न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/ग्वालियर/स्टाम्प/2017/1639 विरूद्ध आदेश दिनांक 15-5-2017 पारित द्वारा आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर, प्रकरण क्रमांक 392/अपील/2012-13

सोनादेवी रियल बिल्ड प्राईवेट लिमिटेड
द्वारा डायरेक्टर
ए-रवि जैन पुत्र श्री पुरूषोत्तम जैन
निवासी गश्त का ताजिया लश्कर ग्वालियर
बी-राहुल जैन पुत्र श्री नरोत्तम जैन
निवासी वैरागपुरा दानाओली लश्कर ग्वालियर

.....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

म0प्र0शासन
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ग्वालियर

.....प्रत्यर्थी

श्री अभिषेक बिन्दल, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री विवेक मिश्रा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/8/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील मध्यप्रदेश स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अंतर्गत आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 15-5-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रदीप रैनवाल एवं अन्य से पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 4-1-12 द्वारा विवादित संपत्ति एक करोड़ रूपये मूल्य में क्रय की और इसका उप पंजीयक द्वारा 1,05,20,000/- का मूल्यांकन किया जाकर स्टाम्प ड्यूटी आदि ली गई । जिला पंजीयक द्वारा इसका अण्डर मूल्यांकन मानकर आदेश दिनांक 26-9-2012 द्वारा इस संपत्ति का मूल्यांकन 1,56,00,000/- मान्य किया जाकर स्टाम्प ड्यूटी आदि की गणना की गई और अवशेष स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने के आदेश दिये गये। जिला पंजीयक के आदेश के विरूद्ध अपील आयुक्त के समक्ष किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 15-5-2017 को आदेश पारित कर अपील आंशिक स्वीकार की जाकर विवादित संपत्ति का कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश दिनांक 26-9-12 में किये गये मूल्यांकन 1,56,00,000/- रूपये के स्थान पर जिला पंजीयक तथा अनुविभागीय अधिकारी द्वारा संयुक्त रूप से दिये गये प्रतिवेदन दिनांक 27-4-17 के आधार पर 1,51,74,707/- रूपये मान्य किया गया और इस आधार पर स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन शुल्क गणना हेतु जिला पंजीयक को निर्देशित कियागया । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :-

(1) आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत अपील में अपीलार्थीगण द्वारा यह आधार लिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दस्तावेजों के विपरीत है, क्योंकि मौके की जॉच कर गाईड लाइन अनुसार स्टाम्प ड्यूटी ली गई जिसको गलत रूप से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बढाया गया है ।

(2) अपीलार्थीगण द्वारा अपील में यह आधार लिया गया कि प्रकरण की संपत्ति सराफा बाजार लश्कर ग्वालियर में स्थित है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा गलत रूप से संपत्ति को जीवाजी चौक बाडे की गाईड लाइन अनुसार गणना कर दी है जो त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(3) प्रश्नाधीन प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ग्वालियर के द्वारा ठोस तथ्यों एवं उपलब्ध साक्ष्यों व संपत्ति की वास्तविकता के आधार पर स्थान स्थिति एवं उपयोगिता के आधार पर जीवाजी चौक की तत्समय की गाईड लाईन में अंकित दरों अनुसार गणना कर दी गई है जो सही नहीं है ।

(4) आयुक्त द्वारा आलोच्य आदेश में संपत्ति के मूल्यांकन को जिला पंजीयक तथा अनुविभागीय अधिकारी राजस्व के प्रतिवेदन दिनांक 27-4-17 के आधार पर कम किया गया । उपरोक्त प्रतिवेदन में वर्ष 2011-12 की गाईड लाईन का कोई विचार नहीं है। इस कारण से पारित आलोच्य आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) यह भी तर्क दिया कि संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने के लिये मूल मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता है । उनके द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं आयुक्त द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यही कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त की जाये ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आयुक्त द्वारा अनुविभागीय अधिकारी से विवादित संपत्ति की जॉच कराये जाने के उपरांत पाया कि विवादित संपत्ति सराफा बाजार में ही स्थित है और सराफा बाजार की गाईड लाईन के आधार पर इस संपत्ति का मूल्यांकन रूपये 1,51,74,707/- किया, जबकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश दिनांक 26-9-2012 में इसका मूल्य रूपये 1,56,00,000/- किया था । अत: स्पष्ट है कि स्थल तथा मूल्यांकन के आधार पर आयुक्त ने अपने आदेश से अपीलार्थी को पहले ही आंशिक सहायता दे दी है । आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त ग्वालियर संभाग ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 15-5-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर