

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक निगरानी

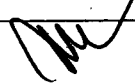
98-एक/2015

जिला- जबलपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही एवं आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों के हस्ताक्षर
31-08-2015	<p>यह निगरानी का आवेदन पत्र भारतीय स्टॉम्प अधिनियम 1899 (जिसे केवल आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अन्तर्गत कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प जिला-जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 06/बी-103/2014-15 में पारित आदेश दिनांक 25.11.2014 से परिवेदित होकर पेश की गयी है।</p> <p>2- आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों एवं प्रस्तुत की गई अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण की आदेश पत्रिकाओं एवं अन्य दस्तावेजों का अवलोकन किया। प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि आवेदक से शिशिर पाण्डे द्वारा किरायेदारी हस्तान्तरण दस्तावेज जो दिनांक 30.09.2014 को 5,000/- रुपये के स्टॉम्प पर निष्पादित कर उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसमें वल्देव बाग शापिंग कॉम्प्लेक्स की 20 दुकानों के ऊपर छत जोकि 7,290/- वर्गफुट खुला भाग है। जिसे अनावेदक क्रमांक 2 डॉ. प्रभात कुमार बुधौलिया द्वारा नगर निगम से पट्टे पर 30 वर्ष के लिये 1,22,580/- रुपये प्रीमियम एवं 50 पैसे प्रति वर्गफुट मासिक किराये की दर से 30 वर्ष की लीज अवधि हेतु लिया गया था। जिसे समस्त किरायेदारी के अधिकारों सहित हस्तान्तरण किया गया है, प्रश्नाधीन दस्तावेज किरायेदारी का हस्तान्तरण पत्र अर्थात् पट्टे का</p>	

अन्तरण होने से कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा उप पंजीयक जबलपुर से स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के प्राप्त करने के पश्चात् अपने आलोच्य आदेश द्वारा अंतरित सम्पत्ति का 4,32,94,000/- अवधारित कर इस पर रुपये 30,84,698/- मुद्रांक शुल्क प्रभार्य होने से कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 30,79,698/- तथा शास्ति रुपये 1,302/- कुल रुपये 30,81,000/- जमा करने के आदेश दिये। जिसके विरुद्ध यह निगरानी राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की गयी है।

3- आवेदक अभिभाषक का तर्क है कि कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा आदेश पारित करते समय उप पंजीयक के प्रतिवेदन पर कोई विचार नहीं किया प्रश्नाधीन सम्पत्ति 20 वर्ष से अधिक पुरानी निर्मित होने से मूल्यांकन किये जाने पर उसमें 10 प्रतिशत अवक्षयण मान्य किये जाने का प्रावधान है। किन्तु इन प्रावधानों के विपरीत आदेश पारित किया गया है, उनका यह भी तर्क है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति मुख्यमार्ग से 70 मीटर दूर अन्य मार्ग पर स्थित है। और इसका उल्लेख उप पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन में किया है इस कारण सम्पत्ति का मूल्यांकन वर्ष 2014-15 की गाइड लाईन के पृष्ठ 12 सरल क्रमांक 242 एवं पृष्ठ क्रमांक 70 सरल क्रमांक 205 में दर्शाये अनुसार निर्मित क्षेत्र पर का मूल्यांकन 60,000/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से उसके 75 प्रतिशत मूल्य में से 10 प्रतिशत अवक्षयण मानते हुये इस प्रकार 65 प्रतिशत मूल्य से किया जाना चाहिये था। तथा खुली छत का मूल्यांकन 40,000/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से करते हुये उसके 70 प्रतिशत मूल्य के हिसाब से किया जाना चाहिये था। अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह भी बताया कि कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा उन्हे सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया है, इस प्रकार प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों की अवहेलना हुयी है। इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा मनमाने रूप से जो आदेश पारित किया है। उसे निरस्त किया जाये एवं अन्त में निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4- मध्य प्रदेश शासन की और से अभिभाषक का तर्क है, कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति बल्देव बाग शापिंग कॉम्प्लेक्स की दुकानों के ऊपर की छत है तथा कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा निर्मित क्षेत्र का मूल्यांकन कर आदेश पारित किया है। इसलिये आदेश स्थिर रखे जाने एवं वर्तमान निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

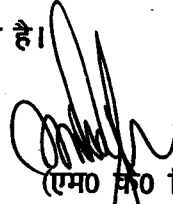
5- जहाँ तक प्रकरण के गुण दोषों का प्रश्न है आवेदक द्वारा प्रस्तुत अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेखों की प्रमाणित प्रतिलिपियाँ प्रस्तुत की हैं जिनके अवलोकन से स्पष्ट होता है कि कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प ने अपने पत्र दिनांक 29.10.2014 द्वारा श्री के.के. बारापत्रे उप पंजीयक को प्रश्नाधीन सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण कर प्रतिवेदन प्रस्तुत करने के निर्देश दिये उप पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन दिनांक 31.10.2014 में स्थल निरीक्षण के पश्चात् यह अंकित किया कि सम्पत्ति मुख्य मार्ग से 70 मीटर दूर अन्य मार्ग पर बल्देव बाग चौक के पास स्थित है। प्रतिवेदन में यह भी अंकित है कि निर्माण अनुमानित 25-30 वर्ष पुराना है। अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड एवं महानिरीक्षक पंजीयन म.प्र. ने भवनो हेतु जारी उपबंध में प्रावधानित किया है कि "20 वर्ष से अधिक पुरानी निर्मित सम्पत्ति में वर्तमान निर्माण लागात पर 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुरानी सम्पत्ति पर 20 प्रतिशत अवक्षयण मान्य किया जायेगा" उप पंजीयक के स्थल निरीक्षण के अतिरिक्त अन्य कोई साक्ष्य होना कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प के आदेश से विदित नहीं होता इसलिये उप पंजीयक के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के अनुसार निर्माण 20-30 वर्ष पुराना होने से प्रश्नाधीन सम्पत्ति के निर्मित भाग का मूल्यांकन करते समय 10 प्रतिशत का अवक्षयण दिया जाना चाहिये था। किन्तु कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा आदेश पारित करते समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया है।

उप पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन में सम्पत्ति मुख्यमार्ग से 70 मीटर दूर अन्य मार्ग पर बल्देव बाग चौक के पास स्थित

होना बताया है। ऐसी दशा में वर्ष 2014-15 की गाइड लाईन के अनुसार निर्मित क्षेत्र पर 60,000/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से उसके 75 प्रतिशत मूल्य में से 10 प्रतिशत अवक्षयण मानते हुये 65 प्रतिशत मूल्य से मूल्यांकन किया जाना चाहिये था। तथा खुली छत का मूल्यांकन 40,000/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से करते हुये 70 प्रतिशत के हिसाब से मूल्यांकन होना चाहिये था। किन्तु कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा उपरोक्त मूल्यांकन गाइड लाईन के अनुसार नहीं किया गया है।

कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा आवेदक को समक्ष में सुनवाई का विधिवत् अवसर नहीं दिया है, इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प का आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो एवं न्यायदृष्टांत 2007 II SCC 181, 2008 XIV SCC 151 तथा AIR 1951 SC 1216, AIR 1981 SC 136 के विपरीत होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा इस प्रकरण में अपना जबाव कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। जिसमे यह उल्लेख किया गया था कि वह प्रशिक्षण एवं रोजगार संबंधी कार्य करते है जिससे बेरोजगार युवाओ को रोजगार उपलब्ध होता है उक्त कार्य हेतु 5,000/- रुपये के स्टॉम्प पर अनुबंध किया है। उपरोक्त स्थिति को देखते हुये कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा अपने आदेश में कोई विचार नहीं किया है।

6- उक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है ओर कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.11.2014 निरस्त किया जाता है। तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत किरायेदारी हस्तान्तरण पत्र को देय शुल्क के आधार पर मान्य किया जाता है।


(EMO K O सिंह)

सदस्य



निगरानी 98-I-15

समक्ष न्यायालय श्रीमान् राजस्व मंडल ग्वालियर म. प्र.

प्रकरण क. --- / बी-103/14-15

पुनरीक्षणकर्ता/आवेदक

शिशिर पाण्डे पिता श्री एस. पी. पाण्डे उम्र लगभग 39 वर्ष, निवारी- 567, आनंद कालोनी, बल्देवबाग, जिला जबलपुर म.प्र.

विरुद्ध

गैरनिगरानीकर्ता/अनावेदकगण

(1) मध्य प्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर आफ स्टांप जबलपुर (म.प्र.)

(2) डॉ. प्रभात बुधेलिया, पिता श्री नारायण प्रसाद बुधोलिया निवारी 442/14 विजय नगर जबलपुर जिला - जबलपुर

पुनरीक्षण अंतर्गत धारा 56 स्टांप अधिनियम 1899

आवेदक/निगरानीकर्ता माननीय न्यायालय के समक्ष यह निगरानी अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर आफ स्टांप जबलपुर जिला जबलपुर (म.प्र.) द्वारा प्रकरण क 06/बी-103/2014-15 में पारित आदेश दिनांक 25.11.2014 से व्यथित होकर निम्नलिखित तथ्यों एवं आधारों के तहत प्रस्तुत करता है -

तथ्य

यह कि, आवेदक 567, आनंद कालोनी, बल्देवबाग, जिला जबलपुर म.प्र. का स्थायी निवारी है।

(2) यह कि अनावेदक क.2 द्वारा बल्देवबाग शापिंग कॉम्प्लेक्स की 20 दुकानों के उपर की छत जिसका कुल एरिया 7290 वर्गफुट है को नरसिंह होम बनाने हेतु नगर निगम जबलपुर से 1,22,580 रुपये प्रीमियम एवं 50 पैसे प्रति वर्गफुट मासिक किराये पर 30 वर्ष की लीज अवधि हेतु किराये से लिये जाने एक रजिस्टर्ड पट्टा अनुबंध दिनांक 29/01/1994 को निष्पादित कराया गया जिसमें अनुबंध की शर्तों के अनुसार उक्त जगह पर अनावेदक

Shishir Pandey

12.11.15
15/11/15
30

Devi...
15/11/15

