न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(83)

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 1078–पीबीआर/13 विरूद्ध आदेश दिनांक 26–9–2012 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इन्दौर प्रकरण क्रमांक 101/ अपील/10–11.

न्याय विभाग कर्मचारी गृह निर्माण
सहकारी संस्था मर्यादित
तर्फे अध्यक्ष धर्मराज नागर .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1– म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक इंदौर
कार्यालय मोती तबेला इंदौर
2– संतोष पिता जुगल किशोर चौकसे
निवासी 35/4 परदेशीपुरा इंदौर .....प्रत्यर्थीगण

श्री डी.के. जैन, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/11/12 को पारित)

अपीलार्थी संस्था द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47 के अन्तर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–9–2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी संस्था द्वारा ग्राम खजराना तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 447/2 रकबा 0.404 हेक्टेयर प्रत्यर्थी कमांक 2 संतोष से रूपये 32,51,000/– में क्रय किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य

कम पाते हुए प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 84,72,000/– प्रस्तावित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,59,988/– का प्रस्ताव कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला इन्दौर को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 541/बी–105/07–08/47–क(1) दर्ज कर दिनांक 21–6–2011 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 84,72,000/– अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,15,510/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 26–9–2012 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी संस्था के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि आवासीय प्रयोजन मानते हुए आदेश पारित किया गया है, जबकि उक्त भूमि नये मास्टर प्लान के आधार पर आवासीय प्रयोजन की भूमि बावद् जो गांव शामिल किये गये है, उनमें कस्बा इन्दौर, खजरानी (छोटी खजरानी), भमोरी दुबे, गाडरा खेडी, भागीरथपुरा एवं पलासियाहाना हैं, इनके अलावा बाकी के गांव की भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजन ही उल्लिखित किया गया है । म.प्र. शासन द्वारा प्रचलित मार्गदर्शिका वर्ष 2008–09 के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि ग्राम खजराना का नाम नये मास्टर प्लान में नहीं है ।

(2) कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष अपीलार्थी की ओर से जो कथन प्रस्तुत किये गये थे, उक्त कथन का खण्डन प्रत्यर्थी कमांक 1 शासन द्वारा नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य अखण्डनीय साक्ष्य रही है, इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखने में विधि की गम्भीर भूल की है ।

(3) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश के पृष्ठ कमांक 3 में वर्ष 2008–09 की गाईड लाईन में दिये गये प्रावधान कंडिका 4.1 में उल्लेखित नगर निगम क्षेत्र इंदौर एवं मार्गदर्शिका में विशिष्ट रूप से उल्लेखित सात ग्रामों (गांवों) में के लिए मूल्यांकन का जो

प्रावधान बताया गया है, उक्त सात गांवों में ग्राम खजराना में स्थित प्रश्नाधीन भूमि के गांव का उल्लेख नहीं है और गाईड लाईन में उल्लिखित गांव खजरानी को ही खजराना मानते हुए प्रश्नाधीन भूमि के बजार मूल्य का आंकलन करने में गम्भीर वैधानिक त्रुटि की गई है ।

(4) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित बाजार मूल्य को ही साक्ष्य मानकर आदेश पारित किया गया है और आयुक्त द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं देकर कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को यथावत रखने में गम्भीर वैधानिक भूल की गई है ।

उनके द्वारा लिखित तर्क एवं अपील मेमों में उठाये गये आधारों के आलोक में अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 के शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2008–09 में प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार ही प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य अवधारित किया गया है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्थल निरीक्षण उपरांत प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति को देखते हुए विधिवत बाजार मूल्य की गणना की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में विस्तृत विवेचना की जाकर स्पष्ट आदेश पारित किया गया है और कलेक्टर आफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई भूल नहीं की गई है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । उनके द्वारा अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत स्थल निरीक्षण किया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन भूमि एम.आर. 10 से लगी होकर शहरी क्षेत्र में स्थित है । अपीलार्थी की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष यह प्रमाणित नहीं किया जा सका है कि प्रश्नाधीन भूमि का उपयोग कृषि कार्य हेतु हो रहा है, अतः स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि नगर निगम क्षेत्र में स्थित होकर आवासीय प्रयोजन की है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अवधारित बाजार मूल्य पूर्णतः विधिसंगत होकर निर्धारित मुद्रांक शुल्क उचित है, इसलिए कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश वैधानिक एवं उचित होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की

गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष औचित्यपूर्ण होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–9–2012 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर