

न्यायालय राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश ग्वालियर

समक्ष एम.के.सिंह

सदस्य

प्रकरण क्रमांक अपील 4056-I/2013 विरुद्ध आदेश दिनांक 30.09.2013 पारित द्वारा आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 162/2012-13 अपील

- 1- श्रीमती दायमबाई पत्नी मोहम्मद हुसैन जीनबाला
- 2- फिरोज हुसैन पुत्र श्री मोहम्मद हुसैन जीनबाला
निवासी ए-1/16 वैदनगर नानाखेडा उज्जैन (म.प्र.)

..... अपीलार्थीगण

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर एवं जिला पंजीयक उज्जैन (म.प्र.)

..... प्रत्यथी

श्री के.के द्विवेदी, धर्मन्द्र चतुर्वेदी अभिभाषक अपीलार्थी

श्री वी.एन. त्यागी शासकीय अभिभाषक

!! आदेश !!

(आज दिनांक 9-2-15)

यह अपील अपीलांट द्वारा आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 162/2012-13 अपील में पारित आदेश दिनांक 30.09.2013 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (जिसे आगे केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47-क (1) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2- प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि विक्रेता द्वारा श्रीमती रामकुंवर बाई पत्नी गिरधरदास बागडी निवासी नागपुर महाराष्ट्र द्वारा क्रेता अपीलांट के पक्ष में देवास रोड प्रीगंज उज्जैन स्थित मकान नं. 35 जिसका कुल क्षेत्रफल 313.96 वर्गमीटर विक्रय किया गया। जिसमें 131.80 वर्गमीटर निर्मित भाग होकर शेष 182.16 वर्गमीटर ओपन होकर मकान आवासीय क्षेत्र



मे होकर लगभग 60 वर्ष से अधिक पुराना बना हुआ है। उक्त मकान का विक्रय पत्र मूल्य रूपयें 51,00,000/- दर्शा कर उप पंजीयक उज्जैन में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया प्रश्नाधीन दस्तावेज प्रचलित गाइड लाईन वर्ष 2011-12 के अनुसार कम मूल्यांकित होने से मुद्रांक अधिनियम की धारा 47-क (1) के अन्तर्गत म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियमों में निहित प्रक्रिया अनुसार बाजार मूल्य रूपयें 1.59.60.000/- प्रस्तावित कर कमी मुद्रांक शुल्क की वसूली हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला उज्जैन को संदर्भित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण दर्ज कर संबंधित पक्षकारों को सूचना पत्र जारी किया गया सूचना पत्र तामिली उपरांत विक्रेता अनुपस्थित होकर क्रेता अपीलांट के अधिवक्ता ने उपस्थित होकर जबाव प्रस्तुत किया। कि विक्रीत सम्पत्ति सड़क व गली के काफी अन्दर स्थित होकर आने जाने का रास्ता कामन पेसेज में से है। और विक्रीत मकान जीर्ण क्षीर्ण होकर लेख में अंकित मूल्य वास्तविक बाजार मूल्य है। उप पंजीयक द्वारा गाइड लाईन में जो बाजार मूल्य दर्शाया है। वह सड़क की सम्पत्ति का मूल्य है। जो प्रश्नाधीन विलेख की सम्पत्ति पर लागू नहीं होता। शासन पक्ष की ओर से उप पंजीयक अपने कथन में बताया कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण किया गया। जिसका प्रस्तावित गाइड लाईन अनुसार बाजार मूल्य सही प्रतिवेदित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला उज्जैन से प्राप्त जबाव स्थल निरीक्षण उपपंजीयक के कथन के परिप्रेक्ष्य में प्रस्तावित मूल्य में 5 प्रतिशत मूल्य कम करते हुये अन्तरित सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपयें 1.51.62.000/- आदेश दिनांक 12.04.2013 से निर्धारित किया गया। जिसपर रूपयें 10.61.350/- मुद्रांक शुल्क प्रभार्य है। जिसमें से रूपयें 3.57.000/- का मुद्रांक शुल्क पूर्व में चुकाये जाने से कमी मुद्रांक शुल्क रूपयें 7.04.350/- जमा करने हेतु आदेशित किया गया। जिसके विरुद्ध अपीलांट द्वारा अपील आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन को प्रकरण क्रमांक 162/2012-13 प्रस्तुत की गयी थी। जो पारित आदेश दिनांक 30.09.2013 से अस्वीकार की गयी। इसी आदेश के विरुद्ध अपीलांट द्वारा राजस्व मण्डल के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है।

3- प्रकरण में अपीलांट के अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किये गये कि मकान नं. 35 स्थित बस्तावर मार्ग फ्रीगंज उज्जैन को रूपयें 51,00,000/- में क्रय किया है। मकान मुख्य सड़क व गली में काफी अन्दर स्थित है। विक्रीत मकान में आने जाने का रास्ता कामन पेसेज में से है। विक्रीत मकान जीर्ण क्षीर्ण होकर सुनसान जगह में काफी अन्दर की ओर स्थित है। मकान के अन्दर

जाने के लिये फ्रन्ट तथा आवागमन का मार्ग काफी छोटा है। विक्रीत मकान में कोई कार भी नहीं जा सकती है। उक्त स्थिति के मान से अपीलांट द्वारा जो मकान क्रय किया है। वही उसका बाजारु मूल्य है। उपजीयक द्वारा जो गाइड लाईन में बाजारु मूल्य दर्शाया गया है वह सड़क से लगी सम्पत्ति का मूल्य है। उक्त गाइड लाईन का मूल्य प्रस्तावित सम्पत्ति पर लागू नहीं होता। प्रस्तावित गाईड लाईन में दर्शायी गयी सम्पत्ति में उक्त विक्रीत सम्पत्ति मेल नहीं खाती है। गाइड लाईन मुख्य सड़क की है। जबकि मकान मुख्य सड़क से काफी अन्दर है। आने जाने का पर्याप्त साधन नहीं है। इस कारण स्टाम्प कलेक्टर ने जो बाजारु मूल्य निर्धारित किया है। वह गलत व अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

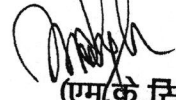
अपीलांट अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह भी बताया कि योग्य विचारण न्यायालय ने स्थल निरीक्षण में भी माना है। कि मकान लोकेशन गली दर गली में है। आवासीय प्रयोजन का है। 60 वर्ष से अधिक पुराना है। ईट चूने का बना हुआ है, मकान का निर्माण पुराना होने से जगह-जगह से चूना निकल रहा है। तथा गली के अन्दर होने के बावजूद भी स्टाम्प कलेक्टर द्वारा जो आदेश दिया है। वह पूर्णतः अवैध ओर अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अंत में अपील स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

4- प्रत्यर्था की ओर से उपस्थित शासकीय अभिभाषक द्वारा बताया गया कि उपरोक्त प्रकरण में जो आदेश अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित किये गये है। वह विधिवत् एवं सही होने से स्थिर रखे जाने योग्य है। अंत में अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सब्यय निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

5- प्रकरण में उपलब्ध अभिलेखों का अवलोकन किया गया तथा विद्वान अभिभाषक के तर्कों पर मनन किया गया एवं विभिन्न अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों का सूक्ष्म अध्ययन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस, जिला उज्जैन द्वारा प्रकरण में जो आदेश पारित किया है, वह उप पंजीयक के प्रतिवेदन पर आधारित है। प्रतिवेदन में यह बताया गया है मकान बस्तावर मार्ग फ्रीगंज से अन्दर की ओर गली पर गली (लगभग 10-12 फीट चौड़ी) जहाँ की आस-पास सभी अवासीय मकानात है। में स्थित है, लगभग 60 वर्ष पुराना है। जो गार्डर फर्शी का है, फर्श भी फर्शी का है। ईट-चूने का बना हुआ है जो मौके पर आगे खुली भूमि जिसमें एक प्राचीन कुआँ है। मकान का निर्माण पुराना होने से जगह-जगह से चूना निकल रहा है। मकान का निर्माण खुला भाग नक्शे के अनुसार ही है। कुल क्षेत्रफल 131.80 निर्मित है। शेष 182.16 वर्गमीटर खुला है। मुख्य बाजार से लगभग 100-150 फीट गली में है। बस

स्टेण्ड रेलवे स्टेशन से एक कि.मी. दूरी पर स्थित है। निरीक्षणकर्ता द्वारा बताया गया कि मकान 51,00,000/- में क्रय किया गया है। लोकेशन गली दर गली में है। पूर्णतः अवासीय प्रयोजन का है। उक्त स्थिति के बावजूद आदेश प्रतिवेदन के विपरीत पारित किया गया है। जब प्रतिवेदन में यह मान्य किया गया है, कि मकान गली दर गली में है। भवन 60 वर्ष पुराना है एवं आवासीय है। ऐसी स्थिति में उक्त सम्पत्ति पर गाइड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य नहीं माना जा सकता है। क्योंकि गाइड लाईन सड़क से लगी सम्पत्ति का मूल्य है। जो प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर लागू नहीं होता है। इसलिये उप-पंजीयक द्वारा धारा 47क (1) के अनुसार की गई कार्यवाही विधिवत एवं औचित्यपूर्ण नहीं होने से निरस्त की जाती है। इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस, जिला उज्जैन द्वारा प्रस्तावित मूल्य में 5 प्रतिशत मूल्य कम करते हुये रुपये 1,51,62,000/- बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने का जो आदेश पारित किया है। उसमें कोई कारण नहीं दिये गये है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस जिला उज्जैन एवं आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा जो आदेश पारित किये गये है वह माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्याय दृष्टांत 2013 आर. एन 317 में दी गयी न्यायिक व्यवस्था के विपरीत होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। इस प्रकार विक्रीत सम्पत्ति का विक्रय मूल्य 51,00,000/- मान्य किया जाता है।

6- उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.09.2013 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस जिला उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.04.2013 विधिवत एवं औचित्यपूर्ण नहीं होने से निरस्त किये जाते हैं। परिणामस्वरूप अपील स्वीकार की जाती है।


(एम.के.सिंह)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर