(९०)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 7060–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 25–5–2015 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण कमांक 705/ अपील/12–13.

म0प्र0 शासन द्वारा
वरिष्ठ जिला पंजीयक, रायसेन .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1– मेसर्स शीतल कालोनाईजर, 48 एम.पी. नगर
जोन–2 भोपाल द्वारा पार्टनर
कमल किशोर जैन आत्मज पी.सी. जैन
निवासी यूनिर एल.आई.जी. 863
कोटरा सुल्तानाबाद भोपाल

2– श्याम लाल आत्मज परमलाल पंथी
निवासी गोपालपुर
तहसील व जिला रायसेन .....प्रत्यर्थीगण

श्री डी.डी. मेघानी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 11/10/17 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47 (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–5–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि जिला पंजीयक रायसेन द्वारा निरीक्षण के दौरान दस्तावेज कमांक 1672 एवं 1673 दिनांक 21–9–11 जो कमशः 52,88,000/– एवं 28,95,000/– में एक ही केता द्वारा कय किया गया है तथा उक्त भूमि के भूमिस्वामी एक

ही विक्रेता होने एवं सम्पूर्ण रकबा एन.एच. से लगा होने के उपरांत भी दोनों विक्रय पत्रों में मुद्रांक शुल्क भिन्न–भिन्न लगा होने से गणना में त्रुटि पाये जाने पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण दर्ज कर दिनांक 15–10–2012 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,38,96,000/– अवधारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 6,23,560/– एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 68,810/– कुल रूपये 6,92,370/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 25–5–2015 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ प्रकरण में दिनांक 31–8–2017 को प्रत्यर्थी कमांक 1 के तर्क सुने जाकर इस निर्देश के साथ आदेशार्थ सुरक्षित रखा गया था कि प्रत्यर्थी कमांक 1 के अभिभाषक सात दिवस में लिखित तर्क प्रस्तुत करेंगे, परन्तु उनकी ओर से नियत अवधि में लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । अतः प्रकरण का निराकरण अपीलार्थी शासन की ओर से अपील मेमों में उल्लिखित आधारों एवं प्रत्यर्थी कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत मौखिक तर्क एवं अभिलेख के आधार पर किया जा रहा है अपील मेमों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) केता द्वारा मुद्रांक शुल्क के अपवंचन के उद्देश्य से नेशनल हाईवे से लगी हुई प्रश्नाधीन भूमि खसरा कमांक 19 को दो भागों में बाटकर दो दस्तावेज कमांक 1672 एवं 1673 दिनांक 21–9–2011 से पंजीकृत कराये गये हैं ।

(2) अपर आयुक्त द्वारा उप पंजीयक कार्यालय में पंजीकृत दस्तावेजों में दर्शाये गये मूल्य को दृष्टिगत नहीं रखा गया है, क्योंकि उसी दिनांक को उसी खसरे से सम्बन्धित भूमि का मूल्य जहां दस्तावेज कमांक 1673 में रूपये 28,95,000/– प्रति एकड़ दर्शाया गया है, वहीं दस्तावेज कमांक 1672 में यह मूल्य रूपये 11,00,00/– प्रति एकड़ दर्शाया गया है, जबकि दोनों दस्तावेजों द्वारा अंतरित भूमि एक ही खसरा कमांक की है तथा उन्हीं पक्षकारों के मध्य संव्यवहार हुआ है ।

(3) न्यायालयीन विनश्चयों में धारित किया गया है कि बाजार मूल्य अवधारण का सबसे अच्छा तरीका उसी समय के आस–पास हुई उसी प्रकार की भूमि Comprabale Sales होती है, किन्तु अपर आयुक्त द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं देने में अवैधानिकता की गई है ।

(4) अपर आयुक्त द्वारा शहर के मध्य से गुजर रहे नेशनल हाईवे को शहरी मार्ग नहीं मानने में गम्भीर त्रुटि की गई है, जबकि प्रश्नाधीन भूमि नगर पालिका क्षेत्र कमांक 4 में स्थित होकर पूर्णतः शहरी भूमि है । इस तथ्य की पुष्ट पक्षकारों द्वारा दस्तावेज पर नगर पालिका शुल्क चुकाने से होती है । क्रेता द्वारा उक्त भूमि को विकसित कर छोटे–छोटे भूखण्डों में आवासीय प्रयोजन हेतु विक्रय किया गया है ।

तर्कों के समर्थन में LAO Ganjam V.A.K. Patnaik , AIR 1984 Ori. 6, 1984 SC 943 एवं 1993 RD 20 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा निरीक्षण टीप की प्रति प्रत्यर्थी कमांक 1 को उपलब्ध नहीं कराई गई है और न ही साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया और मात्र जिला पंजीयक की निरीक्षण टीप को ही आधार मानकर आदेश पारित किया गया है, जिसे निरस्त करने में अपर आयुक्त द्वारा विधिसंगत कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि प्रत्यर्थी कमांक 1 द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों को मान्य नहीं करने के सम्बन्ध में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कोई कारण आदेश में नहीं दर्शाया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि दस्तावेज पंजीयन के समय तत्समय प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे । यदि प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य कम दर्शाया गया था, तब उप पंजीयक को दस्तावेज पंजीयन के समय आपत्ति करना चाहिए थी, किन्तु उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीकृत कराने में कोई आपत्ति नहीं की गई है, जिससे स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी कमांक 1 द्वारा दस्तावेज में जो मूल्य दर्शाया गया है, वह उचित है एवं उसी के अनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क का भुगतान किया गया है, जिस पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त द्वारा अपने

आदेश में उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि राष्ट्रीय राज्य मार्ग पर स्थित नहीं है और अन्य पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर दूसरे पंजीकृत दस्तावेज को बिना भौतिक सत्यापन किये उसी श्रेणी का मान्य किया जाना विधिसंगत नहीं है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त द्वारा अपने आदेश में स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है ।

5/ प्रत्यर्थी कमांक 2 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवही की गई है ।

6/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील मेमों में उल्लिखित आधारों एवं प्रत्यर्थी कमांक 1 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 एक ही सर्वे नम्बर की भूमि एक ही दिन में दो पृथक–पृथक विकय पत्र के माध्यम से अनावेदेक कमांक 1 द्वारा कय की गई है । इस सम्बन्ध में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा निकाला गया निष्कर्ष पूर्णतः वैधानिक एवं उचित है कि अनावेदकगण द्वारा मुद्रांक शुल्क अपवंचन के उद्देश्य से उपरोक्त कार्यवाही की गई है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 6,92,370/– जमा करने के आदेश देने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है, परन्तु अपर आयुत द्वारा उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक स्थिति पर बिना विचार किये कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है, इसलिए अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–5–2015 निरस्त किया जाता है । अपील स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर