न्यायालय राजस्व मंडल मध्यप्रदेश ग्वालियर

समक्षः एम0गोपाल रेड्डी,

प्रशासकीय सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील 4371/2018/उज्जैन/स्टा.अधि. विरूद्ध आदेश दिनांक 5-1-18 पारित द्वारा अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन प्रकरण क्रमांक 428/अपील/2015-16.

अक्षय आकांक्षा मेगा स्टेट प्रायवेट लिमिटेड
द्वारा - अर्जुन पिता श्री महेश कानडी,
निवासी - 1, अर्जुन नगर, उदयन मार्ग, उज्जैन ------ अपीलांट्

विरूद्ध

1. अनुपम चतुर्वेदी पिता स्व0 श्री प्रफुल्ल चंद्र जी चतुर्वेदी
   निवासी- ई-1003, बी0सी0एम0पैराडाईज,
   निपनिया इंदौर म0प्र0
2. मध्यप्रदेश शासन द्वारा - उप पंजीयक, उज्जैन
   कार्यालय उप पंजीयक, भरतपुरी,
   प्रशासनिक क्षेत्र उज्जैन म0प्र0 ------ रिस्पोंडेंट्स

अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री के0के0 द्विवेदी ।
रिस्पोंडेंट् क्रं0 1 की ओर से अधिवक्ता श्री दिवाकर दीक्षित ।
रिस्पोंडेंट् क्रं0 2 की ओर से शासकीय अधिवक्ता ।

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 19/12/2018 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 428/अपील/2015-16 में पारित आदेश दिनांक 05-1-2018 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम (जिसे आगे स्टाम्प अधिनियम कहा जायेगा) के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलांट द्वारा रिस्पॉडेंट क्रं0 1 से अनुबंध पत्र के माध्यम से क्रय की गई एवं आधिपत्य में प्राप्त की गई अचल संपत्ति विश्व विद्यालय मार्ग उज्जैन जिला उज्जैन स्थित सर्वे नंबर 3998/1 में से रकबा 0.1456 हैक्टर अर्थात 1456.00 वर्गमीटर को 2,85,80,000/- में क्रय करने हेतु विक्रयपत्र दिनांक 12-12-13 को निष्पादित कर उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया गया । उप पंजीयक द्वारा उक्त विक्रय विलेख स्टाम्प अधिनियम की धारा 47 क (1) के तहत परिबद्ध कर सम्यक रूप से मुद्रांकित करने हेतु कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प को भेजा गया । उक्त पर से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रकरण पंजीबद्ध कर प्रकरण में कार्यवाही प्रारंभ करते हुए आदेश दिनांक 24-8-14 पारित करते हुए विक्रीत भूमि का बाजार मूल्य रूपये 5,91,16,316/- अवधारित करते हुए मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया साथ ही विक्रयपत्र में वर्णित अनुबंध पत्र पर मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति अधिरोपित की जाकर कमी मुद्रांक शुल्क जमा करने के निर्देश कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलांट को दिये गये । इस आदेश के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय में प्रथम अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की गई है । अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश की गंई है ।

3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया और ना ही कोई सूचनापत्र दिया गया है । इस कारण अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत हैं ।

यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित न्यायदृष्टांतों के आधार पर विक्रीत भूखंड को बडा भूखंड माना है परंतु मूल्य में केवल 5 प्रतिशत की कमी की गई है जबकि 40 प्रतिशत की कमी की जाना चाहिए था, इस कारण आलोच्य आदेश निरस्ती योग्य हैं ।

यह भी कहा गया कि विक्रीत भूखंड के गैर व्यपवर्तित होने एवं अविकसित होने के तथ्य को प्रमाणित होते हुए भी उक्त तथ्य के संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं दिये हैं और ना ही बाजार मूल्य में उक्त आधार पर कोई कमी है, इस कारण आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य हैं ।

यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों ने काल्पनिक आधारों पर संपत्ति को विकसित एवं व्यपवर्तित मानने में विधिक त्रुटि की है । इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालयों ने संपत्ति के विवादित होने, अतिक्रमण होने, न्यायालयीन प्रकरण विचाराधीन होने आदि तथ्यों के अस्तित्व में होते हुए भी बाजार मूल्य के निर्धारण में

3

कमी न करते हुए आदेश पारित किया है जो निरस्ती योग्य है । यह भी कहा गया कि विक्रीत भूखंड में उत्तर दिशा में विक्रम विश्व-विद्यालय मार्ग से संपूर्ण चौडाई पर 25 फिट गहराई तक सेटबेक है जिस पर भविष्य में कोई निर्माण नहीं किया जा सकता ।

अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत विक्रयपत्र में जिन सर्वे नंबरों की भूमियां हैं उन्हीं सर्वे नंबर की भूमियों को गैर व्यपवर्तित मानते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 33-बी-103/04-05 में दिनांक 20-9-2013 को आदेश पारित कर स्लेब का लाभ दिया है । जबकि अपीलांट के प्रकरण में उक्त तथ्य विचारण न्यायालय में उठाये जाने के बावजूद भी नहीं दिया गया है, अपर आयुक्त द्वारा भी उक्त तथ्य को अनदेखा किया है । इस कारण भी आलोच्य आदेश रखे जाने योग्य नहीं है ।

यह तर्क भी दिया गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने वर्ष 2013-14 की गाईड लाइन के उपबंध 4.2 के उपचरण (अ) एवं (ब) को अनदेखा किया गया है उपबंध 4.2(अ) में यह प्रावधान है कि जब भूखंड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो तो- निर्धारित विकसित भूखंड की दर से मूल्यांकन होगा और (ब) के अनुसार - जब भूखंड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक होतो-प्रथम 500 वर्गमीटर तक(अ) अनुसार + शेष भूखंड के लिए सिंचित कृषि भूमि के निर्धारित मूल्य का डेढ गुना । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने आदेश पारित करते समय इस उपबंध को विचार में नहीं लेते हुए आदेश पारित किए हैं जो निरस्ती योग्य हैं ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 द्वारा अपीलांट के तर्कों से सहमत होते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है ।

5/, प्रत्यर्थी क्रमांक 2 शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रकरण के सम्पूर्ण तथ्यों का उल्लेख करते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया है जो उचित और न्यायिक है और उक्त आदेश को स्थिर रखने में अपर आयुक्त ने कोई त्रुटि नहीं की है अत: अपीलांट की अपील निरस्त की जाये ।

6/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे आगे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4 (4) (ग) में प्रावधानित है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संबंधित पक्ष को सम्यक रूप से सूचना देने के पश्चात संपत्ति का निरीक्षण किया जायेगा । वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर ऑफ

स्टाम्प द्वारा अपीलकर्ता/क्रेता एवं विक्रेता को सूचना दी जाकर उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है जबकि यह आज्ञापक प्रावधान है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । इसके अतिरिक्त मूल्यांकन निवारण नियम 5 (ग) के अंतर्गत किसी संपत्ति के बाजार मूल्य की गणना उसकी दशा, संरचना, निर्मित क्षेत्र, अवक्षयण की दर, दरों में उतार-चढाव एवं स्थिति को ध्यान में रखकर किये जाने का प्रावधान है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य निर्धारण करने में मूल्यांकन निवारण नियम 5 के प्रावधान का पालन भी नहीं किया गया है । इस संबंध में 1994 आर0एन0 326 लारसन एंड टूब्रो लि0 तथा एक अन्य विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

> "स्टाम्प अधिनियम, 1899 - धारा -47 क - व्यापित -कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका-ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य के प्रयोजनों के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता - उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधोंकेअधीन कर्त्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिए ।"

इसी प्रकार 2004(1) एम0पी0एल0जे0 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य विरूद्ध पी0बी0 मेनन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

> "धारा 47-क - संपत्ति का बाजार मूल्य मूल्य अवधारण करने के लिए मूल्य, मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता है ।"

2005 आर0एन0 39 बेनीबाई (श्रीमती)विरूद्धम0प्र0 राज्य तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

> "धारा 47-क(3) म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांयकन निवारण नियम, 1975 - नि.4 तथा 5 - मूल्यांकन का अवधारण - अनुमान और अटकलों के आधार पर नहीं किया जा सकता - नियमों के अधीन उपबंधों का अनुसरण नहीं किया गया - विक्रेता तथा क्रेता को सूचना नहीं दी गई -विक्रेता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार नहीं किया गया - सबूत का भार जिला रजिस्ट्रार पर है ।"

कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा प्रकरण में किसी प्रकार की कोई साक्ष्य नहीं ली गई है, और केवल मार्गदर्शिका के आधार पर विक्रीत संपत्ति का बाजार मूल्य विकसित व व्यपवर्तित भूखंड मानकर किया गया है ।

जबकि अपीलार्थी की ओर से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष इस आशय की आपत्ति की गई है कि प्रश्नाधीन संपत्ति विवादित रहीं है, और विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण प्रचलित है, इस संबंध में न्यायालयों में प्रस्तुत वाद की फोटो प्रति उनके अभिलेख में संलग्न है । न्यायदृष्टांत 2000 ए0आई0आर0 राजस्थान 98 राजस्थान राज्य विरूद्ध गोपाल कृष्ण एवं अन्य में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि :-

" न्यायालयीन प्रकरण चलने तथा प्रश्नाधीन संपत्ति का विवाद होने के कारण उसका बाजार मूल्य कम होना स्वाभाविक है ।"

इसके अतिरिक्त यहां यह उल्लेख करना आवश्यक प्रतीत होता है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अनेक न्यायदृष्टांतों में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि छोटे भूखंडों की गणना के आधार पर बडे भूखंडों की गणना नहीं की जा सकती । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इस बिंदु पर भी न्यायिक रूप से विचार न करते हुए केवल 5 प्रतिशत की कमी की गई है जो तर्कसंगत नहीं है । प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन विक्रीत संपत्ति का क्षेत्रफल 1456.00 वर्गमीटर है जो 500 वर्गमीटर से अधिक है और विक्रीत संपत्ति अविकसित और अव्यपवर्तित भी है । इस संबंध में अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा तर्कों के दौरान वर्ष 2013-14 की गाइड लाइन पेश की गई है । गाईड लाइन के उपबंध 4.2 के उपचरण (अ) में यह प्रावधान है कि जब भूखंड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो तो - निर्धारित विकसित भूखंड की दर से मूल्यांकन होगा और (ब) के अनुसार - जब भूखंड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हो तो - प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार+शेष भूखंड के लिए सिंचित कृषि भूमि के निर्धारित मूल्य का डेढ गुना । उक्त प्रावधान पर भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है तथा विक्रीत संपत्ति का बाजार मूल्य पूर्णत: विकसित व व्यपवर्तित भूखंड मानकर किया गया है जो प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उचित एवं न्यायिक नहीं है । इसके अतिरिक्त इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न यह है कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत विक्रयपत्र में जिन सर्वे नंबरों की भूमियां हैं उन्हीं सर्वे नंबर की भूमियों को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा गैर व्यपवर्तित मानते हुए प्रकरण क्रमांक 33-बी-103/04-05 में दिनांक 29-9-13 को आदेश पारित कर गाइड लाइन के उपबंधों के अनुसार स्लेब का लाभ दिया गया है जबकि अपीलांट के वर्तमान प्रकरण में उसे गाइड लाइन के उपबंध 4.2 के उपबंधों के स्लेब का लाभ नहीं दिया गया है जो कि स्पष्टतया अन्याय पूर्ण कार्यवाही है । अत: जहां तक कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज में वर्णित संपत्ति के मूल्य निर्धारण का प्रश्न है, उस सीमा तक उनका आदेश किसी भी दृष्टि में स्थिर रखे जाने

योग्य नहीं है । जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है उनके द्वारा उक्त तथ्यों को पूर्णतया अनदेखा कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अवैधानिक आदेश की पुष्टि की गई है । अतः अपर आयुक्त का आदेश भी निरस्ती योग्य है ।

7/ जहां तक कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विक्रयपत्र में वर्णित प्रश्नाधीन अनुबंध पर मुद्रांक शुल्क सारणी 1-क के अनुच्छेद 5 ड (एक) के अनुसार तत्समय प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क रूपये 3,66,300/- एवं शास्ति रूपये 50,000/- अधिरोपित कर कुल राशि रूपये 4,16,300/- वसूल किये जाने का प्रश्न है, उस सीमा तक दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश उचित प्रतीत होते हैं ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 05-01-18 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 14-8-14 जहां तक प्रश्नाधीन विक्रयपत्र में वर्णित संपत्ति का मूल्य निर्धारण कर दर्शाई गई देय मुद्रांक शुल्क अपीलांट से वसूली का प्रश्न है, उस सीमा तक निरस्त किये जाते हैं एवं विक्रयपत्र में दर्शाया मूल्य मान्य किया जाता है । शेष आदेश जहां तक विक्रयपत्र में वर्णित प्रश्नाधीन अनुबंध पर मुद्रांक शुल्क रूपये 3,66,300/- एवं शास्ति रूपये 50,000/- कुल राशि रूपये 4,16,300/- देय होने का प्रश्न है, उस सीमा तक स्थिर रखा जाता है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को निर्देश दिये जाते हैं कि उपरोक्तानुसार अपीलार्थी से मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति की कुल देय राशि रूपये 4,16,300/- यथाशीघ्र जमा कराई जाकर उसके द्वारा प्रस्तुत विक्रयपत्र पंजीकृत कर अपीलांट को प्रदाय किया जाये ।

(एम. गोपाल रेड्डी)
प्रशासकीय सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर