न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे
सदस्य

निगरानी प्र0 क0 3649–दो/12 विरूध्द आदेश दिनांक 24–07–12 पारित अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर प्रकरण कमांक 157/बी–105/10–11 अपील.

श्रीमती संगीता पत्नि दिनेश गुप्ता,
निवासी लक्ष्मीपुरा वार्ड, सागर, म0प्र0

--- आवेदक

विरूध्द

1– म0प्र0शासन व्दाराकलेक्टर आफ स्टाम्प,
जिला सागर, म0प्र0
2– सप–पंजीयक, कलेक्टेट, सागर

--- अनावेदकगण

श्री के0के0 गुप्ता, अभिभाषक – आवेदक

आदेश

(आज दिनांक 14.7- 2014 को पारित)

यह आवेदनपत्र भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क(5) के अन्तर्गत अपर आयुक्त, सागर संभाग, सागर के अपील प्रकरण कमांक 157/बी–105/10–11 में पारित आदेश दिनांक 24–07–2012 से असन्तुष्ट होकर प्रस्तुत किये गये हैं। अधिनियम की धारा 47–क में अपील का प्रावधान है, किन्तु लिपिकीय त्रुटि से आवेदक का आवेदनपत्र अपील के स्थान पर निगरानी में दर्ज किया गया है, इसलिये प्रकरण का निराकरण अपील के रूप में किया जा रहा है।

2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि आवेदक संगीता पत्नि दिनेशकुमार गुप्ता ने लक्ष्मीपुरा वार्ड, सागर स्थित भवन क्षेत्रफल 1468.87 वर्गफुट रू.

1,51,000/– में कय करना दर्शाते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु उप–पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप–पंजीयक ने सम्पत्ति का बाजार मूल्य रू. 6,06,000/– प्रस्तावित करते हुए विलेख कलेक्टर आफ स्टाम्प, सागर को संदर्भित किया। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने प्रकरण पंजीबध्द कर कार्यवाही प्रारम्भ की। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने आवेदक के विरूध्द एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अपने आदेश दनामक 3–9–03 व्दारा सम्पत्ति का मूल्य 6,06,000/– अवधारित कर कुल कमी मुद्रांक शुल्क रू. 56,800/– एवं कमी पंजीयन शुल्क 3611/– जमा करने के आदेश दिये।

3/ आवेदक व्दारा मान. उच्च न्यायालय में रिट याचिका क. 2019/08 प्रस्तुत की गयी। मान. उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 25–02–08 के परिप्रेक्ष्य में कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा आवेदक को सुनवायी का अवसर देने के पश्चात अपने आदेश दिनांक 11–08–09 व्दारा सम्पत्ति का मूल्य 3,51,800/– निर्धारित कर कुल कमी शुल्क 26,718/– जमा करने के आदेश दिये। इस आदेश के विरूध्द प्रस्तुत की गयी अपील अपर आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 24–07–12 व्दारा खारिज की गयी। अतः आवेदक व्दारा यह व्दितीय अपील राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की है।

4/ मैंने आवेदक के विव्दान अभिभाषक के तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया तथा अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेखों का अवलोकन किया। आवेदक के अभिभाषक का तर्क है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प ने आदेश पारित करने के पूर्व आवेदक को पक्ष समर्थन का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया। उन्होंने कलेक्टर आफ स्टाम्प की आदेशपत्रिकाओं की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए कहा कि प्रकरण 26–4–09 को नियत किया गया था, किन्तु इस दिनांक को प्रकरण नहीं लिया गया और प्रकरण आवेदक को सुने बिना आदेश हेतु निर्धारित कर आदेश पारित किया गया है। उनका यह भी तर्क है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति अत्यधिक पुरानी होने से जीर्ण–शीर्ण है तथा पत्थर

मिट्टी से बनी है। ऊपर के भाग पर खपरैल है तथा सकरी गली में स्थित है। आवेदक व्दारा सम्पत्ति का सही बाजार मूल्य दस्तावेज में दर्शाया गया है। अतः उन्होंने अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया।

5/ अनावेदकगण की ओर से सुनवायी के समय कोई उपस्थित नहीं हुआ।

6/ कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख एवं आदेशपत्रिकाओं के अवलोकन से विदित होता है कि आवेदक के अधिवक्ता श्री गुप्ता कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष उपस्थित रहे और उनके व्दारा दिनांक 07–01–09 को जबावदावा पेश किया गया और प्रकरण साक्ष्य हेतु नियत किया गया। आवेदक को साक्ष्य हेतु 2 बार समय दिये जाने पर आवेदक के अधिवक्ता ने दिनांक 17–3–09 को साक्ष्य स्वरूप 2 शपथपत्र प्रस्तुत किये गये तथा अन्य साक्ष्य पेश करने की अनुमति प्रदान करते हुए प्रकरण दिनांक 31–3–09 को नियत किया गया। नियत दिनांक 31–3–09 को आवेदक के अधिवक्ता कलेक्टर आफ स्टाम्प के न्यायालय में उपस्थित रहे और उन्हें साक्ष्य हेतु अंतिम अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण दिनांक 16–4–09 को नियत किया गया। नियत दिनांक 16–4–09 की सूचना होते हुए भी आवेदक की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प के न्यायालय में कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प ने प्रकरण तथ्य विवेचना हेतु नियत किया और तत्पश्चात आदेश दिनांक 11–08–09 पारित किया गया है। इससे स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प ने आदेश पारित करने के पूर्व आवेदक को पक्ष समर्थन का समुचित अवसर प्रदान किया, किन्तु आवेदक अधिवक्ता तारीख पेशी की सूचना होते हुए भी विचारण न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए।

7/ उप–पंजीयक, सागर व्दारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रू. 6,06,000/– प्रस्तावित किया गया था तथा कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपने आदेश दिनांक 3.9.03 व्दारा सम्पत्ति का मूल्य रू. 6,06,000/– निर्धारित कर

कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क जमा करने के आदेश दिये गये थे। मान. उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार प्रकरण में कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा पुनः आवश्यक कार्यवाही करने के पश्चात आवेदक व्दारा जबाव एवं शपथपत्रों में अंकित तथ्यों पर विचार करते हुए भू–खण्ड का बाजार मूल्य 72/– प्रति वर्गफुट की दर से 1,05,744/– निर्धारित किया है तथा भूतल का निर्मित क्षेत्र 1168 वर्गफुट पुराना एवं जीर्ण–शीर्ण मानकर लागत 125.00 रू. प्रतिवर्ग फुट के हिसाब से 1,46,000/– तथा प्रथम तल लगभग 1000 वर्गफुट मानते हुए खपरेल डले होने से मूल्य 100/– प्रति वर्गफुट की दर से रू. 1,00,000/– निर्धारित किया है। इस प्रकार सम्पत्ति का कुल बाजार मूल्य रू. 3,51,744 अर्थात 3,51,800/– निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रू. 25,100 एवं पंजीयन शुल्क रू. 1618/– कुल रू. 26,718/– जमा करने के आदेश दिये हैं। इससे स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा आदेश पारित करते समय आवेदक व्दारा प्रस्तुत तथ्यों पर विचार करते हुए ही प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया है। कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा निर्धारित बाजार मूल्य किस प्रकार त्रुटिपूर्ण है, इस संबंध में आवेदक व्दारा विचारण न्यायालय, अपर आयुक्त एवं इस न्यायालय में भी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है जिससे कलेक्टर आफ स्टाम्प व्दारा निर्धारित बाजार मूल्य में हस्तक्षेप किया जा सके।

8/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक का आवेदनपत्र खारिज किया जाता है। अपर आयुक्त का आदेश दिनांक 24–07–12 तथा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 11–8–09 यथावत रखे जाते है।

(अशोक शिवहरे)
सदस्य,
राजस्व मण्डल,म0प्र0