

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे
सदस्य

निगरानी प्र० क० 40-दो/07 विरुद्ध आदेश दिनांक 11-10-06 पारित
आयुक्त, सागर संभाग, सागर प्रकरण कमांक 159/बी-105/05-06 अपील.

लक्षमन पटेल पुत्र श्यामल प्रसाद पटेल
साकिन पिपरिया छक्का, तह० पथरिया,
जिला दमोह, म०प्र०

— अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- म०प्र०शासन द्वारा उप-पंजीयक,
जिला दमोह, म०प्र०
- 2- जयकुमार पुत्र सगुनचन्द जैन,
सकिन बैशाली नगर, दमोह

— उत्तरवादीगण

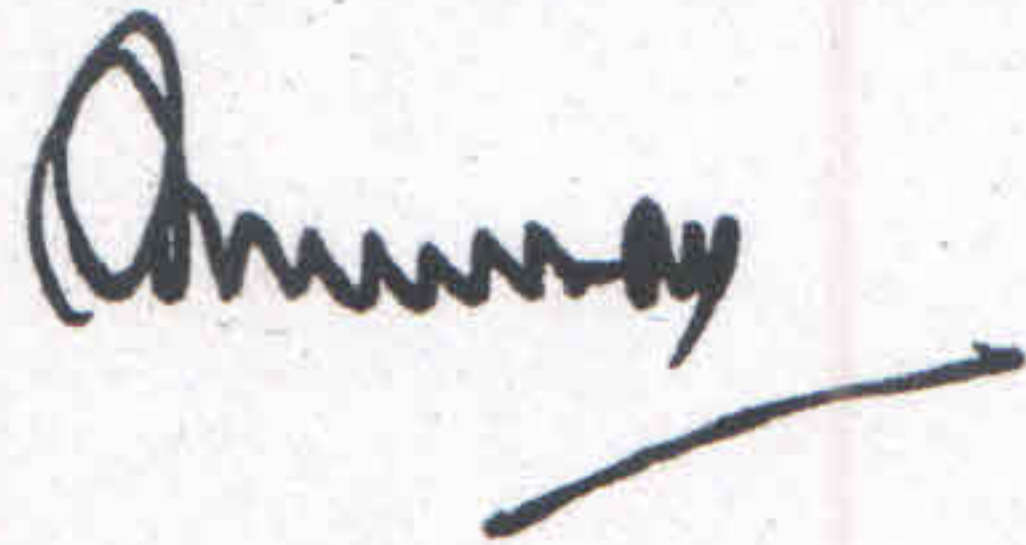
श्री सुरेश भट्ट, अभिभाषक — अपीलार्थी
श्री राजेश त्रिवेदी, अभिभाषक— उत्तरवादी शासन

आदेश

(आज दिनांक 25.8 2014 को पारित)

यह आवेदनपत्र भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अन्तर्गत आयुक्त, सागर संभाग, सागर के अपील प्रकरण कमांक 159/बी-105/05-06 में पारित आदेश दिनांक 11-10-2006 से असन्तुष्ट होकर प्रस्तुत किये गये हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी लक्षमन पटेल ने दमोह खास स्थित सर्वे नम्बर 1452, शीट नम्बर 41-42, प्लॉट नं. 57-58 में से विलेखों में दर्शाये अनुसार रकबा विक्रेता जयकुमार जैन से कय कर दस्तावेज



पंजीयन हेतु उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये। उप-पंजीयक द्वारा विलेखों में दर्शाया गया मूल्य बाजार कीमत से कम होने के कारण दस्तावेज कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रतिवेदन सहित बाजार मूल्य निर्धारण हेतु प्रेषित किये। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने प्रकरण क० 17, 18 एवं 38/बी-105/03-04 में पारित आदेश दिनांक 5-7-04 द्वारा क्रमशः कुल कमी मुद्रांक शुल्क 52,850, 21,350 एवं 26,110 जमा करने के आदेश दिये। इन आदेशों के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा तीन अपीले क० 159, 160 एवं 161/बी-105/05-06 आयुक्त, सागर संभाग के समक्ष प्रस्तुत की जिसे आयुक्त, सागर संभाग ने अपने आदेश दिनांक 11-10-05 द्वारा खारिज किया है। अपीलार्थी ने आयुक्त, सागर संभाग के प्र.क. 159/बी-105/05-06 में पारित आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की है।

3/ मैंने अपीलार्थी तथा उत्तरवादी शासन के विद्वान अभिभाषकों के तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया तथा अधीनस्थ न्यायालयों के अभिलेखों का अवलोकन किया। अपीलार्थी के अभिभाषक का तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय ने न्यून मूल्य निवारण नियम 1975 में नियमों का ठीक ढंग से पालन नहीं किया है और प्रश्नाधीन सम्पत्ति का मनमाना बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है। उनका तर्क है कि मूल न्यायालय में ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी जिसके आधार पर अपीलार्थी द्वारा दस्तावेज में दर्शाया मूल्य कम हों। उनका तर्क है कि शासन की ओर से कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है, इसलिये निर्धारित बाजार मूल्य निरस्त योग्य है। अतः उन्होंने अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया।

4/ उत्तरवादी शासन के अभिभाषक का तर्क है कि उप-पंजीयक ने गाइड लाइन वर्ष 2003-04 के आधार पर बाजार मूल्य प्रस्तावित किया है। कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष उप-पंजीयक द्वारा भू-खण्ड एवं भवन संबंधी जानकारी प्रस्तुत की गयी है जिसके अनुसार भवन दो वर्ष पूर्व बना होना तथा



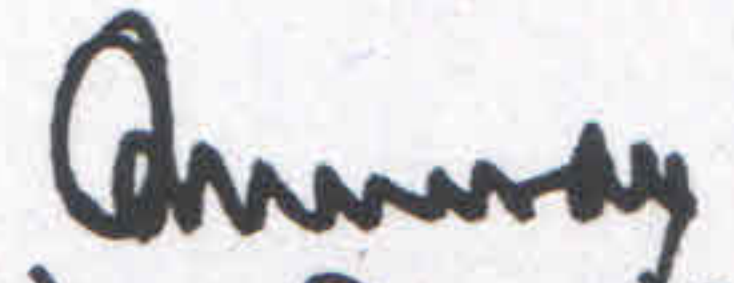
भवन आर सी सी व ईट सीमेन्ट से बने होना दर्शाया गया है। अपीलार्थी को कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत सूचनापत्र तामील कर पक्ष समर्थन का अवसर दिया, किन्तु अपीलार्थी की ओर से कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी। उनका तर्क है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य में द्वितीय अपील में हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है। अतः शासन के अभिभाषक द्वारा अपील खारिज करने का अनुरोध किया।

5/ कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपने आदेश में यह निष्कर्ष निकाला है कि तीनों विक्रयपत्र द्वारा एक ही सम्पत्ति एक ही विक्रेता द्वारा एक ही क्रेता को बेची गई हैं, केवल कर अपवंचन की दृष्टि से अविवेकपूर्ण विभाजन किया गया है। कलेक्टर आफ स्टाम्प ने प्रश्नाधीन सम्पत्ति स्टेशन चौराहे पर मुख्य सड़क पर स्थित होने तथा मकान बेंसमेन्ट, तल मंजिल एवं प्रथम मंजिल बना होने से स्टेशन चौराहे पर भूखण्ड की दर 11000/- प्रति वर्गमीटर होने से भू-खण्ड की दर एक हजार प्रतिवर्गफुट से भूखण्ड का बाजार मूल्य निर्धारित किया है तथा निर्मित क्षेत्र की लागत 400 रु. प्रति वर्गफुट से बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा फिनिसिंग का लगभग 25 प्रतिशत कार्य बकाया होने से निर्माण लागत में 25 प्रतिशत की कमी बाजार मूल्य निर्धारण में की है। कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष क्रेता 26-3-04, 6-4-04, 19-4-04, 10-5-04, 17-5-04 एवं 21-6-04 को उपस्थित हुए किन्तु उन्होंने कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष मौखिक या लिखित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी कि किस प्रकार दस्तावेज में अंकित मूल्य सही है। प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष प्रश्नाधीन सम्पत्ति का नजरी नक्शा प्रस्तुत किया गया है जिसके अवलोकन से विदित होता है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति स्टेशन चौराहे पर स्थित है। प्रश्नाधीन सम्पत्ति के 60-70 फुट दूरी पर गुप्ता लॉज है। प्रश्नाधीन सम्पत्ति के सामने खंडूजा काम्पलेक्स होकर व्यवसायिक संस्थान है। रेल्वे स्टेशन, बस स्टेन्ड एवं घंटाघर चौराहा प्रश्नाधीन सम्पत्ति के पास

Amr...

ही स्थित है। अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य किस प्रकार, किस आधार पर त्रुटिपूर्ण है, इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालयों में प्रस्तुत नहीं की गयी है। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2003-04 की गाइड लाइन, प्रश्नाधीन सम्पत्ति की भौगोलिक स्थित, निर्माण सामग्री आदि पर विचार कर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है जो म०प्र० न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के अनुसार है। प्रथम अपीलीय न्यायालय आयुक्त, सागर संभाग द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा गया है। ऐसी दशा में द्वितीय अपील में हस्तक्षेप करने का समुचित आधार नहीं है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपीलार्थी का आवेदनपत्र खारिज किया जाता है। आयुक्त का आदेश दिनांक 11-10-06 तथा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 05-07-04 यथावत रखे जाते हैं।


(अशोक शिवहरे)
सदस्य,
राजस्व मण्डल, म०प्र०