न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 1606–पीबीआर/2011 विरूद्ध आदेश दिनांक 26–7–2011 पारित द्वारा अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन के प्रकरण कमांक 6/2010–11/अपील.

.....

सुन्दरलाल पिता दयारामजी फूलवानी
निवासी 4 राजस्व कॉलोनी उज्जैन म0प्र0

..... अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन,
द्वारा जिला पंजीयक एवं कलेक्टर स्टाम्प्स
जिला उज्जैन म0प्र0

..... प्रत्यर्थी

.....

श्री एम0एल0माथुर, अभिभाषक–अपीलार्थी

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांकः 5/8/16 को पारित)

यह अपील, अपीलार्थी द्वारा भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47(क)(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–7–2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा राजस्व कॉलोनी उज्जैन स्थित मकान रुपये 65,000/– में कय किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये उचित मूल्यांकन हेतु प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 180/बी–105/1995–96 दर्ज किया जाकर दिनांक 2–3–2000 को आदेश पारित

कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 5,00,000/– रुपये अवधारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क रुपये 57,855/– जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 26–7–2011 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि पर बाद में निर्मित मकान का भी बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिकता की गई है, क्योंकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश में यह मान्य किया गया है कि दिनांक 25–1–1996 की स्थिति में बाजार मूल्य निर्धारित किया जा रहा है । यह भी कहा गया कि आयुक्त द्वारा बिना अभिलेख बुलाये व अवलोकन किये आदेश पारित करने में अनियमित कार्यवाही की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में विधि विरूद्ध कार्यवाही की गई है । 1994 आरएन 324 व 51 में अभिनिर्धारित किया गया है कि गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता है।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मध्यप्रदेश लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के पालन में विधिवत् स्थल निरीक्षण कराया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति, उपयोगिता एवं संरचना के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता एवं अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । अपीलार्थी की ओर से इस न्यायालय में ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति क्रय किये जाने के बाद निर्माण कार्य किया गया है, अतः इस संबंध में उनके द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निकाले गये निष्कर्ष के संदर्भ में ही अपर आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को स्थिर रखा जाकर

अपील निरस्त की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–7–2011 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर