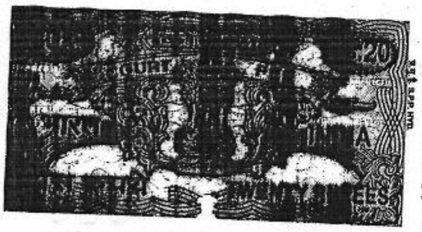
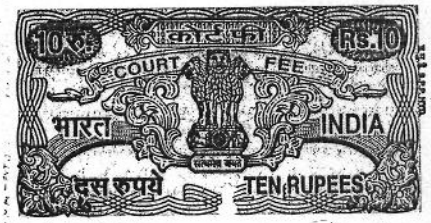
(4)





माननीय न्यायालय मध्यप्रदेश राजस्व मण्डल ग्वालियर (म. प्र.)

प्रकरण क्रमांक /18 द्वितीय अपील (स्टाम्प)

PBR/अपील/उज्जैन/स्टांप/अधि/2018/0712

महेश कानड़ी पिता श्री भेरूलालजी कानड़ी
आयु – 62 वर्ष, व्यवसाय – व्यापार
निवासी – 2, अर्जुन नगर, उज्जैन

......................अपीलार्थी

विरूद्ध

श्री ... चतुर्वेदी अधि. 27.1.18
प्रस्तुत। प्रारंभिक तर्क हेतु
दिनांक 12.2.18 नियत।
27.1.18
क्लर्क ऑफ कोर्ट
राजस्व मण्डल, म.प्र. ग्वालियर

1– म0प्र0 शासन द्वारा उपपंजीयक कार्यालय
भरतपूरी उज्जैन

2– सजनसिंह पिता श्री करणसिंहजी आंजना
निवासी – 26, नानाखेड़ा, उज्जैन

.............प्रत्यर्थीगण

शाखा प्रभारी (रा.मं.)
कार्यालय महाधिवक्ता, ग्वालियर

विषय– न्यायालय अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 616/अपील/2014–15 में पारित आदेश दिनांक 28–12–2017 जिसके द्वारा न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् जिला उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 173–बी/105/2012–13 में पारित आदेश दिनांक 26–02–2014 को स्थिर रखा गया है, के विरूद्ध धारा 47 (6) भारतीय मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत द्वितीय अपील का स्मरण लेख

Chaturvedi 27/1/18

(3)

माननीय महोदय

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - पीबीआर/अपील/उज्जैन/स्टा.अधि./2018/712

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
02.01.19	प्रकरण का अवलोकन किया । यह अपील अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 616/अपील/2014-15 में पारित आदेश दिनांक 28-12-2017 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) के तहत प्रस्तुत की गई है । 2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम ढेंढिया प0ह0नं0 20 तहसील व जिला उज्जैन स्थित भूमि सर्वे नं0 13/1/2 रकबा 2.560 हैक्टर में से 0.960 हैक्टर को रूपये 45,51,100/- में प्रत्यर्थी क्रमांक 2 से क्रय कर विक्रय विलेख दिनांक 31-3-13 को निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया । उप पंजीयक ने उक्त विलेख स्टाम्प एक्ट की धारा 47-क(1) के तहत संदर्भित करते हुए संपत्ति का मूल्य मार्गदर्शिका अनुसार 82,80,600/- दर्शाते हुए बाजार मूल्य अवधारण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक के प्रतिवेदन के आधार पर स्टाम्प एक्ट की धारा 47 (क) (3) के तहत प्रकरण पंजीबद्ध कर कार्यवाही प्रारंभ की गई एवं आदेश दिनांक 26-2-14 द्वारा संपत्ति का मूल्य 74,52,000/- अवधारित करते हुए शेष मुद्रांक शुल्क रूपये 2,10,270/- अपीलार्थी को जमा करने के आदेश दिये गये । उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में 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 गई है । 3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील मेमो में दिए गए तर्कों को दोहराते हुए मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि	

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर

प्रश्नाधीन भूमि इंदौर-उज्जैन मुख्य मार्ग के उपमार्ग शनि मंदिर एप्रोच रोड से 25 मीटर अंदर स्थित होकर डूब क्षेत्र में स्थित है, जिस पर निर्माण व विकास प्रतिबंधित है । यह भी कहा गया कि भूमि उबड-खाबड है, मुख्य सडक पर स्थित नहीं है । वरिष्ठ जिला पंजीयक एवं पटवारी के कथन से स्पष्ट है कि भूमि उबड खाबड होकर, ढालू है, तथा भूमि का इंदौर मेन रोड से कोई सीधा संबंध नहीं है, भूमि इंदौर रोड पर न होकर शनि मंदिर एप्रोच मार्ग पर सेतु निगम की भूमि के बाद स्थित है, इन महत्वपूर्ण स्वीकारोक्तियों को विचारण न्यायालय एवं अधीनस्थन् न्यायालय द्वारा अनदेखा कर आदेश पारित करने में त्रुटि की है । ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन भूमि का मूल्य सामान्य भूमि के समतुल्य मानकर नहीं किया जा सकता । यह भी कहा गया कि गाईड लाइन 2013-14 के अनुसार भी उज्जैन विकास योजना 2012 में नदी के दोनों किनारों से 200 मीटर गहराई तक हरित क्षेत्र में स्थित भूमि को, भूखंड हेतु उपबंध की कंडिका 4.2 लागू नहीं होगी । प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति भी शतप्रतिशत उक्तानुसार है । यह भी कहा गया कि भूमि की उक्त स्थिति का उल्लेख कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में भी किया है परंतु इसके उपरांत भी उन्होंने विक्रय विलेख में उल्लिखित मूल्य को मान्य न करते हुए उप पंजीयक द्वारा अनुमानित बाजार मूल्य में दस प्रतिशत की कमी करते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण करने में त्रुटि की गई है, इस कारण उनका आदेश निरस्ती योग्य है । अपर आयुक्त ने भी उक्त तथ्यों को अनदेखा किया जाकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की है इसलिए उनका आदेश भी निरस्ती योग्य है ।

यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 व नियम 5 में दिए गए प्रावधान अनुसार कार्यवाही नहीं की गई है, इस कारण भी उनका आदेश निरस्ती योग्य है । अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में न्यायदृष्टांत 1994 आर0एन0 326 लारसन एंड टूब्रो लि0 तथा एक अन्य विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य एवं 2004 (1)एम0पी0

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - पीबीआर/अपील/उज्जैन/स्टा.अधि./2018/712

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	एल0जे0 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य को उद्धरित करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है । 4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 2 की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधिवक्ता के तर्कों का समर्थन करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों को त्रुटिपूर्ण बताया गया । 5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन एवं पटवारी के कथनों के आधार पर यह माना है कि अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि ढालू है, पडत पडी है, नदी के किनारे के ढलान पर होकर नदी से लगी होने से नदी का पानी भर जाता है, जिससे भूमि की उर्वरकता पर प्रतिकूल प्रभाव पडता है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश औचित्यपूर्ण एवं न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है । 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	

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर

मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य के प्रयोजनों के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता - उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन 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 ।"

प्रकरण के तथ्यों एवं उपरोक्त न्यायदृष्टांतों के प्रकाश में यह पाया जाता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने में पूर्णत अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । अतः उनका आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता । 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 ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 28-12-17 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-2-14 निरस्त किए जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार की जाकर विक्रयपत्र में दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है ।

(एम. गोपाल रेड्डी)
प्रशासकीय सदस्य,
राजस्व मंडल, म0प्र0, ग्वालियर