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

पुनरीक्षण प्रकरण क्रमांक................/2016

अपील – 7194 – I 16

पुनरीक्षणकर्ता / अपीलार्थी : **श्री कल्याणिका प्रमोटर्स एंड डेव्लपर्स** 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 धनश्याम 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।)

विरूद्ध

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 155/बी–103/48 (ख)/2012–13 में पारित आदेश दिनांक 04.03.2014 से व्यथित होकर, पुनरीक्षणकर्ता निम्न तथ्यों एवं आधारों पर प्रस्तुत कर रहा है एवं माननीय न्यायालय से विनम्र निवेदन करता है कि :–

1. प्रकरण के तथ्य :–

1.1 यह कि पुनरीक्षणकर्ता / अपीलार्थी द्वारा श्री कैलाशचंद्र पोद्दार पिता स्व. श्री द्वारिका प्रसाद पोद्दार से उनके मालिकाना हक की अचल संपत्ति ग्राम मौजा कटंगा, जार्ज डिसल्वा वार्ड (नया) पं. भवानी प्रसाद तिवारी वार्ड (पुराना), राजस्व निरीक्षक

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

अनुवृत्ति आदेश पृष्ठ

प्रकरण क्रमांक अपील 7194 / एक / 2016 जिला–जबलपुर

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही एवं आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों के हस्ताक्षर
23.9.16	यह अपील अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 155 / बी–103 / 48(ख) / 2012–13 में पारित आदेश दिनांक 04.03.2014 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 47 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। 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 डिसल्वा 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 112854 वर्गफुट जिसमें कुल निर्मित रकवा 4320 वर्गफुट कच्चा खपरैल कबैलू वाला) सम्पत्ति को विकसित किये जाने बावत् विकास अनुबंध पत्र अन्तर्गत म0प्र0 मुद्रांक अधिनियम (संशोधन नियम 12 / वर्ष 2002) दस्तावेज दिनांक 30.03.2011 पंजीकृत दिनांक 07.04.2011 दस्तावेज क्रमांक 19 ग्रंथ क्रमांक अ–1 / 244 पृष्ठ क्रमांक 37 से 45 के द्वारा सम्पत्ति के विधिक सम्पत्ति स्वामियों से विकसित किये जाने बावत् विकास अनुबन्ध पत्र किया गया था। उक्त दस्तावेज पंजीयक महोदय के समक्ष, पंजीयन बावत् प्रस्तुत किया गया, जिस पर उप–पंजीयक महोदय द्वारा सम्पत्ति के	

बाजारू मूल्य की गणना 7,58,00,000/–रूपये अंकित की जाकर मुद्रांक शुल्क अदायगी बावत् अपीलार्थी को निर्देशित किया था जिसके अनुरूप उप–पंजीयक कार्यालय, जबलपुर में मुद्रांक शुल्क 15,16,000/–रूपये की अदायगी अपीलार्थी द्वारा की जाकर कुल पंजीयक शुल्क 6,06,580/–रूपये की अदायगी की गयी थी। उक्त दस्तावेज से विक्रय की जा रही सम्पत्ति विवरण में स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया है कि विकास उपरांत बनने वाली ईकाईयों को विक्रय कर उसके विक्रय प्रतिफल को 50–50 प्रतिशत के अनुपात में दोनों पक्षकारों के मध्य विभाजित किया जायेगा। दस्तावेज में, सम्पत्ति विवरण में स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया है कि पक्षकार क्रमांक 1 (2) के मालिकाना हक की सम्पत्ति कंटगा से ग्वारीघाट मार्ग पर तथा अन्य पक्षकारगण की सम्पत्ति प्रगति शील कॉलोनी रोड से लगी हुयी है। इसी कारण से विकास अनुबंध पत्र दिनांक 30.03.2011 पंजीकृत दिनांक 07.04.2011 में उपरोक्तानुसार सम्पत्ति के बाजारू मूल्य की मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2010–11 के अनुसार की गयी थी, जिसके अनुसार उचित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा किया गया था। महालेखाकार, म0प्र0 ग्वालियर द्वारा उपरोक्त विकास अनुबंध पत्र 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।

उपरोक्त आदेश में दृष्टि चूक होने से अपीलार्थी द्वारा न्यायालय से संशोधन करने हेतु निवेदन किया, जिस पर संशोधित आदेश दिनांक 04.03.2014 पारित किया गया। इसी आदेश के विरूद्ध 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 विकास अनुबंध पत्र में वर्णित यह 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। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

अभिभाषक द्वारा अपने तर्को में यह भी बताया कि सम्पत्ति जिस माध्यम से प्राप्त होती है, उसमें मूल दस्तावेज जिससे सम्पत्ति प्राप्त हुयी 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 से चौहदी से स्पष्ट है कि पक्षकार क्रमांक

1(1),1(3),1(4) के हिस्से की सम्पत्ति जो प्रगतिशील कॉलोनी से लगी है, जबकि पक्षकार क्रमांक 1(2) सम्पत्ति कंटगा से ग्वारी घाट मार्ग पर स्थित है। उपरोक्त तथ्य की पुष्टि वर्तमान प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्रों से होती है, इसी कारण विकास अनुबंध पत्र दिनांक 30.03.2011 पंजीयकृत दिनांक 07.04.2011 में विक्रय सम्पत्ति विवरण में स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया था कि पक्षकारक्रमांक 1(1),1(3),1(4) की भूमि प्रगतिशील कॉलोनी से लगी हुयी है, जबकि पक्षकार क्र.1(2) की सम्पत्ति कंटगा से ग्वारी घाट मार्ग पर स्थिति 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 10–11 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 दरे नियत की गयी है 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 न्याया. पूर्णपीठ 2004 आर.एन. 128 प्रस्तुत किये है, अतः 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 तर्को 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 तर्को में मुख्य रूप से यह उल्लेख किया है कि विकास अनुबंध पत्र में वर्णित यह 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 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 सिद्वांत के पृष्ठ क्रमांक 85 में क्रमांक 812 पर प्रगतिशील कालोनी से लगी दरे एवं क्रमांक 820 पर कटंगा 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 तर्को 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 155/बी–103/48(ख)/2012–13 में पारित आदेश दिनांक 04.03.2014 विधिवत् एवं औचित्यपूर्ण नहीं होने से निरस्त किया जाता है, अपील स्वीकार की जाकर विक्रय पत्र में दर्शाया गया मूल्य मान्य किया जाता है। परिणामस्वरूप अपील स्वीकार की जाकर विकास अनुबंध पत्र दिनांक 30–3–2011 पंजीकृत दिनांक 7–4–2011 में दर्शाया गया मूल्य मान्य किया जाता है ।

सदस्य