न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 595–पीबीआर/2010 विरूद्ध आदेश दिनांक 23–12–2009 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त भोपाल संभाग, भोपाल, प्रकरण कमांक 158/अपील/08–09.

....

श्रीमती सुनीता गुप्ता पत्नी श्री गिरीराज गुप्ता
निवासी 328 रचना नगर, भोपाल

.... अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा उप पंजीयक भोपाल

.... प्रत्यर्थी

....

श्री मोहन शुक्ला, अभिभाषक–अपीलार्थी

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6/10/16 को पारित)

यह अपील अपीलार्थी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–क(5) के अंतर्गत आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–12–2009 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि मोहम्मद हुसैन खॉन से गुलमोहर कॉलोनी स्थित भूमि सर्वे कमांक 66/2, 66/3, 66/4, 64/1 एवं 64/2 रकबा 371.74 वर्गमीटर (4000 वर्गफुट) भूमि रुपये 33,46,000/– में कय की जाकर विकय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कम पाते हुये रुपये 72,49,000/– बाजार मूल्य प्रस्तावित करते हुये प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 43/बी–105/08–09 दर्ज कर

दिनांक 29–5–2009 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 72,49,000/– रुपये अवधारित करते हुये रुपये 5,63,610/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया । चूँकि अपीलार्थी द्वारा पूर्व में रुपये 2,63,500/– मुद्रांक शुल्क अदा कर दिया गया था, अतः शेष मुद्रांक शुल्क रुपये 3,00,110/– 30 दिवस में जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 23–12–2009 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि आवासीय उपयोग की है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उसका व्यावसायिक उपयोग मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् अपीलार्थी को सूचना दी जाकर उसकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि मार्गदर्शिका बाजार मूल्य निर्धारण का आधार नहीं हो सकती है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के आस–पास सभी भूखण्ड रिक्त पड़े है, अतः प्रश्नाधीन भूखण्ड का आवासीय उपयोग नहीं हो रहा है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संभावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है ।. यह भी कहा गया कि वर्ष 2008–09 में जारी मार्गदर्शिका के अनुसार शहरी विकास योजना में जिन भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक दर्शाया गया है, उनका मूल्यांकन व्यावसायिक भूखण्ड मानकर किया जायेगा, अन्य व्यावसायिक क्षेत्र में 20 फुट तक व्यावसायिक मान से तत्पश्चात् आवासीय उपयोग के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया जायेगा और प्रश्नाधीन भूखण्ड 20 फुट से भी अधिक दूरी पर स्थित है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मध्यप्रदेश लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 5 के अनुसार प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति, स्थान, उपयोगिता एवं संरचना के आधार

पर बाजार मूल्य निर्धारित नहीं कर मनमाने ढ़ंग से निर्धारित किया गया है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश अवैधानिक है और जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा भी त्रुटि की गई है । उनके द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4(4)(ग) में प्रावधानित है कि "कलेक्टर ऑफ स्टाम्प संबंधित पक्षों को सम्यक् सूचना देने के पश्चात् संपत्ति का निरीक्षण कर सकेगा।" कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी जाकर उसके समक्ष में प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में उपरोक्त आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया है, इसलिये उनका आदेश इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रचलित मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है । इस संबंध में वर्ष 1994 आर.एन. 326 लारसन एण्ड टुब्रो लिमिटेड तथा एक अन्य विरूद्ध मध्यप्रदेश राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 47(क) – व्यपत्ति – कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका – ऐसी मार्गदर्शिका को राजस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारित के प्रयोजन के लिये आधार नहीं बनाया जा सकता है – उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्त्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिये।"

जैसा कि ऊपर विश्लेषण किया गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मूल्यांकन निवारण नियम का पालन नहीं कर मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, अतः माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश अवैधानिक होने से

स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अभिलेख में संलग्न उप पंजीयक के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भू–खण्ड खाली पड़त होकर व्यवसायिक उपयोग की संभावना है। न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5 के अन्तर्गत किसी भी संपत्ति का मूल्यांकन उसकी स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर किया जाता है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का व्यवसायिक उपयोग होने के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में प्रश्नाधीन भू–खण्ड के छायाचित्र संलग्न है, जिसमें भूखण्ड खाली पड़ा होकर आस–पास आवासीय मकान बने हैं, अतः प्रश्नाधीन भूमि का व्यवसायिक उपयोग होना परिलक्षित नहीं होता है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संभावना के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि विधिसंगत कार्यवाही नहीं है । दर्शित परिस्थितियों में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक आदेश है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है, इसलिये दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, भोपाल संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–12–2009 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 29–05–2009 निरस्त किये जाते हैं । अपील स्वीकार की जाकर विकय पत्र में दर्शाया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर