(116)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7074–तीन/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 3–2–2014 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन, प्रकरण कमांक 143/अपील/11–12.

.....

1–सुशील शर्मा पुत्र नन्दलाल शर्मा
2–संजय शर्मा पुत्र नन्दलाल शर्मा
3–श्रीराम शर्मा पुत्र नन्दलाल शर्मा
समस्त निवासी 37/7 क्षपणक मार्ग, नवचेतन परिसर,
उज्जैन मध्यप्रदेश.

..... अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1–मध्यप्रदेश राज्य द्वारा कलेक्टर जिला उज्जैन
2–कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स (जिला पंजीयक)
जिला उज्जैन
3–उप पंजीयक उज्जैन म0प्र0
4–श्रीमती अनितारानी पत्नी स्व अवन्तीलाल गुप्ता
5–त्रिलोकीनाथ पुत्र अवन्तीलाल गुप्ता
6–विश्वनाथ पुत्र अवन्तीलाल
कमांक 4, 5 एवं 6 निवासी विंध्याचल नगर
इंदौर म0प्र0
कमांक 4, 5 व 6 तरतीवी पक्षकार हैं ।

..... प्रत्यर्थीगण

.....

श्री एस0पी0शुक्ला, अभिभाषक–अपीलार्थी
श्रीमती नीना पाण्डेय, अभिभाषक–प्रत्यर्थी क्र.1,2 व 3

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/11/16 को पारित)

यह अपील, अपीलार्थीगण द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–क(5) के अंतर्गत

आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 3–2–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि केता अपीलार्थी द्वारा उज्जैन स्थित सर्वे नम्बर 15/2 द्वितीय मंजिल जिसका कुल क्षेत्रफल 421.68 वर्गमीटर है, जिसमें निर्मित क्षेत्रफल 297.29 वर्गमीटर एवं ओपन क्षेत्रफल 12.39 वर्गमीटर का क्रय किया गया । विक्रय पत्र में इसका मूल्य रुपये 40,00,000/– दर्शाकर रुपये 2,80,000/– का मुद्रांक शुल्क के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित कर उप पंजीयक कार्यालय उज्जैन में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया । प्रश्नाधीन दस्तावेज प्रचलित गाईड लाईन वर्ष 2011–12 के अनुसार कम मूल्यांकित होने से मुद्रांक अधिनियम की धारा 47–क(1) के अन्तर्गत म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियमों में विहित प्रकिया अनुसार बाजार मूल्य रुपये 2,30,07,000/– प्रस्तावित कर कमी मुद्रांक शुल्क की वसूली हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला उज्जैन को संदर्भित किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर कार्यवाही प्रारंभ करते हुये विधिवत् स्थल निरीक्षण एवं उप पंजीयक के कथन के परिप्रेक्ष्य में दिनांक 7–1–2012 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 2,07,06,300/– निर्धारित करते हुये उस पर मुद्रांक शुल्क रुपये 14,49,441/– निर्धारित किया गया, जिसमें से रुपये 2,80,000/– का मुद्रांक शुल्क पूर्व में ही चुकाया गया जाने से कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 11,69,441/– जमा कराये जाने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 3–2–14 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भवन का मूल्यांकन गाईड लाईन के अनुसार व्यवसायिक मान से किया गया है, जबकि प्रश्नाधीन भवन व्यावसायिक क्षेत्र में नहीं है । प्रश्नाधीन भवन क्षेत्र सरदारपुरा में होकर इसका मालीपुरा क्षेत्र से कोई संबंध नहीं है । मालीपुरा क्षेत्र से

प्रश्नाधीन भूमि 125 फीट दूरी पर है । प्रश्नाधीन भवन की द्वितीय मंजिल पर जाने का रास्ता सरदारपुरा से है, इस तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नजरअंदाज कर आदेश पारित किया गया है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने आदेश में माना है कि भवन 30 वर्ष से अधिक पुराना बना है एवं 8–9 फुट चौड़ी गली के अंदर है संपत्ति का रास्ता मुख्य मार्ग पर न होकर 125 फुट अंदर की ओर है, भवन की स्थिति अच्छी नहीं होकर साधारण है, परन्तु म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 5 में जो मापदण्ड बताये हैं उसके अनुसार पुराने भवन का अवक्षरण मूल्य नहीं घटाया गया है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधि विपरीत है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा भी त्रुटि की गई है अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1, 2 व 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षो में हस्तक्षेप का आधार अपीलार्थी द्वारा इस अपील में नहीं बताये जाने से अपील निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्थल निरीक्षण में प्रश्नाधीन सम्पत्ति के आसपास दुकानें पाई गई हैं, इससे स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति का वास्तव में व्यवसायिक उपयोग है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के प्रावधानों के अनुकूल विधिवत स्थल निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति पुरानी होने से उस पर छूट भी दी गई है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई

है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 3–2–2014 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

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