न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7044—पीबीआर / 15 विरूद्ध आदेश दिनांक 24—6—2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण कमांक 89 / अपील / 13—14

मेसर्स सांई कृपा इंटरप्राईजेस
द्वारा हरीशचन्द्र परलानी आत्मज थद्धाराम परलानी
निवासी 177, ग्रीन पार्क कॉलौनी बैरिसया रोड,
भोपाल ....अपीलार्थी

विरूद्ध

म0प्र0शासन कलेक्टर आफ स्टाम्प
जिला भोपाल ....प्रत्यर्थी

श्री संजीव जायसवाल, अभिभाषक, अपीलार्थी
सुश्री नूतन नागर, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

— — —

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 26/10/16 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47—क (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 24—6—2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम भौरी स्थित भूमि सर्वे नम्बर 560 / 2 रकबा 2.019 हेक्टेयर रूपये 1,24,00,000 / — में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 44 / ब—105 / 2011—12 धारा 47—क (1) दर्ज कर दिनांक 28—12—2012 को आदेश पारित करते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 2,08,22,400 / — निर्धारित

करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,26,400/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 24–6–2016 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 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,08,22,400/– अवधारित करने में त्रुटि की गई है, क्योंकि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा 80,00,000/– रूपये प्रति हेक्टेयर की दर से बाजार मूल्य की गणना की गई है, जो कि 1,61,52,000/– होती है, जबकि उनके द्वारा 1,73,52,000/– मूल्यांकन किया गया है। यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन भूमि मेन रोड से 4 कि.मी. अन्दर स्थित है, और वहां किसी प्रकार की कोई पक्की रोड नही है । वादग्रस्त भूमि पर खेतों के मेड़ से आना–जाना पड़ता है, इसके बावजूद भी कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा मेन रोड पर भूमि बताकर 20 प्रतिशत अधिक बाजार मूल्य अवधारित करने में अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि विक्रय पत्र में जो चतुर्थसीमा दर्शायी गई है, उससे भी इस बात की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन भूमि मेन रोड पर नहीं होकर अन्दर स्थित है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर नहीं दिया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि उप पंजीयक एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनियमित है, जिसकी पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह आधार उठाया गया है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत

जवाब के आधार पर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,26,400/— जमा करने का विस्तृत आदेश पारित किया गया है, जिसमें परिवर्तन की कोई गुंजाईश नहीं है । यह भी आधार लिया गया है कि चूंकि अपीलार्थी द्वारा आदेशित मुद्रांक शुल्क की राशि जमा नहीं की गई है, इसलिए तहसीलदार द्वारा म.प्र. भू—राजस्व संहिता, 1959 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रकरण दर्ज कर मांग पत्र जारी की जा चुकी है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं रह जाता है । उनके द्वारा अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की बाजार मूल्य की गणना करने में त्रुटि की गई है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अवधारित बाजार मूल्य उचित नहीं ठहराई जा सकती है, और इस ओर ध्यान नहीं देकर कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त भी द्वारा त्रुटि की गई है । इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाये कि वे मौके पर स्थल निरीक्षण कर प्रश्नाधीन संपत्ति के संबंध में बाजार मूल्य की सही गणना कर विधिसंगत आदेश पारित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 24—6—2015 एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प, 28—12—2012 निरस्त किये जाते हैं । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल,मध्यप्रदेश
ग्वालियर