

8

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7103-पीबीआर/17 विरुद्ध आदेश दिनांक 27-2-2017 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक, इंदौर प्रकरण क्रमांक 34/बी-103/14-15/33.

श्रीमती सुनीता पति महेश अग्रवाल
निवासी 160-161, भक्त प्रहलाद नगर
इंदौर

.....आवेदिका

विरुद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक
उप जिला-1, पंजीयन कार्यालय
नवीन कलेक्टोरेट भवन
मोती तबेला, इंदौर
2. श्रीमती कृष्णाबाई बेवा प्यारेलाल
3. राजू पिता प्यारेलाल
4. अमित पिता प्यारेलाल
5. सरीता पिता प्यारेलाल
निवासीगण ग्राम सिमरोल
तहसील महू, जिला इंदौर


.....अनावेदकगण

श्री हेमन्त मंगी, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 1/5/19 को पारित)

आवेदिका द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 27-2-2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।



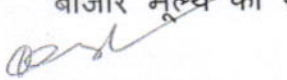


2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदिका द्वारा ग्राम सिमरोल तहसील महू जिला इंदौर स्थित प्रश्नाधीन भूमि खसरा नम्बर 1079/24/3 रकबा 0.402 हेक्टेयर भूमि अनावेदक क्रमांक 2 लगायत 5 से बाजार मूल्य रुपये 64,46,000/- व्यवहार मूल्य रुपये 20,00,000/- में क्रय किया जाकर, विक्रय पत्र निष्पादित किया गया, जिस पर रुपये 1,22,500/- का मुद्रांक शुल्क अदा किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, उप जिला इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा विक्रय पत्र में अंकित प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाये जाने पर अधिनियम की धारा 33 के अन्तर्गत दस्तावेज परिबद्ध कर, प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य रुपये 77,35,000/- एवं कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 3,51,268/- प्रस्तावित करते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक द्वारा प्रकरण क्रमांक 34/बी-103/14-15/33 पंजीबद्ध कर दिनांक 27-2-2017 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रुपये 77,35,200/- अवधारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 3,51,281/- तथा अधिनियम की धारा 40(1)(ख) के अन्तर्गत शास्ति रुपये 50,000/- अधिरोपित कर कुल रुपये 4,01,281/- जमा करने के आदेश दिये गये। कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ प्रकरण में नियत दिनांक को आवेदिका अनुपस्थित। अतः प्रकरण का निराकरण अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों, निगरानी मेमों में उल्लेखित आधारों एवं अभिलेख के आधार पर किया जा रहा है। आवेदिका द्वारा निगरानी मेमों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाए गए हैं :-

1. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959, अधिनियम एवं म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में न्यून मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के प्रावधानों का बिना पालन किये, आदेश पारित किया गया है, जो कि प्राकृति न्याय के सिद्धांतों के विपरीत, असंवैधानिक, त्रुटिपूर्ण एवं अवैधानिक स्वरूप का होकर निरस्त किए जाने योग्य है।

2. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक बिन्दुओं के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं कर अनावेदक क्रमांक 1 उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का उल्लेख कर भूखण्ड के आधार पर बाजार मूल्य की संगणना की गई है। अधीनस्थ न्यायालय को प्रश्नाधीन भूमि एवं अनावेदक





क्रमांक 1 द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के संबंध में विस्तृत साक्ष्य अंकित कर साक्ष्य एवं दस्तावेज के आधार पर आदेश पारित करना चाहिए था ।

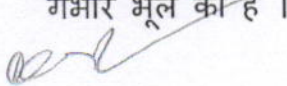
3. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि की गाईड लाईन वेल्यू एवं बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया एवं कृषि भूमि का भूखण्ड के आधार पर मूल्यांकन किस आधार पर किया गया, इस संबंध में कोई फाईन्डिंग नहीं दी गई है । अतः स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया एवं साक्ष्य का निर्धारण किए बिना, प्रक्रिया को अनदेखा करने में विधि विरुद्ध कार्य किया है, जो निरस्त किए जाने योग्य है ।

4. प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा किसी भी प्रकार से स्टाम्प ड्यूटी का Evasion नहीं किया गया है एवं अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा मात्र गाईड लाईन को आधार बनाकर प्रकरण प्रस्तुत किया है, जिसका वास्तविक स्थिति में कोई लेना-देना नहीं है । अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा आवेदक को जो भूमि विक्रय की गई है, वह वास्तविक मूल्यांकन पर ही विक्रय की गई है । विक्रय पत्र में यह स्पष्ट उल्लेख है कि वाद मूल्य एवं विक्रय मूल्य एक ही है । गाईड लाईन को आधार बनाना विधिसम्मत नहीं है । इस तर्क के समर्थन में श्याम अली विरुद्ध यू.पी. शासन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्याय दृष्टांत का उल्लेख किया गया ।

5. प्रश्नाधीन भूमि असिंचित कृषि भूमि होकर आज भी अव्यपवर्तित है तथा उस पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं हुआ है और न ही वहां किसी प्रकार का नल, बिजली एवं ड्रेनेज कनेक्शन है । सब रजिस्ट्रार द्वारा असिंचित कृषि भूमि को विकसित कॉलोनी के प्लॉट के आधार पर मूल्यांकन किया गया है, जो कि अनुचित एवं विधि विरुद्ध है ।

6. इन्कम टैक्स के प्रावधानानुसार आपके द्वारा किया गया मूल्यांकन ही मान्य किया जाता है । प्रस्तुत प्रकरण में विक्रय पत्र का निष्पादन करते समय ही सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि विक्रेता पक्ष को अदा कर दी गई है । आलोच्य आदेश के संबंध में 2013 आर.एन. 310, 2013 आर.एन. 317 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किए गए ।

7. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना साक्ष्य के आधार पर प्रश्नाधीन विलेख की भूमि को मुख्य मार्ग/भूखण्ड एवं आम रास्ता पर निर्धारित कर 20 प्रतिशत अधिक राशि निर्धारित करने की गंभीर भूल की है ।




8. ऑडिट विभाग की आपत्ति एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प को सम्पत्ति के सही बाजार मूल्य के लिए आधार एकत्रित करने की विधि अनुसार बाध्यता होती है। इस तर्क के समर्थन में 2004 आर.एन. 272 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया।

9. प्रश्नाधीन विक्रय विलेख के संबंध में अनावेदक क्रमांक 1 की आपत्ति एवं पश्चातवर्ती कार्यवाही/प्रतिवेदन के संबंध में प्रश्नाधीन विक्रय विलेख में उल्लेखित संपत्ति का स्थल निरीक्षण कर समस्त सुसंगत उपाय अपनाकर अवधारित किया जाना चाहिए न कि केवल मात्र भू-अभिलेख विभाग की वेबसाइट पर उपलब्ध नक्शे को आधार मानकर। इसी प्रकार बाजार मूल्य बिना किसी जांच के अनावेदक क्रमांक 1 की आपत्ति के आधार पर से अवधारित नहीं किया जा सकता। इस तर्क के समर्थन में 2011 आर.एन. 261 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया।

10. प्रश्नाधीन विक्रय विलेख के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अनावेदक क्रमांक 1 की आपत्ति के आधार पर सूचना पत्र विधि मान्य नहीं है। इस तर्क के समर्थन में 2007 आर.एन. 254 (उच्च न्यायालय) का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया।

11. प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के पालन में अधीनस्थ न्यायालय को अनावेदक क्रमांक 1 के प्रतिवेदन के आधार पर प्रकरण में कोई कार्यवाही सम्पादित न करते हुए प्रकरण में विस्तृत साक्ष्य मौका पंचनामा, उप पंजीयक का परीक्षण, प्रतिपरीक्षण एवं स्थान निरीक्षण एवं राजस्व अधिकारियों के प्रतिवेदन, उनके बयान तथा प्रतिपरीक्षण व प्रश्नाधीन भूमि के समीप की भूमियों के बावत् पंजीकृत हुए दस्तावेजों आदि का परीक्षण करने के उपरांत ही कार्यवाही सम्पादित करना चाहिए था।


4/ अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए एवं न्यून मूल्यांकन निवारण नियमों का पालन करते हुए न्याय दृष्टांत के प्रकाश में विधिवत आदेश पारित किया गया है। यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का आदेश यथावत रखते हुए निगरानी निरस्त करने का अनुरोध किया गया।


5/ आवेदिका द्वारा निगरानी में उल्लेखित आधारों व अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया।




अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति के संबंध में विक्रय पत्र में जितना बाजार मूल्य दर्शाया गया है, उसके अनुरूप मुद्रांक शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति के बाजार मूल्य में कोई परिवर्तन नहीं कर, केवल प्रश्नाधीन संपत्ति रास्ते पर होने से मुद्रांक शुल्क में वृद्धि की गई है, जिसमें कोई त्रुटि नहीं होने से उसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। दर्शित परिस्थिति में आवेदिका द्वारा निगरानी में उल्लेखित आधार मान्य किए जाने योग्य नहीं है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 27-2-2017 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।


A3L


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर