

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष:- श्री एस0 एस0 अली

सदस्य

124

प्रकरण क्रमांक एक/निगरानी/जबलपुर/स्टाम्प/2018/1827 के विरुद्ध पारित आदेश दिनांक 08.06.2016 के द्वारा न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 132/बी-103/धारा-33/2015-16.

निजामुददीन पिता श्री हाजी अब्दुल जब्बार
निवासी म0नं0 2/एफ गली नं.-5 पीर जी
कम्पाउण्ड, सदर बाजार जबलपुर म0 प्र0

---आवेदक

विरुद्ध

- 1-मो0 शकील पिता मो0 शफी वगैरहा की ओर
से मुख्तयारआम श्री मोहम्मद मसूद अहमद पिता
स्व0 श्री मंसूर अहमद, रदा कन्स्ट्रक्शन,
जबलपुर म0 प्र0
- 2-कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला-जबलपुर
मध्य प्रदेश

---अनावेदकगण

श्री विजय पासी, अभिभाषक, आवेदक
श्री विनोद कौरव, अभिभाषक, अनावेदक-1

.....
आदेश

(आज दिनांक 12-04-2019 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला-जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.06.2016 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1889 धारा 56 (4) के (संक्षेप में आगे जिसे संहिता कहा जायेगा) अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2-प्रकरण का संक्षेप में विवरण इस प्रकार है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 से दिनांक 23.8.05 को सर्वे नं0 165 ए प्लाट नं. 75 का हिस्सा पीर जी कम्पाउण्ड सदर बाजार

M

//2//

जबलपुर में स्थित 3138 वर्गफुट पर निर्मित कच्चे मकान को खरीदने का अनुबंध पत्र किया गया था और राशि 2,03,970/- देकर कब्जा भी प्राप्त कर लिया था और यह अनुबंध पत्र 100/- को स्टाम्प पर लिखा गया। कय किये गये ऐरिया पर कच्चे खपरैल वाले मकान बने थे कुछ मकान जर्जर होने से गिर गये थे। कुछ मकान बने हैं परंतु जर्जर हालत में थे उक्त अनुबंध पत्र अनावेदक क्रमांक-1 से दिनांक 23.8.05 में किया था। आवेदक द्वारा अनुबंध पत्र के द्वारा कय किये 600 वर्गफुट पर दो कमरे निर्मित भाग पर हैरी अन्थेनी अपने परिवार सहित किराये से निवासरत है तथा 600 वर्गफुट पर निर्मित दो कमरे के मकान में मो0 शफीक अपने परिवार सहित निवासरत हैं उनके मकान को खाली कराने हेतु आवेदक द्वारा माननीय श्रीमान चतुर्थ व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1 जबलपुर के समक्ष व्यवहार वाद क्रमांक 67ए/2011 निजामुददीन विरुद्ध मोहम्मद शफीक एवं व्यवहार वाद क्रमांक 684/2011 निजामुददीन विरुद्ध हैरी एन्थोनी प्रस्तुत किया। उक्त न्यायालय में आवेदक की साक्ष्य के समय उक्त अनुबंध पत्र पंजीकृत न होने से साक्ष्य में स्वीकार न होने से जिला पंजीयक जबलपुर के समक्ष इम्पाउण्ड हेतु भेजा गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वार धारा-33 के तहत आदेश पारित कर राशि 3, 93,000/- जमा करने के आदेश दिये, जिससे दुखित होकर यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3-उभयपक्ष के अधिवक्तागण के तर्क सुने। आवेदक अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में उन्हीं बिन्दुओं पर तर्क किया गया है जो उनके द्वारा निगरानी में अंकित किये गये हैं। प्रकरण में प्रॉलग्न अभिलेख का अवलोकन किया गया। अवलोकन से प्रतीत होता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म0 प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम-4 के तहत प्रश्नाधीन संपत्ति का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है और ना ही नियम 5 के प्रावधानों के अनुरूप प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति की संरचना एवं उपयोगिता पर विचार किया गया है। किसी प्रकार की कोई साक्ष्य भी नहीं ली गई है। केवल गाइड लाइन के आधार पर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है इस संबंध में 2004-(1) एम0 पी0 एल0 जे0 285 म0 प्र0

m

//3//

राज्य एवं अन्य विरुद्ध पी0 बी0 मेनन एवं अन्य में निम्न लिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है:- " धारा 47-ए (म0 प्र0 में यथा निविष्ट) " संपत्ति का बाजार मूल्य-बाजार मूल्य अवधारित करने के लिये मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता"

इसी प्रकार ए0 आई0 आर0 2004 कर्नाटका -287 आर0 उमा प्रसाद विरुद्ध डिप्टी कमिश्नर में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्न लिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है:- **"stamp duty – determination of market value of vacant site-enquing authority is statutorily obliged to hold a detailed enquiry considering factors such as exact location prevalling market value. It is special advantage etc. Assessment of market value only on basis of government guidelines not proper ."**

1994 आर0 एन0 -326 लारसन एण्ड दूब्रो लि0 तथा एक अन्य विरुद्ध म0 प्र0 राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ ने निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया है:- " धारा 47-क व्याप्ति- कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका-ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारण के प्रयोजनों के लिये आधार नहीं बनाया जा सकता- उपयुक्त अधिनियम के सुसंगत उपबन्धों के अधीन कर्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिये।"

अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनियमित होने से निरस्त किये जाने योग्य है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन संपत्ति मुख्य मार्ग से अन्दर स्थित है। अधिकतर भाग खण्डहर के रूप में है, जो कमरे बनें है वे भी मिट्टी के बनें है और किरायेदार से न्यायालयीन विवाद चल रहा है। अतः इस प्रकरण की विशेष परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये न्यायाहित में आवश्यक है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा अवधारित बाजार मूल्य और निर्धारित स्टाम्प शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट प्रदान की जाये।


M

प्रकरण क्रमांक एक/निगरानी/जबलपुर/स्टाम्प/2018/1827

//4//

4-उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 132/बी-103/2015-16 में पारित आदेश दिनांक 8.6.16 निरस्त किया जाता है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा निर्धारित स्टाम्प शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट प्रदान की जाती है तदनुसार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प शेष 50 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क रूप्ये 1,96,215/-जमा कर विक्रय अनुबंध पत्र स्ताम्पित करें।




(एस0 एस0 अली)
सदस्य
राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर