

समक्ष न्यायालय श्रीमान् राजस्व मंडल, ग्वालियर (म.प्र.)

पुनरीक्षण प्रकरण क्रमांक...../2016

शुर्वात = 7193-~~235~~I-16

पुनरीक्षणकर्ता / अपीलार्थी : श्री कल्याणिका प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्रा.लि. कार्यालय-286, मेहर मंजिल, साउथ सिविल लाईन, जबलपुर (म.प्र.) द्वारा डायरेक्टर सत्यम् जैन आत्मज श्री शरद जैन, निवासी-ब्लाक बी 706 मस्कान हाइट, जबलपुर(अपेक्षित आदेश में डायरेक्टर के रूप में श्री ताराचंद खत्री पिता श्री घनश्याम दास खत्री, निवासी-दीक्षित एनक्लेव, एन.रोड, जबलपुर श्री विकास जैन पिता श्री सी. एल. जैन, निवासी-242, नेपियर टाउन, जबलपुर, म.प्र. का नाम दर्शित है परंतु वर्तमान में उपरोक्त फर्म के डायरेक्टर सत्यम् जैन हैं।)

14-9-16
14-9-16

14-9-16

Signature
14/9/16

विरुद्ध

उत्तरार्थी/गैर अपीलार्थी : म.प्र.शासन द्वारा उप पंजीयक, जबलपुर

पुनरीक्षण याचिका अंतर्गत धारा 47 स्टाम्प अधिनियम



वर्तमान पुनरीक्षण याचिका विद्वान न्यायालय श्रीमान् कलेक्टर

ऑफ स्टाम्प के द्वारा प्रकरण क्रमांक 154/बी-103/48 (ख)/2012-13

में पारित आदेश दिनांक 08.08.2013 से व्यथित होकर, पुनरीक्षणकर्ता

निम्न तथ्यों एवं आधारों पर प्रस्तुत कर रहा है एवं माननीय न्यायालय

से विनम्र निवेदन करता है कि :-

R/K

1. प्रकरण के तथ्य :-

अपीलार्थी द्वारा श्री कैलाशचंद

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक अपील 7193/एक/2016

जिला-जबलपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही एवं आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों के हस्ताक्षर
23.9.16	<p>यह अपील अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 154/बी-103/ 48(ख)/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 08.08.2013 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 47 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।</p> <p>2- प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा कैलाश चन्द्र पोद्दार पिता श्री द्वारिकाप्रसाद से उनके मालिकाना हक की अचल सम्पत्ति ग्राम मौजा कंटगा जार्ज डिसलवा वार्ड (नया) पण्डित भवानीप्रसाद तिवारी वार्ड (पुराना) राजस्व निरीक्षक मण्डल, जबलपुर, तहसील व जिला जबलपुर में स्थित अविकसित व्यपवर्तित सम्पत्ति खसरा क्रमांक 7/1 का भाग (डायवर्सन खसरा क्रमांक 15/1 का भाग शीट नं.277 कुल रकवा 77807 वर्गफुट जिसमें कुल निर्मित (कच्चा खपरैल कबेलू वाला) रकवा 5450 वर्गफुट (खुला रकवा 72359 वर्गफीट) निर्मित है। वैनामा दिनांक 07.04.2011 दस्तावेज क्रमांक 18 ग्रंथ क्रमांक अ-1/244 पृष्ठ क्रमांक 25 से 36 के द्वारा सम्पत्ति के विधि स्वामियों से कुल प्रतिफल राशि 5,10,50,000/- रुपये में क्रय किया है, उक्त दस्तावेज पंजीयक के समक्ष, पंजीयन बावत् प्रस्तुत किया गया, जिस पर उप-पंजीयक द्वारा उचित मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क अदा की गयी थी उक्त दस्तावेज के विक्रय की जा रही सम्पत्ति विवरण में स्पष्ट रूप से वर्णित है कि विक्रेता क्रमांक 1 एवं 5 के मालिकाना हक की सम्पत्ति कंटगा से</p>	

ग्वारीघाट मार्ग पर तथा अन्य विक्रेताओं की सम्पत्ति प्रगतिशील रोड से लगी हुयी है। इसी कारण से वैनामा दिनांक 30.03.2011 पंजीकृत दिनांक 07.04.2011 में विक्रय सम्पत्ति विवरण में स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया था कि विक्रेता क्रमांक 2,3,4 एवं विक्रेता क्रमांक 1 की भूमि प्रगतिशील कॉलोनी की भूमि से लगी हुयी है। विक्रेता क्रमांक 1 को प्राप्त अन्य सम्पत्ति तथा विक्रेता क्रमांक 5 की सम्पत्ति कंटगा से ग्वारीघाट मार्ग पर स्थित है। उपरोक्तानुसार सम्पत्ति बाजारु मूल्य की गणना मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2010-11 के अनुसार की गयी थी, जिसके अनुसार उचित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा किया गया था। महालेखाकार; मध्य प्रदेश ग्वालियर द्वारा वर्णित वैनामा दिनांक दिनांक 30.03.2011 पंजीकृत दिनांक 07.04.2011 पर आक्षेप लिया गया तथा यह आक्षेपित किया गया कि सम्पत्ति के न्यून मूल्यांकन से मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क कम आरोपित किये जाने से शासन को राजस्व हानि हुयी है। इस संबंध में अपीलार्थी की ओर से अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपना जबाव प्रस्तुत किया था, जिस पर जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जबलपुर द्वारा विचार किये बिना भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 33/40 के तहत पारित आदेश दिनांक 08.08.2013 पारित किया। इसी आदेश के विरुद्ध इस न्यायालय के समक्ष यह अपील प्रस्तुत की गयी है।

3- प्रकरण में अपीलार्थी के अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किये गये कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य की अनदेखी की गयी है कि विक्रय पत्र में वर्णित सम्पत्ति जो प्रगतिशील कालौनी की साईड रोड पर स्थित है, उसका मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की गणना बाजारु मूल्य मार्गदर्शित सिद्धांत वर्ष 2010-11 के अनुसार की गयी थी, चूंकि बंटवारेनामें में भी सम्पत्ति प्रगतिशील

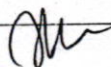
R
na

Om

कॉलोनी के साईड रोड पर स्थित है, इसलिए उपरोक्त सम्पत्ति प्रगतिशील कॉलोनी साईड रोड पर ही स्थित मानी जावेगी तथा उपरोक्तानुसार ही बाजारू मूल्य की गणना की जावेगी, जो सम्पत्ति कंटगा चौराहे से रामपुर चौराहे रोड पर स्थित है उसकी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की गणना कंटगा चौराहे से रामपुर चौराहे बाजारू मूल्य के अनुसार ही की गयी है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह भी बताया कि सम्पत्ति जिस माध्यम से प्राप्त होती है, उसमें वर्णित चौहदी एवं स्थिति को सम्पत्ति की वर्तमान स्थिति एवं चौहदी मानी जाती है। वर्तमान प्रकरण में सम्पत्ति बंटवारे नामें से प्राप्त हुयी है। इस प्रकार बंटवारे नामें की चौहदी से स्पष्ट है कि विक्रेता क्रमांक 2, 3 एवं 4 एवं विक्रेता क्रमांक 1 के हिस्से की सम्पत्ति जो प्रगतिशील कॉलोनी से लगी है, पर पहुँच मार्ग केवल प्रगतिशील कॉलोनी से ही उपलब्ध कराया गया था उपरोक्त तथ्य की पुष्टि वर्तमान प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्रों से होती है, कि बंटवारा नामा दिनांक 28.03.2011 दस्तावेज क्रमांक 1507 द्वारा बंटवारा की गयी सम्पत्ति में एक कॉमन रास्ता तथा बंटवारा नामा के पक्षकार क्रमांक 1 (ए), 1 (बी), 1 (सी), 1 (डी) के मध्य अपने-अपने मालिकाना हक की सम्पत्ति तक पहुँचने हेतु अपने हिस्से की सम्पत्तियों में से पहुँच मार्ग आरक्षित रखा है ताकि प्रगतिशील कॉलोनी की तरफ से अपने मालिकाना हक की सम्पत्तियों पर पहुँचा जा सके। इस कारण से वयनामा दिनांक 30.03.2011 पंजीकृत दिनांक 07.04.2011 में विक्रय सम्पत्ति विवरण में स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया था कि विक्रेता क्रमांक 2, 3, 4 एवं विक्रेता क्रमांक 1 की भूमि प्रगतिशील कॉलोनी से लगी हुयी है,

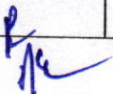
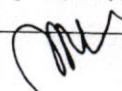
B
15



जबकि विक्रेता क्रमांक 1 को प्राप्त अंश सम्पत्ति तथा विक्रेता क्रमांक 5 की सम्पत्ति कंटगा से ग्वारी घाट मार्ग पर स्थित है। उपरोक्तानुसार सम्पत्ति के बाजारू मूल्य की गणना मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2010-11 के अनुसार की जाकर उचित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क दिया गया था। वित्तीय वर्ष 2010-11 की जबलपुर जिले की स्थावर सम्पत्ति के बाजारू मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत में यह कही भी वर्णित नहीं है कि पृथक-पृथक रूप से धारित सम्पत्ति स्वामियों की सम्पत्ति को एक ही व्यक्ति द्वारा क्रय किये जाने पर सम्पूर्ण सम्पत्ति एक मानकर क्षेत्र में उपलब्ध अधिकतम दर पर सम्पत्ति के बाजारू मूल्य की गणना की जावेगी। जबकि मार्गदर्शिका सिद्धांत के पृष्ठ क्रमांक 85 में क्रमांक 812 पर प्रगतिशील कॉलोनी से लगी दरें एवं क्रमांक 820 पर कंटगा चौराहे तक एवं बादशाह हलवाई मंदिर तक की दरें नियत की गयी हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का आदेश उपरोक्त दस्तावेजों को अनदेखा कर पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह भी बताया है कि उपरोक्त प्रकरण में ऑडिट के आक्षेप के आधार पर प्रकरण में कार्यवाही की गयी है जबकि ऑडिट आक्षेप के आधार पर कार्यवाही नहीं की जा सकती। इस संबंध में निम्नलिखित न्यायदृष्टांत 1984 आर.एन 161 उच्च न्या. पूर्णपीठ 2004 आर.एन. 128 प्रस्तुत किये हैं, ऐसी स्थिति में जो आदेश अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया है, वह अपास्त किया जाये एवं दस्तावेज के पंजीयन में दिया गया मूल्य उचित होने से मान्य किये जाने का निवेदन किया गया।

4- प्रत्यर्थी के अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में मुख्य रूप से यह बताया है कि वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला

जबलपुर द्वारा विधिवत् विचार करने के पश्चात् आदेश पारित किया है जिसमें अपीलार्थी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया गया है, ऐसी स्थिति में वर्तमान अपील निरस्त कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

5- प्रकरण में उपलब्ध अभिलेखों का अवलोकन किया गया तथा विद्वान अभिभाषक के तर्कों पर मनन किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश का सूक्ष्म अध्ययन किया गया। अपीलार्थी द्वारा अपने तर्कों में मुख्य रूप से यह उल्लेख किया है कि विक्रय पत्र में वर्णित सम्पत्ति जो प्रगतिशील कॉलोनी की साईड रोड पर स्थित है, उसका मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की गणना बाजारू मूल्य मार्गदर्शित सिद्धांत वर्ष 2010-11 के अनुसार की गयी थी, चूंकि बंटवारेनामें भी सम्पत्ति प्रगतिशील कॉलोनी के साईड रोड पर स्थित है, इसलिए उपरोक्त सम्पत्ति प्रगतिशील कॉलोनी साईड रोड पर ही स्थित मानी जावेगी तथा उपरोक्तानुसार ही बाजारू मूल्य की गणना की जावेगी, जो सम्पत्ति कंटगा चौराहे से रामपुर चौराहे रोड पर स्थित है उसकी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की गणना कंटगा चौराहे से रामपुर चौराहे बाजारू मूल्य के अनुसार ही की गयी है। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त तथ्य एवं अभिलेख पर विचार किये बिना आदेश पारित किया है।

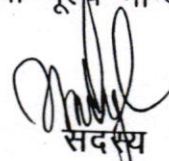
अभिभाषक द्वारा अपील के साथ वह मूल दस्तावेज प्रस्तुत किया है, जिससे उपरोक्त भूमि का बंटवारा किया गया था और बंटवारेनामें में दी गयी चौहदी के अनुसार ही अपीलार्थी को सम्पत्ति प्राप्त हुयी थी। ऐसी स्थिति में संलग्न मानचित्रों पर विचार किये बिना अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया है। वित्तीय वर्ष 2010-11 की जबलपुर जिले की स्थावर सम्पत्ति

B
14

MM

के बाजारू मूल्य मार्गदर्शिका सिद्धांत में यह उल्लेख नहीं है कि पृथक-पृथक रूप से धारित सम्पत्ति स्वामियों की सम्पत्ति को एक ही व्यक्ति द्वारा क्रय किये जाने पर सम्पूर्ण सम्पत्ति को एक मानकर क्षेत्र में उपलब्ध अधिकतम दर पर सम्पत्ति की गणना की जावेगी, जबकि मार्गदर्शिका सिद्धांत के पृष्ठ क्रमांक 85 में क्रमांक 812 पर प्रगतिशील कालोनी से लगी दरे एवं क्रमांक 820 पर कट्घा चौराहे से रामपुर चौराहे तक बादशाह हलवाई मन्दिर तक की दरे नियत की गयी है। उपरोक्त मार्गदर्शिका पर विचार किये बिना आदेश पारित किया है। अपीलार्थी अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों में यह भी उल्लेख किया है, ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण में कार्यवाही नहीं की जा सकती। इस संबंध में 1984 आर.एन. 161 उच्च न्या. पूर्णपीठ, 2004 आर.एन. 128 में निर्धारित किया गया है, कि धारा 47 क रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख पंजीयन के समय मुद्रांक शुल्क की आपत्ति नहीं की गयी बाद में अंकेक्षण प्रतिवेदन के आधार पर ऐसी आपत्ति नहीं उठायी जा सकती। उपरोक्त तथ्यों एवं स्थितियों पर विचार किये बिना जो आदेश अधीनस्थ न्यायालय पारित किया गया है, वह विधिवत् नहीं होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

6- उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 154/बी-103/48 (ख)/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 08.08.2013 विधिवत् एवं औचित्यपूर्ण नहीं होने से निरस्त किया जाता है, अपील स्वीकार की जाकर विक्रय पत्र में दर्शाया गया मूल्य मान्य किया जाता है।


सदस्य

