुए स्टाम्प शुल्क की गणना कर अवैधानिकता की है ।

(3) गाईडलाईन द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य मात्र निर्देशात्मक स्वरूप का होकर क्षेत्रवार निर्धारित किया जाता है, जो अंतिम एवं वास्तविक मूल्य नहीं है। गाईडलाईन में निर्धारित मूल्य क्षेत्रवार होकर उस क्षेत्र में स्थिति विभिन्न स्थानों पर स्थित भूमियों के

संबंध में कम या अधिक होना संभव है। एक ही क्षेत्र में स्थित भूमियों के मूल्य/दर में उसकी स्थिति उपयोगिता पहुंच मार्ग उपलब्ध सुविधाओं के अनुसार पृथक-पृथक होकर उनके बाजारू मूल्य से काफी एवं कई गुना अंतर हो सकता है। अतः प्रत्येक भूमि के बाजारू मूल्य का निर्धारण उसकी वास्तविक स्थिति एवं उपयोगिता के अनुसार निर्धारित किया जाना आवश्यक है। विक्रय पत्र में वास्तविक मूल्य दिया गया है, किंतु उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित मूल्य वास्तविक बाजारू मूल्य के विपरीत होने से स्वीकार योग्य नहीं है।

(4) वर्ष 2017-18 में भूमि क्रय करने के संबंध में जो उपबंध किये गये हैं उनके अनुसार जब कृषि भूमि के विभिन्न भू-स्वामियों जो सहखातेदार न हो द्वारा मिलकर एक दस्तावेज द्वारा भूमि का अंतरण किया जाता है तथा विभिन्न पक्षकारों (जो एक ही परिवार के सदस्य न हों) द्वारा क्रय किया जाता है, तो प्रत्येक अंतरिती द्वारा अंतरिती हिस्से के आधार पर भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि हेतु उपबंध की कण्डिका 4 अनुसार मान्य किया जावेगा। परिवार में माता एवं पिता, भाई-बहन, पिता पति-पत्नी, दादा, पौत्र-पौत्री, सास-ससुर, देवर-जेठानी एवं बहू सम्मिलित माने जावेंगे। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है, वह अपास्त किये जाने योग्य हैं।

(5) म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 नियम 4(4) के अनुसार मूल्य निर्धारण के पूर्व किसी शासकीय विभाग से मूल्य की जांच कराये बिना आदेश पारित किया गया है, जबकि नियम 4(4) में प्रावधान है कि कलेक्टर जांच के प्रयोजन के लिए सरकार या स्थानीय प्राधिकारी के अधीन कोई लोक कार्यालय या प्राधिकारी से कोई जानकारी या अभिलेख मंगा सकेंगे। इस प्रकरण में ऐसा नहीं किया गया। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(6) अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन आदेश पारित किये जाने के पूर्व आवेदक को सूचना सुनवाई एवं साक्ष्य का विधिवत अवसर प्रदान किये बिना ही जो प्रश्नाधीन आदेश पारित किया गया है, जो अपास्त किये जाने योग्य है।

(7) लिखित का निष्पादन किये जाने के दिनांक को निर्धारित गाईड लाईन के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी दी गई है, जिस पर विचार किये बिना अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया गया है, जो अपास्त किये जाने योग्य है।

(8) दस्तावेज उप पंजीयक कार्यालय में प्रस्तुती उपरांत संबंधित उप पंजीयक द्वारा किये गये विक्रय स्थल की उचित जांच करने के उपरांत ही विक्रय पत्र का सम्पादन किया जाता है, जिला उप पंजीयक ने पंजीयनकर्ता, उप पंजीयक की जानकारी लिये बिना, जो आदेश पारित किया है, वह अपास्त किये जाने योग्य है, क्योंकि विक्रय पत्र का पंजीयन होने के पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण में कार्यवाही करने का अधिकार ही नहीं था, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

अत: 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 द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है। अत: उनके द्वारा निगरानी निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों 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 के अभिलेख में उप पंजीयक सनावद द्वारा प्रस्तुत एकपक्षीय स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन संलग्न है । इस प्रतिवेदन में उनके द्वारा दस्तावेज अनुसार संपत्ति/भूमि वार्ड नं0 13 में स्थित होने एवं संपत्ति की लोकेशन गायत्री कॉलोनी में होने की बात कही गई है, तथा स्थल निरीक्षण अनुसार संपत्ति को वार्ड नं0 14 में स्थित होने एवं संपत्ति की लोकेशन गृह निर्माण कॉलोनी से लगायत भूमि होने का उल्लेख किया है तथा संपत्ति को गायत्री कॉलोनी से लगी होना मानकर उसका बाजार मूल्य रूपये 94,44,800/- निर्धारित किया है । इस संबंध में दस्तावेज को देखने से स्पष्ट है कि दस्तावेज में कहीं पर भी

प्रश्नाधीन संपत्ति/भूमि के गायत्री कालोनी में स्थित होने का उल्लेख नहीं है । इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख में ऐसी कोई दस्तावेज साक्ष्य या प्रमाण उपलब्ध नहीं है, जिससे यह माना जा सके कि प्रश्नाधीन भूमि गृह निर्माण कॉलोनी से लगी हुई है, बल्कि स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के साथ जो साइट प्लान उप पंजीयक द्वारा संलग्न किया गया है उसमें प्रश्नाधीन भूखंड वैष्णव कॉलोनी से लगा होना स्पष्ट दर्शित है तथा गृह निर्माण कॉलोनी सडक के दूसरी तरफ होना दर्शित है । कलेक्टर के आदेश से स्पष्ट होता है कि उन्होंने अपने आदेश में उप पंजीयक द्वारा प्रतिवेदित बाजार मूल्य रूपये 94,44,800/- का उल्लेख किया है परंतु अपने आदेश में प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार रूपये 1,65,58,800/- अवधारित किया गया है, यह बाजार मूल्य किस आधार पर अवधारित किया है, इसका कोई भी कारण उन्होंने अपने आदेश में नहीं दर्शाया है । आदेश पारित करते समय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इस तथ्य को भी अनदेखा किया गया है कि क्रेतागण एक ही परिवार के सदस्य हैं इस कारण इस प्रकरण में उपबंध की कंडिका 05 में परिभाषित परिवार की परिभाषा में शामिल होने के कारण् उपबंध की कंडिका 4.3 के अनुसार एक ही स्लेब लगाकर बाजार मूल्य का निर्धारण होगा । अत: कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा त्रुटिपूर्ण तरीके से अवधारित किए गए बाजार मूल्य पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क प्रभार्य मानने में तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा 40 के अधीन शास्ति अधिरोपित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है, इस कारण उनका आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता । चूंकि उप पंजीयक द्वारा किए गए स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के साथ जो साइट प्लान संलग्न किया गया है उसमें प्रश्नाधीन संपत्ति वैष्णव कॉलोनी से लगा होना स्पष्ट दर्शित है और अपीलार्थी द्वारा भी तर्कों के दौरान प्रश्नाधीन संपत्ति को वैष्णव कॉलोनी में स्थित होना बताया है तथा इस संबंध में पटवारी द्वारा प्रदत्त नक्शा की प्रति भी पेश की है । ऐसी स्थिति में इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि इस प्रकरण को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को उपरोक्तानुसार प्रश्नाधीन संपत्ति के बाजार मूल्य का अवधारण कर उस पर देय स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की गणना कर, निराकरण हेतु भेजा जाये ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जाता है तथा यह निगरानी स्वीकार करते हुए प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वे अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई प्रश्नाधीन संपत्ति 0.390 हैक्टर पर वर्ष 2017-18 में कृषि भूमि के मूल्यांकन हेतु उपबंध की कंडिका 4.3 के अनुसार 500 वर्गमीटर तक वैष्णव कॉलोनी के लिए गाइड लाइन अनुसार निर्धारित दर रूपये

9000/- प्रति वर्गमीटर (आवासीय दर से) तथा शेष भूमि 0.340 हैक्टर पर गाइड लाइन अनुसार कृषि भूमि हेतु निर्धारित दर 57,20,000/- प्रति हैक्टर की दर से आवेदकगण (क्रेता) के एक परिवार के सदस्य होने के कारण एक स्लेब लगाकर बाजार मूल्य अवधारित करते हुए स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की गणना करें और आवेदक द्वारा पूर्व में जमा कराई गई स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की राशि कम करते हुए शेष देय राशि आवेदक से जमा कराने की कार्यवाही की जाये । उक्त कार्यवाही आदेश की प्रति प्राप्त होने के दिनांक से दो माह में संपादित की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर