(90)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/खरगौन/स्टांपअधि./2018/0311 विरूद्ध आदेश दिनांक 01.11.2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0022/अपील/स्टाम्प/2016-17.

हीरालाल पिता नारायण सिर्वी
निवासी ग्राम गोपालपुरा, तह. गोगावां
जिला खरगौन, म.प्र. .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन के प्रतिनिधि
   पंजीयक (स्टाम्प) खरगौन
2. उप पंजीयक (स्टाम्प) खरगौन
3. श्रीमती भारतीबाई पति जगदीशप्रसाद सैनी,
   निवासी 14/1, खण्डवा रोड, खरगौन
4. कमल कुमार पिता जगदीशप्रसाद सैनी
   निवासी 14/1, खण्डवा रोड, खरगौन .....प्रत्यर्थीगण

श्री हेमंत खोड़े, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमंत मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 1 व 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 3/5/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(क)(5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 01.11.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्र. 3 व 4 द्वारा नगर पालिका सीमा अंतर्गत वार्ड क्र. 13, घाटी जीन परिसर, मुख्य मार्ग, खरगौन स्थित आर.आर.सी. निर्मित भूखण्ड

क्षेत्रफल 382.33 वर्गफीट (35.53 वर्गमीटर) अपीलार्थी पक्ष को रूपये 29,00,000/- में विक्रयकिया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, खरगौन के समक्ष दिनांक 19.07.2010 को प्रस्तुत हुआ था। इस प्रश्नाधीन दस्तावेज से अंतरित संपत्ति पर मुद्रांक शुल्क 2,75,500/- तथा पंजीयन शुल्क रूपये 23,345/- चुकाया गया है। पंजीयन दस्तावेज में इस क्रय भूखण्ड के तल मंजिल 165.33 वर्गफीट में दुकान तथा 144.67 वर्गीट में कमरा। प्रथम मंजिल पर 2 कमरे जिनका कुल क्षेत्रफल 351.33 वर्गफीट। द्वितीय मंजिल पर एक कमर, जिसका क्षेत्रफल 103.33 वर्गफीट में दर्शाया गया है तथा तल मंजिल पर 72.33 वर्गफीट खुला भूखण्ड दर्शाया गया है। जिला पंजीयक, खरगौन द्वारा उप पंजीयक, खरगौन का निरीक्षण समयावधि 01.04.2010 से दिनांक 29.03.2012 तक किये जाने पर, निरीक्षण में प्रश्नाधीन दस्तावेज विक्रय विलेख को न्यून मूल्यांकित मानकर राजस्व हानि का आक्षेप लेते हुए भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47(क)(3) के अंतर्गत प्रकरण क्र. 41/बी-105/3/2011-12 दर्ज कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, खरगौन द्वारा आदेश दिनांक 29.07.2013 पारित करते हुए, अपीलार्थी की प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 39,93,000/- अवधारित कर कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की राशि रूपये 1,12.579/- जमा करने का आदेश पारित किया गया था। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा प्रकरण क्र. 89/अपील/स्टाम्प/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 10.04.2014 से अपील अस्वीकार करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखा गया। आयुक्त के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत की गई। राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 16.06.2016 को आदेश पारित कर प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, खरगौन की ओर प्रत्यावर्तित किया गया। राजस्व मण्डल के उक्त आदेश के अनुपालन में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पुनः आदेश दिनांक 14.02.2017 पारित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध अपील आयुक्त, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत करने पर आयुक्त द्वारा आदेश दिनांक 01.11.2017 पारित कर अपील अस्वीकार करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 14.02.2017 स्थिर रखा गया। आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अपीलार्थी ने विवादित स्थान यह वर्ष 2010 में क्रय किया था, स्थान जब क्रय किया गया था, तब उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 19.07.2010 को किया गया

था, जिसमें अपीलार्थी द्वारा क्रय किये जाने वाला स्थान यह आवासीय प्रयोजन में होना दर्शाया गया था और तदनुसार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी वसूल की गई थी।

(2) प्रत्यर्थी क्र. 1 द्वारा वर्ष 2011-12 में स्थल निरीक्षण कर विवादित स्थान को व्यावसायिक प्रयोजन में मानते हुए रूपये 1,11,848/- स्टाम्प कमी शुल्क अवधारित किया है और वसूली की कार्यवाही आरंभ की गई, जिसके विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई थी, जो द्वारा निरस्त की गई, उसके विरूद्ध द्वितीय अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई थी, जिसमें आदेश पारित करते हुए स्थल निरीक्षण कर आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया था, जिस पर से दिनांक 19.12.2016 को स्थल निरीक्षण किया गया, जिसमें यह दर्शाया गया कि विवादित स्थान संभवत: यह गोदाम के प्रयोग में आ रहा है और संभावनाओं के आधार पर पुन: पूर्व में पारित आदेश की पुनरावृत्ति करते हुए रूपये 1,11,848/- की वसूली का आदेश दिया गया था, जिसमें से रूपये 60,000/- अंडरप्रोटेस्ट अपीलार्थी द्वारा जमा किये गये थे, जिसे कम करते हुए रूपये 51,848/- की वसूली का आदेश दिनांक 14.02.2017 को पारित किया गया।

(3) अपीलार्थी द्वारा उक्त आदेश के विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की है। इसमें विचारणीय बिंदु मुख्य रूप से यह है कि जिस समय विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीयन करवाया गया था, उस समय विवादित स्थान आवासीय प्रयोजन में उपयोग में लाया जा रहा था या व्यावसायिक उपयोग में?

(4) वर्ष 2010 में जब विवादित स्थान क्रय किया गया था, तब उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण दिनांक 19.07.2010 को किया गया था, जिसमें विवादित स्थान का उपयोग आवासीय बताया गया था और तदनुसार विवादित स्थान का मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी वसूल की गई थी।

(5) वर्ष 2010 के पश्चात् पश्चात्वर्ती प्रक्रम में यदि पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण में यह पाया भी गया कि विवादित स्थान का उपयोग व्यावसायिक प्रयोजन में किया जा रहा हो, तो भी पश्चात्वर्ती प्रक्रम में व्यावसायिक प्रयोजन में उपयोग मान कर उस अनुसार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीयन शुल्क वसूला नहीं जा सकता है। विधि की यह स्पष्ट अवधारणा है और इस अवधारणा को माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत 2012(2) एम.पी.विकली नोट 118 में स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है और निर्धारित किया गया कि पश्चात्वर्ती प्रक्रम में यदि व्यावसायिक प्रयोजन होना पाया भी जावे तो पंजीयक

को यह अधिकार नहीं है कि वे विवादित स्थान को व्यावसायिक प्रयोजन में मानकर उस अनुसार मूल्यांकन कर स्टाम्प इयूटी और पंजीयन शुल्क का अवधारण कर राशि वसूली की कार्यवाही करे।

(6) विधि की उपरोक्त स्पष्ट मंशा के विपरीत आयुक्त एवं जिला पंजीयक ने अपने आदेश पारित किये हैं, जो कि विधि की दृष्टि से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। पंजीयक ने तो यहां तक अपने उद्गार व्यक्त किये हैं कि वे तो शासकीय कर्मचारी हैं और शासन के हित में राशि वसूलना उनका कर्तव्य है, इसलिए वे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये दिशा निर्देशों का पालन करने के लिए बाध्य नहीं हैं, उनका यह कृत्य माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित दिशा निर्देशों की अवहेलना होकर अवमानना की श्रेणी में आता है। पंजीयक द्वारा पारित आदेश यह जान बूझकर अपीलार्थी को नुकसान पहुंचाने के उद्देश्य से पारित किया है, क्योंकि पंजीयक द्वारा दलाल के माध्यम से रिश्वत का प्रस्ताव भेजा था, जिसे अपीलार्थी ने मान्य नहीं किया था। इसी से रूष्ट होकर पंजीयक ने अपीलार्थी के विरूद्ध आदेश पारित किया है, जिसे आयुक्त ने स्थिर रखने में विधिक भूल की है।

(7) माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत 2012(2) एम.पी.विकली नोट 118 के प्रकाश में अपीलार्थी की अपील स्वीकार किये जाने योग्य है। इस अपील के तथ्य भी उपरोक्त न्याय दृष्टांत के समान ही हैं, इसलिए अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाना न्यायहित में होगा।

अतः उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुये अपीलार्थी द्वारा संपूर्ण राशि रूपये 1,11,848/- अंडरप्रोटेस्ट जमा कराई गई है, यह राशि एवं इस पर अदायगी तक का ब्याज प्रत्यर्थीगण से दिलाये जाने का आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी क्र. 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय आयुक्त द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि आयुक्त एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प व जिला पंजीयक के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अतः उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखने का अनुरोध किया गया।

5/ प्रत्यर्थी क्र. 3 व 4 के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की जा रही है।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी की प्रश्नागत संपत्ति खरगौन नगर के सघन व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित होकर प्रश्नाधीन भवन के संपूर्ण तल मंजिल का उपयोग व्यावसायिक है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उभय पक्षों की उपस्थिति में स्थल निरीक्षण उपरांत प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति, उपयोगिता एवं संरचना के आधार पर दस्तावेज पंजीयन वर्ष की गाईड लाईन अनुसार तल मंजिल का संपूर्ण दर निर्धारण व्यावसायिक दर से तथा प्रथम एवं द्वितीय मंजिल का उपयोग आवासीय होने से दर निर्धारण आवासीय दर से किया जाकर प्रश्नागत संपत्ति का कुल बाजार मूल्य रूपये 39,85,895/- अवधारित करते हुए, उस पर कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की राशि रूपये 51,848/- निर्धारित कर उचित एवं वैधानिक आदेश पारित किया गया है, जिसकी पुष्टि आयुक्त द्वारा भी की गई है। इस प्रकार दो अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं है। इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है-

> "धारा 44 (2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं- द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं।"

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों में कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं होने से उनमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। दर्शित परिस्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.11.2017 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर