

समक्ष न्यायालय श्रीमान् राजस्व मण्डल ग्वालियर (म.प्र.)

पुनरीक्षण प्रकरण क्रमांक

/2015-16

क्रमांक - 7035 - I - 16

पुनरीक्षणकर्ता : मेसर्स सिम्पलेक्स मेटलिका, द्वारा पार्टनर श्री दिलीप कुमार शाह, पिता स्व. श्री पोपटलाल शाह, निवासी-799, गोल बाजार, जबलपुर (म.प्र.)

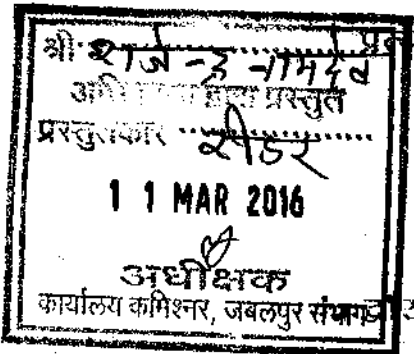
कॉपी क्लिप  
अध्यापक का  
पुस्तक  
20/3

27

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा उपपंजीयक, जबलपुर

पुनरीक्षण अंतर्गत धारा 56 मुद्रांक अधिनियम 1899



पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 473/बी-105/47(क)(1)/04-05 में पारित आदेश दिनांक 17.10.2014 से व्यथित होकर प्रथम अपील माननीय न्यायालय कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर के समक्ष प्रस्तुत की गई थी।

माननीय न्यायालय कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा आदेश दिनांक 05.02.2016 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील को परिसीमा में न होने के कारण निरस्त कर दिया गया, जिससे परिवेदित होकर पुनरीक्षणकर्ता यह अपील माननीय न्यायालय के समक्ष निम्नलिखित तथ्यों एवं आधारों पर प्रस्तुत करता है:-

तथ्य

1. यह कि, प्रकरण का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में विक्रेता मेसर्स सिम्पलेक्स



फिर

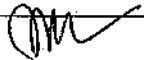
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7035/एक/2016

जिला-जबलपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही एवं आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों के हस्ताक्षर
a-6-16.	<p>यह निगरानी का आवेदन पत्र भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1889 (जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर द्वारा प्र.क्रं. 473/बी-105/47क(1)/04-05 में पारित आदेश दिनांक 17.10.14 एवं न्यायालय कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.02.2016 से व्यथित होकर पेश की गई है।</p> <p>2- आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों एवं अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण की आदेश पत्रिकाओं एवं अन्य दस्तावेजों का अवलोकन किया, प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा मौजा महाराजपुर, नं.बं. 661 मदनमहल वार्ड तह. व. जिला जबलपुर में स्थित भूमि खसरा नं. 35/1-ए, 42/1, 42/2-ए, 43/1, 44/3, 45/1 रकवा 48284 वर्गफुट जिस पर लीन शेड निर्मित रकवा 43321 वर्गफुट का विक्रय किया गया है। विक्रय पत्र में बाजार मूल्य की राशि 29,04,000/- रुपये दर्शाकर 2,90,500/- के स्टाम्प पेपर पर दिनांक 30.03.2005 को निष्पादित कर उप-पंजीयक कार्यालय जबलपुर द्वारा मुद्रांक अधिनियम के धारा 47(क)(1) के बाजार मूल्य के विनिश्चय के लिये इस अधिनियम के अधीन बने म.प्र. मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना एवं उनका पुनरीक्षण नियम 2000 के तहत जिला मूल्यांकन समिति के द्वारा 2004-05 के लिये निर्धारित एवं प्रचलित दर दस्तावेज में अंकित बाजार मूल्य से कम है लिखत की</p>	





म.प्र. लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण अधिनियम 1975 के नियमों में विहित प्रारूप एक के कॉलम 7 में बाजार मूल्य 37,09,400/- रुपये प्रस्तावित किया गया है प्रस्तावित बाजार मूल्य का आधार कॉलम 9 में बताया कि गाइड लाईन 2004-05 के अनुसार संपत्ति का मूल्यांकन किया गया है संपत्ति मुख्य मार्ग पर स्थिति को देखते हुये मूल्यांकन किया गया है। जिसकी गणना इस प्रकार की गई है - विकयशुदा कुल प्लॉट एरिया 48284X360 प्र.व.फु. = 17,38,250/-तीन रोड निर्माण 700 प्र.व.फु. पर 35 प्रतिशत छूट उपरांत 43321x455 = 1,97,11,000/- इस प्रकार कुल 37,09,400/- निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 34,18,900/- वसूली हेतु प्रस्तावित किया गया। प्रतिवेदन के साथ मूल दस्तावेज पंजीयन के पूर्व मुद्रांक अधिनियम संशोधित धारा 47 क (1) के अंतर्गत संदर्भित किया गया है।

3- कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा गाइड लाईन वर्ष 2004-05 पृष्ठ क्रं. 12 संख्या क्रं. 52 एवं पृष्ठ क्रं. 32 संख्या क्रं. 52, 48284 वर्गफुट अर्थात् 4487.36 वर्गमीटर x 10760 प्र.व.मी. =4,82,84,000 वर्गमीटर निर्माण तीन रोड 43321 वर्गफुट अर्थात् 4026.115 वर्गमीटर x 7532 प्र.व.मी.- 20 प्रतिशत =2,42,59,760/- निर्माण आर.सी.सी. 1750 वर्गफुट अर्थात् 162.64 वर्गमी. x 7532 प्र.व.मी. 12,25,000 /- इस प्रकार कुल 7,37,68,760/- रुपये होता है।

4- उक्त बाजार मूल्य में मशीनों का बाजार मूल्य शामिल नहीं है अनावेदक से कमी शुल्क जमा कराते समय मशीनों के बाजार मूल्य की जानकारी लेकर उक्त बाजार मूल्य में जोड़कर संशोधित आदेश पारित कर कमी शुल्क जमा करवाया जाये। शेष कमी मुद्रांक शुल्क 70,86,500/- रु. आदेश पारित दिनांक से 30 दिवस में शीर्ष 0030 मुद्रांक एवं पंजीकरण में चालान से कोषालय में जमा कराने का आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश के विरुद्ध

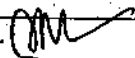
*P. H. C.*

*[Signature]*

आवेदक द्वारा राजस्व मंडल के समक्ष वर्तमान निगरानी प्रस्तुत की गई है।

5- आवेदक के अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह बताया गया कि अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर द्वारा उन्हें साक्ष्य एवं सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिये बिना एवं गणना करने में त्रुटि की गई है व आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन सूक्ष्मता से नहीं किया गया। आवेदक द्वारा क्रय की गई संपत्ति में लगी मशीनें किरायेदारी की होना बताया गया है। उप-पंजीयक अरविन्द शिवहरे द्वारा मौके पर किरायेदार से बिना बयान लिये प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। जो संपत्ति क्रय की गई है उसमें किरायेदार कार्य कर रहे है एवं गाइड लाईन में दी गई दरों से अधिक दर पर गणना की गई है जोकि औचित्यहीन है। संपत्ति जो क्रय की गई वह श्री अरविन्द शिवहरे उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सूक्ष्मता के बिना पढ़े गणना कर राशि की मांग की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा परिसीमा अधिनियम के आवेदन को निरस्त करने के लिए जो आधार लिया गया है वह माननीय उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा सिद्धांतों के विपरीत अधिवक्ता की त्रुटि के लिए पक्षकार को दोषी नहीं बनाया जा सकता है और न ही किसी प्रकार की हानि पहुंचाई जा सकती है को भी दर किनार कर आवेदन निरस्त किया गया है जिसके संदर्भ में आवेदक के अभिभाषक द्वारा प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों एवं न्याय दृष्टांत 2007 II SCC 181, 2008 XIV SCC 151 तथा AIR 1951 SC 1216, AIR 1981 SC 136 प्रस्तुत किये गये। क्रयशुदा संपत्ति में लगे टीन शेड को 700/- रु. प्रति वर्गमीटर मानकर की गई गणना एवं संपूर्ण संपत्ति को व्यावसायिक मानकर की गई गणना औचित्यहीन है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दी तीनों रजिस्ट्री को एक ही परिवार की मानकर वैधानिक त्रुटि की गई है एवं साइड





रोड की संपत्ति को भी मुख्य सड़क पर माबा जाकर गणना की गई है व छूट की भी गणना गलत की गई है, तीन होड की भी गणना की गई है एवं तीन होड के नीचे निर्माण की गणना किया जाना भी न्यायोचित नहीं है। विक्रयशुदा संपत्ति को रनिंग फैक्ट्री मानने की भी भूल की है जबकि विक्रय किये गये तीन होड लगभग 50 वर्ष पुराने है उप-पंजीयक अरविन्द शिवहरे द्वारा अपने प्रतिवेदन में मौके पर बिना नाप किये एवं निर्माण कितने वर्ष पुराना है इसका बिना कोई हवाला किये एवं उस पर छूट दिये त्रुटिपूर्ण गणना की गई है। विक्रयशुदा संपत्ति को पूरी संपत्ति मुख्य मार्ग पर मानकर गणना किया जाना त्रुटिपूर्ण है, तीन होड का मूल्य जिस पर 35 प्रतिशत छूट दिया जाना गाइड लाईन में उल्लेखित है एवं मशीनें जो कि विक्रय नहीं की गई है, उसकी गणना कर वह राशि भी विक्रय मूल्य में जोड़े जाने का अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह त्रुटिपूर्ण है अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तीन अलग-अलग बैनरों से हुए विक्रय अलग-अलग लोगों को एक ही परिवार का मानकर आदेश पारित किया जाना त्रुटिपूर्ण है। प्रश्नाधीन विक्रय संपत्ति को मुख्य मार्ग से 20 फुट गहराई तक व्यवसायिक एवं शेष आवासीय मानकर गणना की जानी चाहिए। आवेदक की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने व उक्त आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया है एवं न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

6- आवेदक अभिभाषक द्वारा दिये गये तर्कों एवं उनकी ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार किया गया प्रस्तुत दस्तावेजों से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प, जबलपुर ने आवेदक द्वारा क्रय की गयी संपत्ति में लगी मशीनें किरायेदारी होना बताया गया है। उक्त पंजीयक अरविन्द शिवहरे द्वारा मौके पर किरायेदार से ध्यान लिये बिना प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है कि जो संपत्ति क्रय की गयी है, उसमें किरायेदार कार्य कर रहे हैं। इस आधार पर

5/11

AM

गाइड लाइन में दी गयी दरों से अधिक दर पर गणना की गयी है। सम्पूर्ण सम्पत्ति को व्यवसायिक मानकर गणना की गयी है, जो त्रुटिपूर्ण है। विक्रय किये गये तीन छोड लगभग 50 वर्ष पुराने हैं, किन्तु उप-पंजीयक श्री अरविन्द शिवहरे द्वारा अपने प्रतिवेदन में मौके पर बिना नाप किये एवं निर्माण कितने वर्ष पुराना है, इसका कोई हवाला दिये बिना उस पर छूट दिये जाने में त्रुटिपूर्ण गणना की गयी है। विक्रय शुदा सम्पत्ति मुख्य मार्ग पर मानकर गणना की गयी है। जबकि प्रश्नाधीन सम्पत्ति को मुख्य मार्ग से 20 फूट गहरायी तक व्यवसायिक एवं शेष आवासीय मानकर गणना की जानी चाहिए थी। इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प, जबलपुर द्वारा उपरोक्त स्थितियों पर विधिवत विचार नहीं किया है। वर्ष 2004-2005 की कलेक्टर गाइड लाईन में अंकित प्रारूप 1 जिसमें सम्पत्ति के बाजार मूल्य मार्गदर्शन सिद्धांत तह. व जिला जबलपुर के अंतर्गत स्थित नगरीय क्षेत्र भू-खण्डों का बाजार मूल्य प्रतिवर्गमीटर की विवरणी एवं भवनों हेतु उपबंध के प्रारूप 2 नियम 7 जिसमें निर्मित नगरीय सम्पत्तियों के बाजार मूल्य दिये गये है का अवलोकन किया गया और गाइड लाईन के अनुसार गणना की गई। जिसमें कुल विक्रय शुदा रकवा (प्लॉट एरिया) संलग्न नक्शों के अनुसार -

48284 वर्गफुट अर्थात 4487.36 व.मी. मूल्य 3874 प्र व. फु. अर्थात 360/- प्र व.फु.  $48284 \times 360/- = 1,73,82,240/-$ . (एक करोड तिहत्तर लाख बयासही हजार दौं सौ चालीस रूपये)

तीन छोड का कुल रकवा 43321 वर्गफुट अर्थात 4026.11 व. मी. मूल्य 4437/- रू. प्र.व.मी. अर्थात 412.36 प्रति वर्गफुट 35 प्रतिशत छूट 62,52,355/- दिये जाने के उपरांत 1,16,11,517/- (एक करोड सोलह लाख ग्यारह हजार पांच सौ सत्तर) के अनुसार मुद्रांक शुल्क देय निर्माण आर.सी.सी. 1750 वर्गफुट अर्थात 162.64 व.मी. मूल्य 7532 प्र.व.मी अर्थात 700/- प्रति


वर्गफुट इस प्रकार कुल विक्रय मूल्य =8,40,000/- निर्माण 20 वर्ष पुराना है जिस पर 20 प्रतिशत की छूट 1,68,000= इस प्रकार कुल विक्रय मूल्य 6,72,000/- के अनुसार मुद्रांक शुल्क देय है। इस प्रकार कुल 2,99,75,554/- (दो करोड़ नब्ब्यावने लाख पचहत्तर हजार पांच सौ चौवन रुपये) होता है ।

7- उप-पंजीयक अरविन्द शिवहरे द्वारा अपने प्रतिवेदन में मशीन किस की है किरायेदार की है अथवा विक्रेता की, कोई स्पष्ट जानकारी नहीं दी गई है जिसके अभाव में मशीनों की गणना कर उसे विक्रय मूल्य में जोड़ा जाना न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है ।

8- लिखतम की विषय वस्तु अंतरित विषय वस्तु है जिसका बाजार मूल्य 2,99,75,554/- ( दो करोड़ नब्ब्यावने लाख पचहत्तर हजार पांच सौ चौवन रुपये) अवधारित किया जाता है, इस पर 31,47,445/- रु. मुद्रांक शुल्क प्रभार है जिसमें से 3,14,900/- रु. का मुद्रांक शुल्क निष्पादन के समय चुकाया जा चुका है शेष कमी मुद्रांक शुल्क 28,32,533/- रु. कोषालय में जमा कराये जावें । पूर्व में पारित आदेश दिनांक 17.10.2014 ऐसी स्थिति में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 473/बी/105/47 क(1)/04-05 में पारित आदेश दिनांक 17.10.2014 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है एवं आवेदक की ओर से प्रस्तुत विक्रय पत्र को उपरोक्त स्टाम्प शुल्क अदा करने पर पंजीकृत किये जाने का आदेश दिया जाता है ।

उभयपक्ष सूचित हो ।

  
सदस्य

