

59

वर्षा अन्त
stanny also
पु ११/११
३/१३

निग - १०३१ - I - १६

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

पुनरीक्षण प्रकरण क्रमांक

/2015-16

पुनरीक्षणकर्ता : मेसर्स गंगार ट्रेडिंग एण्ड इनवेस्टमेंट प्राईवेट लिमिटेड, द्वारा डायरेक्टर श्री सुरेश गंगार, पिता श्री लालजी कांजी, शाह, निवासी-1114, साउथ सिविल लाईन, पचपेढी, तहसील व जिला जबलपुर (म.प्र.)

विरुद्ध

: मध्यप्रदेश शासन द्वारा उपपंजीयक, जबलपुर

पुनरीक्षण अंतर्गत धारा 56 मुद्रांक अधिनियम 1899

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 474/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 ।

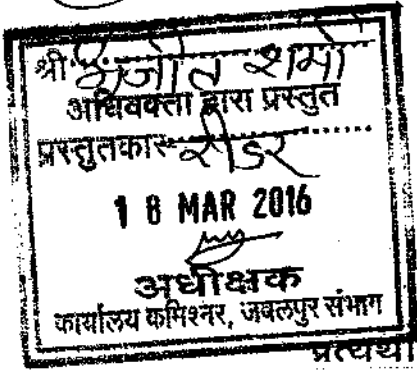
माननीय न्यायालय कमिश्नर जबलपुर संभाग जबलपुर द्वारा आदेश दिनांक 05.02.2016 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील को परिसीमा में न होने के कारण निरस्त कर दिया गया, जिससे परिवेदित होकर पुनरीक्षणकर्ता यह अपील माननीय न्यायालय के समक्ष निम्नलिखित तथ्यों एवं आधारों पर प्रस्तुत करता है:-

तथ्य

यह कि, प्रकरण का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि

पुनरीक्षणकर्ता के तथ्य में तिकेता मेसर्स सिम्पलैक्स

32



2016



राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7037/एक/2016

जिला-जबलपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही एवं आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों के हस्ताक्षर
9-6-16	<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 प्रकरण क्रमांक 474/बी-105/47 क(1)/04-05 में पारित आदेश दिनांक 17.10.2014 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 मौजा महाराजपुर, नं.बं. 661 मदनमहल वार्ड तह. व जिला जबलपुर स्थित खसरा नं. 35/1-ए, 42/1, 42/2-ए, 43/1, 44/1, 45/1 रकवा 40441 वर्गफुट जिस पर टिन रोड निर्मित रकवा 15088 वर्गफुट है का विक्रय किया गया है से संबंधित विक्रय पत्र के बाजार मूल्य की राशि 22,63,000/- रुपये दशकिर 2,35,400/- 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</p>	

R. 1/2

Mu

प्रचलित दर दस्तावेज में अंकित बाजार मूल्य से कम है लिखत की म.प्र. लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण अधिनियम 1975 के नियमों में विहित प्रारूप एक के कॉलम 7 में बाजार मूल्य 1,65,96,800/- रूपये 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 एवं प्लॉट में दो रास्ते होने के कारण 10 प्रतिशत बढ़ाकर मूल्यांकन किया गया है। जिसकी गणना इस प्रकार की गई है-विक्रयशुदा कुल प्लॉट एरिया 15088X1100 प्र.व.फु. = 1,65,96,800/- प्रतिवेदन के साथ मूल दस्तावेज पंजीयन के पूर्व मुद्रांक अधिनियम संशोधित धारा 47 क (1) के अंतर्गत संदर्भित किया गया है। शेष कमी मुद्रांक शुल्क 15,80,960/- 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 आवेदक द्वारा राजस्व मंडल के समक्ष वर्तमान निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3- आवेदक के अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह बताया गया कि अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर द्वारा उन्हें साक्ष्य 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 कय 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 कय की गई है उसमें किरायेदार कार्य कर रहे है एवं गाइड लाईन में दी गई दरों से अधिक दर पर गणना की गई है जो कि औचित्यहीन है। संपत्ति जो कय 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 जो भी दर किन्नार 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। संपत्ति को व्यवसायिक मानकर की गई गणना औचित्यहीन है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दी जाने वाली छूट की भी गणना गलत की गई है। उप-पंजीयक अरविन्द शिवहरे द्वारा अपने प्रतिवेदन में मौके पर बिना नाप 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, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तीन अलग-अलग बैनामों से हुए विक्रय अलग-अलग लोगों को एक ही परिवार का मानकर आदेश पारित किया जाना त्रुटिपूर्ण है। प्रहनाधीन 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।

4- 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

ब्यान लिये बिना प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है कि जो सम्पत्ति क्रय की गयी है, उसमें किरायेदार कार्य कर रहे हैं। इस आधार पर गाइड लाइन में दी गयी दरों से अधिक दर पर गणना की गयी है। सम्पूर्ण सम्पत्ति को व्यावसायिक मानकर गणना की गयी है, जो त्रुटिपूर्ण है। विक्रय किये गये तीन होड 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 व्यावसायिक 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 2004-05 की कलेक्टर गाइड लाइन में अंकित प्रारूप 1 जिसमें संपत्ति 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 संपत्तियों के बाजार मूल्य दिये गये है का अवलोकन किया गया और गाइड लाइन के अनुसार गणना की गई। जिसमें कुल विक्रय शुदा रकवा (प्लॉट एरिया) संलग्न नक्शों के अनुसार 15088 वर्गफुट जो कि मुख्य मार्ग पर 2200 वर्गफुट जिसकी गणना 10760 वर्गमीटर की दर से अर्थात् 1000/- प्रतिवर्गफुट की दर से की जानी चाहिए एवं शेष रकवा 12888 वर्गफुट की गणना 3874 वर्गमीटर अर्थात् 360/- प्रतिवर्गफुट की दर से की जानी चाहिए थी। इसी प्रकार निर्मित तीन होड जो कि 50 वर्ष से भी अधिक वर्ष पुराना है जिसका दस्तावेजों के अवलोकन से पला चलता है कि होड जीर्ण-शीर्ण हालत में है जिस पर 35 प्रतिशत छूट दिया जाना न्यायसंगत

14

14

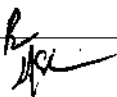
प्रतीत होता है। जिसकी गणना 4437/- रु. प्रतिवर्गफुट अर्थात् टीन रोड की गणना 412.36/- रु. की दर अर्थात् 4437/-रु. प्रतिवर्गमीटर की दर से जिसमें 35 प्रतिशत की छूट दी जाकर की जानी चाहिए थी। निम्नानुसार उपरोक्त कुल मुद्रांक शुल्क आरोपित हो :-

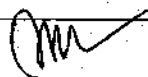
कुल बिक्रीत रकवा 15088 वर्गफुट व्यवसायिक मुख्य मार्ग पर रकवा $110 \times 20 = 2200$ वर्गफुट अर्थात् 204.46 वर्ग मी. मूल्य 10760 प्र.व.मी. अर्थात् 1000 प्रति वर्गफुट के अनुसार $1000 \times 2200 = 22,00,000/-$ (बाईस लाख रुपये) कुल मूल्य व्यवसायिक साइड रोड पर रकवा 15088 वर्गफुट अर्थात् 1402.230 वर्ग मी. मूल्य 3874/- रु. प्र.व.मी. अर्थात् 360 प्रति वर्गफुट के अनुसार कुल मूल्य 54,32,240/- (चौवन लाख बत्तीस हजार दो सौ चालीस रु.)

टीन रोड का कुल रकवा 1550 वर्गफुट अर्थात् 144.05 वर्ग मी. मूल्य 4437/- रु. प्र.व.मी. अर्थात् 412.36 प्रति वर्गफुट 35 प्रतिशत छूट 2,23,705.30 दिये जाने के उपरान्त 4,15,452.70 (चार लाख पन्द्रह हजार चार सौ बावन रु. सत्तर पैसे) के अनुसार मुद्रांक शुल्क देय।

5- 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।

6- लिखतम की विषय वस्तु अंतरित विषय वस्तु है जिसका बाजार मूल्य 80,47,127/- (अस्सी लाख सैतालिस हजार एक सौ सत्ताइस रुपये) अवधारित किया जाता है, इस पर 8,45,007.13/- रु. मुद्रांक शुल्क प्रभार है जिसमें से 2,35,400/- रु. का मुद्रांक शुल्क निष्पादन के समय चुकाया जा चुका है शेष कमी मुद्रांक शुल्क 6,09,607.13 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 474/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

