31

51

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
प्रशासकीय सदस्य

अपील प्रकरण कमांक 3857–एक/2013, विरूद्ध आदेश दिनांक 10–05–2013 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर संभाग, जिला–जबलपुर द्वारा प्रकरण कमांक 395/बी–105/2012–13

....

राकेश अग्रवाल पिता स्व0 शंकर लाल,
निवासी म0नं0 726 कोतवाली वार्ड,
जिला–जबलपुर

.... अपीलार्थी

विरूद्ध

कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस्
जिला–जबलपुर

.... प्रत्यर्थी

....

श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा, शासकीय अभिभाषक, अनावेदक

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 10/2/15 को पारित)

यह अपील अपीलार्थी द्वारा भू–राजस्व संहिता, 1959 (जिसे केवल संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 सहपठित धारा 2 के अंतर्गत न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर संभाग, जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 10–05–2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने संपत्ति विक्रेता रामचंद्र अग्रवाल, राईट टाउन जबलपुर से मौजा आमनपुर, नरसिंहवार्ड जिला जबलपुर स्थिर खसरा नंबर 88/1 एवं 89/1 डायवर्टेड प्लाट नंबर 8/2 क. 8/2

ख, 8/6 क, 3/5, (पुरानी प्लाट नंबर 8 के भाग) शीट नंबर 3 के भाग पर निर्मित भवन के तल मंजिल पर निर्मित गैरेज नं0 जी–2 निर्मित रकबा लगभग 161.84 वर्गफुट एवं गैरेज नं0 जी–10 निर्मित रकबा लगभग 180 वर्गफुट रुपये 3,00,000/– में क्रय किया । उक्त संपत्ति को अपीलार्थी ने अपनी मोटर कार रखने हेतु गैरेज हेतु, विक्रेता द्वारा दिनांक 11.09.2012 को जबलपुर में निष्पादित विक्रय पत्र के जरिये क्रय किया । विक्रय पत्र निष्पादित होने पर अपीलार्थी द्वारा सम्पत्ति के बाजार मूल्य के अनुसार स्टांप शुल्क रुपये 15,000/– कार्पोरेशन ड्यूटी रुपये 3,000/– एवं जनपद सभा ड्यूटी रुपये 3,000/– इस प्रकार कुल रुपये 21,000/– गैर न्यायिक स्टाम्प पेपर के रूप में अदा कर दिनांक 11.09.2012 को उपरजिस्ट्रार जबलपुर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक द्वारा संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 15,59,500/– प्रस्तावित किया एवं कलेक्टर जबलपुर के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किया गया । प्रकरण क्रमांक 13/बी–105/47 (क)(1)/2012–13 पंजीबद्ध कर न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर ने अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को देखे बिना दिनांक 28.12.2012 को उक्त संपत्ति पर बाजार मूल्य आलोच्य आदेश के तहत रुपये 15,42,000/– निश्चिय किया। उक्त आलोच्य आदेश से अरांतुष्ट होकर अपीलार्थी द्वारा अपर आयुक्त जबलपुर के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई । प्रकरण क्रमांक 395/बी–105/2012–13 दर्ज किया गया एवं आदेश दिनांक 10.05.2013 से अपील इस आशय से निरस्त की गई कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपत्ति बाजार मूल्य/रुपये 15.42 लाख अवधारित करते हुये शेष कमी मुद्रांक शुल्क राशि रुपये 79,920/– जमा कराने का जो आदेश पारित किया गया है, वह विधिसम्मत है । अपर आयुक्त जबलपुर द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, जिसमें मुख्य रूप से यह बताया है कि क्रय भूमि व्यवसायिक है इस तथ्य का उल्लेख विक्रय पत्र में नहीं है न ही यह लिख है कि सम्पत्ति व्यवसायिक प्रयोग हेतु खरीदी जा रही है । विचारीणीय प्रश्न यह है कि क्या गैरेज केवल व्यवसायिक उपयोग के लिये होती है ।

गैरेज घरों में अपनी गाड़ी सुरक्षित रखने के लिये भी होती है । तर्क में यह भी कहा गया है कि उप पंजीयक तथा अपर आयुक्त द्वारा मात्र उपधारणों एवं अनुमान के आधार पर आंकलन किये गये है जो स्वीकार योग्य नहीं है । क्रय की गई संपत्ति का इतना अधिक मूल्यांकन किया जाना विधि के विपरीत है । उप पंजीयक द्वारा सम्पत्ति का मूल्य आंकजन करने पर कलेक्टर की नई गाईड लाईन पर विचार नहीं किया है । अंत में अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुये अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

4/ अनावेदक शासन की ओर से पेनल अधिवक्ता द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त जबलपुर संभाग, जिला–जबलपुर द्वारा पारित आदेश विधिनुकूल होने से स्थिर रखा जाकर अपील खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं के द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेखों का अवलोकन किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालयों के द्वारा पारित आदेशों का सूक्ष्मता से अध्ययन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उपपंजीयक से स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त करने के बाद ही आदेश पारित किया गया है । स्थल निरीक्षण में उप पंजीयक ने प्रश्नाधीन सम्पत्ति का व्यावसायिक उपयोग(ऑफिस उपयोग) हेतु पाया गया है । स्थल पर आस–पास निर्मित अन्य गैरिजों का भी ऐसा ही उपयोग पाया गया है । अतः इस आधार पर मुद्रांक शुल्क की गणना करने में अधीनस्थ दोनों न्यायालयों ने कोई त्रुटि नहीं की है। इस प्रकरण में कोई भी नया तथ्य आवेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है । अतः यह अपील आधारहीन होने से अमान्य की जाती है !

(मनोज गोयल)
प्रशासकीय सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर