229

न्यायालय राजस्व मण्डल, म0प्र0ग्वालियर

समक्ष – एम0के0सिंह

सदस्य

प्रकरण क्रमांक 7251/एक/16 – विरूद्व – आदेश दिनांक 28 जनवरी 2016 – पारित द्वारा– कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स, जिला सागर – प्रकरण क्रमांक 128/बी–105/ 2014–2015

श्री योगेश कुमार पिता सत्यनारायण चमडिया (अग्रवाल)
निवासी रविशंकर वार्ड सागर, तहसील व जिला सागर .....अपीलार्थी

श्रीमति अनसुईया पत्नि स्व. रामगोपाल चमडिया
निवासी मु. कपंनी हरेकृष्ण कालोनी जी.टी.रोड सासाराम
जिला रोहतास बिहार.....द्वारा कांरदाआम अशोक तनय स्व.
रामगोपाल चमडिया (अग्रवाल) .....विक्रेता/निष्पादक

विरूद्व

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा उप पंजीयक सागर जिला सागर
2. न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स, सागर जिला सागर .....प्रत्यर्थीगण

(अपीलार्थी के अभिभाषक श्री नितेन्द्र सिंधई)
(अनावेदक के अभिभाषक पैनल अधिवक्ता श्री राजेश त्रिवेदी)

आ दे श

(आज दिनांक 27-12-16 को पारित)

यह अपील कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस्, सागर, जिला सागर द्वारा प्रकरण क्रमांक 128/बी–105/14–15 में पारित आदेश दिनांक 28 जनवरी 2016 के विरूद्व भारतीय स्टाम्प एक्ट, 1899 की धारा 47 क (5) के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

A 7251-I/16 अपील

2/ प्रकरण का सांरश यह है कि मौजा सागर खास, वार्ड क्र 32 रविशंकर वार्ड सागर स्थित मकान क्रमांक 127 जिसका कुल क्षेत्रफल 310 वर्गफुट अथवा 28.79 वर्गमीटर एंव प्रथम तल 12.22 वर्गमीटर विक्रेता श्रीमति अनसुईया द्वारा कांरदाआम अशोक चमडिया का विक्रयपत्र बाजार मूल्य 4,21,000/ रूपये दर्शाकर 30,000/ रूपये के स्टाम्प पर निष्पादित कर दिनांक 25/3/15 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया। उप पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज उचित कार्यवाही हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स को प्रेषित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स ने आदेश दिनांक 28/1/2016 द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 27,42,000/ अवधारित करते हुए 1,95,400/ रूपये प्रभार्य मानते हुए अपीलार्थी द्वारा निष्पादन के समय चुकाई गई राशि रूपये 30,000/ कम करते हुए शेष कमी मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 1,65,400/ जमा करने के निर्देश अपीलार्थी को दिए गए। इसी आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में पेश की गयी है जिसके साथ धारा 5 म्याद अधिनियम का आवेदन पत्र मय शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है।

3/ अपील मेमो में अंकित आधारों पर उभय पक्ष के अभिभाषकों के तर्क सुने तथा अधीनस्थ न्यायलय के आदेश एंव प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी के विरूद्व एक पक्षीय आदेश पारित किया गया है जिस कारण से अपीलार्थी के यह तर्क की उसे उक्त कारण से आदेश की जानकारी यथासमय प्राप्त नहीं हो सकी है सर्वप्रथम जानकारी वसूली हेतु जारी पत्र दिनांक 22/10/16 को प्राप्त होने पर हुई उचित प्रतीत होता है इस कारण से अपीलार्थी द्वारा कारित विलंब को क्षमा करते हुए यह अपील समयसीमा में मान्य की जाती है।

4/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प अधिनियम की धारा 47 क एंव न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के प्रावधानों को समझे बगैर आदेश पारित किया गया है, जो कि विधि विरूद्व होने से निरस्त किए जाने योग्य है। यह भी कहा गया कि उप पंजीयक द्वारा जो प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, उसके सबंध में उप पंजीयक के साक्ष्य अंकित नहीं कराये जाने एंव उन पर प्रतिपरीक्षण का अवसर प्रदान किए बिना आदेश पारित किया गया है। तर्क में यह भी कहा गया कि

A7251-I/16 स्थगन

कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि के अवधारित बाजार मूल्य को साक्ष्यों से प्रमाणित नहीं किया गया है, जबकि बाजार मूल्य को प्रमाणित करने का भार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का था और उन्हें विधिवत् साक्ष्य से अवधारित बाजार मूल्य सिद्व करना चाहिए था। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूंकि उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन साक्ष्य से सिद्व नहीं है इस कारण विक्रय पत्र में उल्लेखित बाजार मूल्य ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को मान्य करना चाहिए था।

5/ अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा तर्क में कहा गया कि प्रकरण में कोई भौतिक निरीक्षण नहीं किया गया है। उनके द्वारा यह तर्क भी दिया गया है कि गाइड लाइन अनुसार मूल्य का निर्धारण नहीं किया जा सकता इस संबंध में उनके द्वारा 1994 आर.एन.326 लारसन एण्ड दुब्रो लिमिटेड तथा एक अन्य का न्यायदृष्टांत उद्वरित किया गया है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 4 एंव 5 का बिना पालन किए आदेश पारित किया गया है। उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश निरस्त किए जाकर दस्तावेज में उल्लेखित बाजार मूल्य मान्य करने का अनुरोध किया गया है।

6/ प्रत्यर्थीगण शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि प्रश्नाधीन भूमि व्यवसायिक/आवासीय उपयोग हेतु व्यपवर्तित भूमि है। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह उचित है और उसे स्थिर रखा जाये।

7/ उभय पक्ष के अभिभाषकों के तर्को पर विचार करने तथा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश एंव दस्तावेजों के अवलोकन किया। म.प्र. लिखितों का न्यून मूल्यांकन अधिनियम 1975 (जिसे संक्षेप में न्यून मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4(4)(ग) में प्रावधानित है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प संबंधित पक्षों को सम्यक सूचना देने के पश्चात् संपत्ति का निरीक्षण कर सकेगा। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश पत्रिकाएं एंव आदेश को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी जाकर उसके समक्ष में प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में उपरोक्त आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया इसलिए उनका आदेश इसी आधार पर निरस्त किए जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न्यून मूल्यांकन

A-7251-I/16 Gwal

निवारण नियम के नियम 5 में प्रावधानित सिद्वांतो को भी दृष्टिगत नहीं रखा गया है। न्यून मूल्यांकन निवारण नियम के नियम 5 में स्पष्ट प्रावधान है कि किसी भी संपति का मूल्यांकन उसकी स्थिति, संरचना एंव उपयोगिता के आधार पर किया जायेगा। प्रकरण में अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा उल्लेखित न्यायदृष्टांत 1994 आर.एन. 326 लारसन एण्ड टुब्रो लिमिटेड तथा अन्य विरूद्व मध्यप्रदेश राज्य तथा अन्य अवलोकनीय है। इस न्यायदृष्टांत में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्वांत प्रतिपादित किया गया है :—

> धारा 47(क) — व्यापित — कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गयी मार्गदर्शिका — ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारण के प्रयोजन के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता है — उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्त्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिए।

माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त सिद्वांत के प्रकाश में भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं ठहराया जा सकता है।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् सागर द्वारा प्रकरण क्रमांक 128/बी—105/2014—2015 में पारित आदेश दिनांक 28—1—2016 निरस्त किया जाता है। उप पंजीयक को आदेश दिए जाते है कि अपीलार्थी के विक्रयपत्र का पंजीयन कर मूल विक्रयपत्र अपीलार्थी (क्रेता) को वापिस प्रदत्त किया जाये।

(एम0के0सिंह)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश,

ग्वालियर