(8)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल,**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/होशंगाबाद/स्टाम्प अधि./2017/3345 विरूद्ध आदेश दिनांक 5-5-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 282/अपील/2015-16.

श्रीमती आशा मिहानी पत्नी धर्मदास मिहानी
निवासी असफा बाग, सिंधी कालौनी, इटारसी
तहसील इटारसी जिला होशंगाबाद .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1- मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर, होशंगाबाद
2- सुरेन्द्र सिंह अरोरा वल्द करतार सिंह अरोरा
निवासी असफा बाग, अस्पताल के पीछे, इटारसी
तहसील इटारसी जिला होशंगाबाद .....प्रत्यर्थीगण

श्री आनन्द शर्मा, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 1/8/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 5-5-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 से मौजा गुरूनानक टावर इटारसी, वार्ड नम्बर 29, तालाब मोहल्ला, विपिन नगर नजूल सीट नम्बर 9 प्लाट नम्बर 6/27 में से निर्मित रकबा 1345.02 वर्गफुट प्रथम तल की दुकान रूपये 8,74,250/- पर मुद्रांक शुल्क 61,200/- रूपये चुकाया जाकर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक, इटारसी के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा गाईड लाईन वर्ष 2013-14 के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 76,25,000/- प्रस्तावित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु दस्तावेज कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 55/बी-105/13-14 दर्ज कर दिनांक 4-5-2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 57,19,000/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क 3,39,130/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प

के आदेश के विरूद्ध आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगबाद के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 5-5-2017 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह 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) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा मार्गदर्शिका के आधार पर आदेश पारित किये हैं । प्रश्नाधीन दुकान एक बहुमंजिला चार मंजिला भवन का हिस्सा है, जिसका बैनामा प्रकोष्ठ अधिनियम के तहत हुआ है, ऐसी स्थिति में समानुपातिक रूप से मूल्य का निर्धारण किया जाना था, जिस पर कोई विचार नहीं किया गया है । अधीनस्थ न्यायालयों ने अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य, तर्क व न्याय दृष्टान्तों का अनदेखा किया है । यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि ऊपरी मंजिल का मूल्यांकन भूखण्ड का 25 प्रतिशत ही मूल्यांकित होगी ।

(2) गाईड लाईन मात्र स्टाम्प शुल्क की अदायगी हेतु तैयार की जाती है और किसी सम्पत्ति का बास्तविक मूल्य क्या है, यह गाईड लाईन के आधार पर निर्धारित नहीं किया जा सकता है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश किसी भी स्थिति में न्यायिक व उचित नहीं है, जिसकी पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा विधि एवं तथ्यों की गंभीर भूल की है ।

(3) शासन द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 57,19,000/- होना साक्ष्य से सिद्ध नहीं किया है । अपीलार्थी की ओर से प्रश्नाधीन दुकान के समतुल्य जो सम्पत्ति अंतरित हुई है और उनके सम्बन्ध में भी प्रकरण चले हैं लेकिन उक्त दुकानों का मूल्य इस अनुसार नहीं आंका गया है और न ही उन पर अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क प्रभारित किया गया है । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने साक्ष्य की उचित विवेचना नहीं की और जो आदेश पारित किया है, वह स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

(4) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अभिलेख का सूक्ष्म अवलोकन नहीं किया है, जबकि अभिलेख पर उप पंजीयक का प्रतिपरीक्षण हुआ है, जिसमें उनके द्वारा अपीलार्थी को मात्र 25 प्रतिशत सम्पत्ति पर हक प्राप्त होना स्वीकार किया है और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का किसी भी रूप में खण्डन नहीं हुआ है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं हैं ।

(5) अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष पूर्व में पारित आदेशों की प्रति प्रस्तुत की गई थी, जिसमें यह आदेश पारित किया गया था कि यदि तीन मंजिल प्रकोष्ठ है तब 1/3 हिस्सा का मालिकाना हक प्राप्त होगा और यदि चार मंजिला प्रकोष्ठ होगा तब ¼ हिस्सा मालिकाना हक प्राप्त होगा, इसी तरह भूखण्ड का मूल्यांकन होगा, किन्तु अधीनस्थ न्यायालयों ने इस तथ्य की ओर कोई ध्यान नहीं दिया है ।

(6) अपीलार्थी द्वारा पूर्व में विक्रीत अन्य सम्पत्ति के क्रेतागण की साक्ष्य, जो कि अखंडित रही, एवं न्याय दृष्टान्त ए.आई.आर. 2007 मद्रास (एन.ओ.सी.) एवं म.प्र. उच्च न्यायालय की विविध याचिका क्रमांक 1918/192 लार्सन एण्ड टुब्रो लिमिटेड बनाम स्टेट आफ एम.पी. दिनांक 30-7-1992, ए.आई.आर. 1998 एम.पी. 145,1996 (1) ए.डब्ल्यू.सी. 316 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये थे, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त न्याय दृष्टान्तों का पालन किये बिना आदेश पारित किये गये हैं, जो निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधारों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । उप पंजीयक द्वारा गाईड लाईन वर्ष 2013-14 के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 76,25,000/- प्रस्तावित किया गया था । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा मार्गदर्शिका वर्ष 2013-14 के अंतर्गत जारी दरें तथा उसके साथ जारी उपबंधों के आधार पर आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 57,19,000/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 3,39,130/- जमा करने के आदेश दिये गये हैं । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विवेचना उपरान्त विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसकी पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा भी कोई भूल नहीं की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं । इस सम्बन्ध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त 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 दृष्टान्त के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य हैं । दर्शित परिस्थिति में अपीलार्थी द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधार अमान्य किये जाते हैं ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 5-5-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर