(104)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7059–पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 12–3–2016 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, बड़वानी प्रकरण क्रमांक 159/बी–105/33/2014–15.

बडजात्या फाम्स तर्फे पार्टनर
निवेश बडजात्या एच.यू.एफ. कर्ता
निवेश पिता दिनेश बडजात्या जैन
निवासी 17/1, ओल्ड पलासिया, इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

1– मध्य प्रदेश शासन
तर्फे उप पंजीयक राजपुर जिला बडवानी
2– योगेश पिता सत्यदेव
3– सुभाष पिता सत्यदेव
4– राजेन्द्र पिता सत्यदेव
5– श्रीमती शशिकला पिता सत्यदेव
6– श्रीमती शमिष्ठा पिता सत्यदेव
7– श्रीमती रंजना पिता सत्यदेव
8– श्रीमती ज्योति पिता सत्यदेव
9– ओमप्रकाश पिता जयदेव
10– विमल पिता जयदेव
निवासीगण कुआ तहसील ठिकरी
जिला बडवानी तर्फे मुख्त्यारआम
मनमीत सिंह पिता कुलदीप अरोरा
निवासी 128 बी सिल्वर स्प्रींग
ए.बी. रोड बायपास, इन्दौर .....अनावेदकगण

श्री के.के. किल्लेदार, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 18/5/17 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, बड़वानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 12–3–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा ग्राम कालापानी, तहसील ठिकरी जिला बड़वानी स्थित प्रश्नाधीन भूमि सर्वे कमांक 7 एवं सर्वे कमांक 17, 18 कुल रकबा 9.600 हेक्टेयर अनावेदक कमांक 2 लगायत 10 के मुख्तयारआम से रूपये 45,08,00/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, राजपुर के समक्ष प्रंस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज में प्रश्नाधीन संम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रश्नाधीन दस्तावेज अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत पंजीकृत कर अधिनियम की धारा 38(2) के तहत बाजार मूल्य निर्धारण हेतु प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प, बड़वानी को भेजा गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 159/बी–105/33/2014–15 दर्ज कर दिनांक 12–3–2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,92,50,000/– निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 11,72,945/– एवं अधिनियम की धारा 40 के अंतर्गत शास्ति रूपये 2,00,000/– कुल रूपये 13,72,945/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप तर्क प्रस्तुत किया गया कि जिस दिनांक को दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये गये थे, उक्त दिनांक को मुद्रांक शुल्क उपलब्ध नहीं थे, और विकय विलेख में जो मूल्य बताये गये हैं, उसके अनुसार देय मुद्रांक शुल्क की कमी शुल्क जमा करने के लिए आवेदक सहमत था। यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म.प्र. लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में लिखतों के मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4 (1) का उचित मनन एवं आंकलन नहीं कर आलोच्य आदेश पारित करने में गंभीर वैधानिक त्रुटि की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि उप पंजीयक द्वारा लिखतों के मूल्यांकन निवारण नियम 4 (1) के अंतर्गत दिनांक 10–6–2015 को पूर्व में जो प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प को

प्रेषित किया गया है, उसमें मुद्रांक शुल्क रूपये 2,76,120/– का उल्लेख किया गया है, किन्तु बाद में उप पंजीयक द्वारा एक अन्य प्रतिवेदन बिना कमांक एवं दिनांक के कलेक्टर आफ स्टाम्प को भेजा गया है, जिस पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना साक्ष्य लिये उप पंजीयक के प्रतिवेदन में अंकित बाजार मूल्य को मान्य करने में विधि की गंभीर भूल की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेश हेतु नियत दिनांक को आदेश पारित नहीं कर रीडर द्वारा नियत पेशी दिनांक में आदेश पारित करने में भूल की गई है, क्योंकि व्यवहार न्यायालय के नियम अनुसार रीडर द्वारा दी गई तिथि, पीठासीन अधिकारी द्वारा दी गई तिथि नहीं मानी जा सकती है, और व्यवहार न्यायालय का नियम कलेक्टर आफ स्टाम्प पर भी बंधनकारी है । उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक कमांक 1 शासन की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक की ओर से पंजीयन हेतु जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये थे, उसमें अंकित बाजार मूल्य कम पाते हुए उप पंजीयक द्वारा प्रकरण बाजार मूल्य निर्धारित हुतु कलेक्टर आफ स्टाम्प को भेजा गया है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक से विधिवत स्थल निरीक्षण कराया जाकर वर्ष 2015–16 की गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो उचित है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर विधि अनुसार लिखतों के मूल्यांकन निवारण नियम में निर्धारित बिन्दुओं को ध्यान में रखकर विस्तृत आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

5./ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् स्थल निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति, उपयोगिता एवं संरचना को दृष्टिगत रखते हुये बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टांम्प के समक्ष आवेदक द्वारा अवधारित बाजार मूल्य एवं निर्धारित मुद्रांक शुल्क पर सहमति दी गई है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा सहमति के आधार पर आदेश पारित किया गया है इसलिये आवेदक द्वारा इस न्यायालय में निगरानी

प्रस्तुत करना ही औचित्यहीन है । दर्शित परिस्थितियों में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य आदेश है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, बड़वानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 12–3–2016 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर