(14)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7060/पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 01.02.2017 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर प्रकरण क्रमांक 8/बी-103/2015-16/33.

श्री कपिल पिता श्री अशोक शर्मा (तिवारी)
निवासी-86, आर.एन.टी. मार्ग, इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा उपपंजीयक,
   इंदौर, जिला इंदौर
2. म.प्र. शासन द्वारा अपर तहसीलदार, इंदौर
3. श्री साबिर पिता श्री खाजू नायता
   निवासी ग्राम बांक, तहसील व जिला इंदौर .....अनावेदकगण

श्री महेन्द्र सिंह गूजर, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमंत मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1 व 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 1/5/19 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर द्वारा पारित दिनांक 01.02.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक अश्विन सांवलिया 4/2 के द्वारा दिनांक 23.10.2010 को प्रस्तुत दस्तावेज जो कि पूर्व में उप पंजीयक द्वारा 19(घ) के तहत पंजीयन से वापस कर दिया गया था, पुन: खसरा संलग्न करने के उपरांत धारा 33 के अंतर्गत संपत्ति की जांच की जाकर कमी स्टाम्प शुल्क वसूलने हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर को संदर्भित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र. 8/बी-103/2015-16/33 दर्ज

कर दिनांक 01.02.2017 को प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करते हुए कुल राशि रूपये 10,49,422/- शासकीय कोष में जमा करने का आदेश दिया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध 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) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा रिक्त, असिंचित कृषि भूमि को बिना किसी आधार के रहवासी इलाका मान्य किए जाने में व तदनुसार विक्रय व्यवहार की संपत्ति का मूल्यांकन करने में गंभीर भूल की है।

(2) विक्रय व्यवहार की संपत्ति में उसकी चर्तुसीमा स्पष्ट रूप से लिखी हुई है, चर्तुसीमा का मौके की स्थिति से मिलाने किए जाने पर यह स्पष्ट है कि विक्रय व्यवहार की संपत्ति असिंचित कृषि भूमि है, जिस पर किसी भी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा बगैर मौके की वास्तविक स्थिति को समझे यह अभिनिर्धारित करने में कि विक्रय व्यवहार की संपत्ति में गोडाउन, मकान व बाउन्ड्रीवाल बनी है एवं रहवासी इलाके में है तथा तदनुसार विक्रय व्यवहार की संपत्ति का बाजार मूल्य अभिनिर्धारित करने में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा गंभीर भूल की गई है, जबकि प्रकरण में यह सुस्थापित है कि विक्रय व्यवहार की संपत्ति रिक्त, असिंचित कृषि भूमि है, जिसका मिलान विक्रय पत्र में उल्लेखित चर्तुसीमा से होता है, किंतु इसके उपरांत भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा बिना किसी आधार के त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष लेते हुए विवादित आदेश पारित करने में गंभीर भूल की है, जो निरस्ती योग्य है।

(3) विक्रय व्यवहार की संपत्ति के संबंध में अनावेदक क्र. 2 के द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है, उक्त रिपोर्ट में भी यह स्पष्ट है कि विक्रय व्यवहार की संपत्ति में बाउन्ड्रीवाल व गोदाम नहीं है। विक्रय व्यवहार की संपत्ति को खुली भूमि बताया गया है। उक्त रिपोर्ट पर बगैर योग्य विचार किए अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा भूमि पर निर्माण एवं भूखण्ड को रहवासी मान्य करते हुए त्रुटिपूर्ण रूप से बाजार मूल्य निर्धारित कर तदानुसार मुद्रांक शुल्क का भुगतान किए जाने बाबद पारित विवादित आदेश निरस्ती योग्य है।

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

4/ अनावेदक क्र. 1 व 2 के विद्वान 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 करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। तहसीलदार, राऊ की दिनांक 23.01.2017 की रिपोर्ट में सर्वे नंबर 116/3/1 की चर्तु:सीमा पूर्व में रोड, पश्चिम में मकान, उत्तर में रोड, दक्षिण में रोड बताया है, जो कि भूस्वामी शेख मो. इमरान पिता शेख मो. युनुस के नाम पर पटवारी अभिलेख में दर्ज है। यह भूमि शेख मो. इमरान को दस्तावेज क्र. 1अ/2538'ट' दिनांक 20.09.2004 के द्वारा पूर्व में ही विक्रय की जा चुकी है। यह दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 22'क' का उल्लंघन है एवं सर्वे नंबर 116/3/2 में मकान बने हैं, जिससे स्पष्ट है कि सर्वे क्रमांक 116/3/2 में बाउण्ड्रीवाल, गोदाम नहीं है, बल्कि मकानात बने हुये हैं एवं यह खुली भूमि नहीं है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा तत्कालीन राजस्व निरीक्षक की रिपोर्ट उप पंजीयक के प्रतिवेदन के आधार पर वर्ष 2010-11 की गाईड लाईन दरों के अनुसार संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,22,75,173/- पर कमी मुद्रांक शुल्क 10,24,422/- निर्धारित कर उचित आदेश पारित किया गया है। अत: अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 40(1)(ख) के अंतर्गत शास्ति 25000/- रूपये अधिरोपित करते हुए कुल 10,49,422/- राशि शासकीय कोष में जमा करने का आदेश दिया गया है, जो कि वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.02.2017 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर