न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 1202–पीबीआर/10 विरूद्ध आदेश दिनांक 23–7–10 पारित द्वारा अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन प्रकरण कमांक 407/2005–06/अपील.

श्रीमती मनोरमा गुप्ता पति प्रहलाद राय गुप्ता
निवासी किला रोड, बड़ी हाली मन्दसौर .....अपीलार्थी

विरूद्ध

म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प
एवं जिला पंजीयक जिला मन्दसौर .....प्रत्यर्थी

श्री टी.टी. गुप्ता, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्रीमती नीना पाण्डे, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 8/12/16 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–7–10 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा कैलाश मार्ग, नाकोड़ा काम्पलेक्स स्थित दुकान कमांक 29 (छत शामिल नहीं) क्षेत्रफल 116.21 वर्ग फिट रूपये 1,40,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, मन्दसौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,23,000 अवधारित करते हुए बाजार मूल्य निर्धारण हेतु प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, उज्जैन के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प, उज्जैन द्वारा प्रकरण कमांक 120/बी–105/धारा 47–क (3)/2004–05 दर्ज कर दिनांक 27–9–05 को आदेश पारित करते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य

रुपये 4,64,840/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 30,880/– तथा कमी पंजीयन शुल्क रुपये 1936/–जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 23–7–10 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखते हुए 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 अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है, और शिकायतकर्ता के कथनों का प्रतिपरीक्षण का अवसर भी नहीं दिया गया है ।

(2) शिकायतकर्ता के कथन हेतु दिनांक 26–9–05 के पेशी नियत थी, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा नियत तिथि से पूर्व ही दिनांक 15–9–05 को शिकायतकर्ता के कथन लिये जाकर मनमाना आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

(3) अपीलार्थी द्वारा नाकोड़ा काम्पलेक्स स्थित दुकान नं. 26 के विक्रय पत्र दिनांक 25–11–08 की सत्यप्रतिलिपि प्रस्तुत की गई थी, जिसमें विक्रय की गई दुकान की कीमत 2,57,000/– है, जबकि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन दुकान मई 2000 में खरीदा है, जिससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा विक्रय पत्र में दर्शाया गया मूल्य उचित है, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं देने में अवैधानिकता की गई है ।

(4) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम के आज्ञापक प्रावधानों का पालन किये बिना आदेश पारित किया गया है, और अपर आयुक्त द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं देकर कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है, इसलिए उनके आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

तर्कों के समर्थन में 2001 (1) पी.एल.जे.एन. 568, 2003 (Vol. 4)पेज नम्बर 52, 2011 (Vol. 3) एम.पी.एल.जे. पेज नम्बर 187, 2008 (Vol. 4) एम.पी.एल.जे. पेज नम्बर

621, 2009 (Vol. 1) एन.पी.जे.आर. पेज नम्बर 172 एवं 2009 (Vol. 1) एन.एच.टी. पेज नम्बर 383 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश की पुष्टि करते हुए स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प ने आस–पास के भवन, दुकान के मूल्य एवं साक्ष्य के आधार पर विवेचना करते हुए सभी तथ्यों का आदेश में उल्लेख करते हुए आदेश पारित किया गया है । अंत में कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश पूर्णतः उचित होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के पालन में अपीलार्थी को सूचना दी जाकर विधिवत स्थल निरीक्षण किया गया है, और आस–पास के विक्रय पत्रों को भी विचार क्षेत्र में लेकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करते हुए मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है, इसी कारण अपर आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करते हुए प्रथम अपील निरस्त की गई है । अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष पूर्णतः वैधानिक एवं उचित होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं । दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 23–7–10 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

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