

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक 3848-पीबीआर/13 विरुद्ध आदेश दिनांक 13-9-2013
पारित द्वारा आयुक्त, ग्वालियर सम्भाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 234/12-13/अपील.

अमित माहेश्वरी पुत्र सुशील कुमार माहेश्वरी
आयु 36 वर्ष व्यवसाय दुकानदारी निवासी-एच-238
माधव नगर, ग्वालियर

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर ग्वालियर
- 2- कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला ग्वालियर
कार्यालय नजरबाग मार्केट के पीछे महाराजवाडा
ग्वालियर म0 प्र0
- 3 उप पंजीयक ग्वालियर कार्यालय नजरबाग मार्केट
के पीछे महाराज बाडा ग्वालियर
- 4 उपनेश परमार पुत्र देवेन्द्र परमार आयु लगभग 21
वर्ष व्यवसाय छात्र निवासी प्रीतम कॉलोनी, गुढा लशकर ग्वालियर
- 5 सुश्री सत्या उर्फ सत्यवती पुत्री राजेन्द्र सिंह पत्नी
नामालूम द्वारा वीरेन्द्र सिंह जादौन एडवोकेट होटल
सोनालिका के सामने जयेन्द्रगंज लशकर ग्वालियर
- 6 वीरेन्द्र सिंह जादौन एडवोकेट होटल सोनालिका के सामने
जयेन्द्रगंज लशकर ग्वालियर
- 7 श्रीमती उषा सक्सैना पत्नी स्व0 भजनलाल सक्सैना
उम्र 60 वर्ष व्यवसाय नौकरी निवासी भास्कर प्रेस
जयेन्द्रगंज ग्वालियर

.....प्रत्यर्थीगण

.....तरतीवी पक्षकार

श्री पी0एन0शर्मा, अभिभाषक, अपीलार्थी

श्री एच0के0अग्रवाल, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रं 1 से 3

श्री दिवाकर दीक्षित, अभिभाषक प्रत्यर्थी क्रमांक 7



:: आ दे श ::

(आज दिनांक 01/07/2015 को पारित)

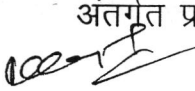
अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) एवं म.प्र. लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 9 के अंतर्गत आयुक्त, ग्वालियर सम्भाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-9-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण में दिनांक 11-6-2015 को प्रत्यर्थी क्रमांक 7 की ओर से प्रस्तुत प्रकरण उपशमित होने संबंधी आवेदन पत्र के जबाब में अपीलार्थी की ओर से उठाये गये इस आधार इस के परिप्रेक्ष्य में कि प्रत्यर्थी क्रमांक 5 प्रश्नाधीन भूमि की विक्रेता है, और वह संपत्ति विक्रय करने के पश्चात् बाहर चली गई है एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 6 वीरेन्द्र सिंह जादौन विक्रेता के अधिकृत व्यक्ति थे, इसलिये उनके वारिसानों को अभिलेख पर लिये जाने की आवश्यकता नहीं है और न ही उन्हें सुने जाने की आवश्यकता है, क्योंकि मुद्रांक शुल्क की अदायगी शासन को क्रेता द्वारा की जाती है अन्य व्यक्ति द्वारा नहीं, प्रत्यर्थी क्रमांक 7 की ओर से प्रकरण उपशमित होने संबंधी आवेदन पत्र निरस्त किया जाकर प्रकरण में अंतिम तर्क सुने गये । अतः यह आदेश मृतक वीरेन्द्र सिंह जादौन एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 6 के विरुद्ध पारित किया जाना नहीं माना जावेगा ।

3/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा शितोले साहब की पिछाडी नगर लश्कर परगना व जिला ग्वालियर स्थित भवन क्रमांक 37/840 क्षेत्रफल 104.86 वर्गमीटर रूपये 12,00,000/- में कय किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीकृत किया गया । तत्पश्चात उप पंजीयक को ऐसा प्रतीत होने पर कि प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य ज्यादा हो सकता है, अधिनियम की धारा 47 (क) (3) के अंतर्गत प्रकरण स्वप्रेरणा से दर्ज करने हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण

कमांक 50/बी-105/08-09/47क (3) दर्ज किया जाकर दिनांक 4-1-2012 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 47,17,500/- अवधारित करते हुये रूपये 4,48,263/-मुद्रांक शुल्क एवं रूपये 38,015/- पंजीयन शुल्क निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क रूपये 3,50,421/- 30 दिवस में जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 13-9-2013 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि शितोले साहब की गली भास्कर लेन मे है, अतः अपीलार्थी द्वारा भास्कर लेन की प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है । यह भी कहा गया कि प्रत्यर्थी कमांक 7 की शिकायत पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति जयेन्द्रगंज के मुख्य मार्ग पर स्थित होना मानकर मुख्य मार्ग पर प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया गया है, जो कि अवैधानिक कार्यवाही है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निकाला गया निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण है कि पुराने दस्तावेज में उल्लिखित पते से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि प्रश्नाधीन संपत्ति जयेन्द्रगंज मुख्य मार्ग पर स्थित न होकर गली में स्थित है, क्योंकि पुराने दस्तावेज से ही स्वत्व प्रमाणित होता है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि मात्र शटर लगे होने से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि प्रश्नाधीन संपत्ति व्यवसायिक उपयोग की है । यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन संपत्ति में किरायेदार रहते है, ऐसी स्थिति में संपत्ति का बाजार मूल्य वैसे ही बहुत कम हो जाता है । तर्क में यह भी कहा गया कि गाईड लाईन के अनुसार मुख्य मार्ग से 20 फीट तक ही स्थित संपत्ति को व्यवसायिक माना जा सकता है, जबकि प्रश्नाधीन संपत्ति मुख्य मार्ग से 600 फीट अंदर सकरी गली में स्थित है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि म0 प्र0 न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 5 घ के अंतर्गत प्रश्नाधीन संपत्ति का स्थल निरीक्षण किया जाकर संपत्ति की दशा एवं प्रयोजन को



बिना विचार में लिये बाजार मूल्य निर्धारित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा त्रुटि की गई है, जबकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का यह दायित्व था कि वह पुनः स्थल निरीक्षण करते । यह भी कहा गया कि शासन ने स्वयं स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन संपत्ति भास्कर लेन में स्थित है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को स्थिर रखने में त्रुटि की गई है, क्योंकि उनके द्वारा अपने आदेश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को ही दोहराया है । तर्क के समर्थन में 2010 राजस्व निर्णय 239 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

5/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 लगायत 3 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश पूर्णतः वैधानिक एवं उचित आदेश है, क्योंकि प्रश्नाधीन भवन में कम्प्यूटर की दुकान प्रचलित है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के वैधानिक आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

6/ प्रत्यर्थी क्रमांक 4 की ओर से सूचना उपरान्त भी कोई उपस्थित नहीं हुआ है ।

7/ प्रत्यर्थी क्रमांक 7 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से यह आधार लिया गया है कि प्रश्नाधीन संपत्ति म0 प्र0 हाउसिंग बोर्ड कामर्शियल काम्पलेक्स राजीव प्लाजा एवं संजय काम्पलेक्स के निकट 8-10 कदम के फासले पर स्थित, भास्कर लेन अंग्रेजी के यू शब्द की गली है, जिसके दोनो सिरे जयेन्द्रगंज मेन रोड पर है और उक्त गली में से अन्य मोहल्ले के लिये कोई रास्ता नहीं है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति व्यवसायिक होने संबंधी निकाला गया निष्कर्ष विधिसंगत है । यह भी आधार लिया गया है कि नगर पालिका निगम में नामांतरण करते समय अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति भास्कर लेन में स्थित होने संबंधी शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है और अब प्रश्नाधीन संपत्ति शितोले साहब के पिछाडी होने का कथन मात्र मुद्रांक शुल्क से बचना है । लिखित तर्क में यह भी आधार लिया गया है कि अपीलार्थी द्वारा स्वयं स्वीकार किया है कि संपत्ति का विवरण पुराने विक्रय पत्र के अनुसार उल्लेख किया है, जबकि

000000

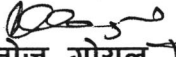
स्टाम्प एक्ट एवं रजिस्ट्रेशन एक्ट में बाजार मूल्य की गणना विक्रय पत्र में लिखे जाने के तारीख अनुसार होगी न कि पुराने दस्तावेज के आधार पर । अंत में आधार लिया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय प्रिंसिपल सिट जबलपुर द्वारा 2011 (1) एमपीजेआर 44 में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि जब कोई व्यक्ति भवन/जमीन आदि को क़य करता है और अपेक्षित स्टाम्प शुल्क की अदायगी शासन को नहीं करता है तो उसके द्वारा किया गया यह कार्य फोरजरी की श्रेणी में आता है । अतः उक्त न्याय दृष्टांत के परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थी के विरुद्ध भारतीय दण्ड विधान के अंतर्गत कार्यवाही किये जाने के निर्देश दिये जाये ।

8/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ द्वारा अपने आदेश दिनांक 4-1-12 में इस आशय का स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति हाउसिंग बोर्ड के कॉमर्शियल शॉपिंग काम्प्लेक्स राजीव प्लाजा के सामने स्थित है । जिस स्थान पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति स्थित है उसे भास्कर लेन के नाम से जाना जाता है और भास्कर लेन "यू" शब्द की गली है जिसके दोनों सिरे ज्येन्द्रगंज मेन रोड पर है तथा उसमें दो शटर आगे तथा दो शटर पीछे लगे हैं, अतः प्रश्नाधीन सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग की है अतः उपरोक्त निष्कर्ष के परिप्रेक्ष्य में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का निर्धारित बाजार मूल्य अपने स्थान पर पूर्णतः उचित होने से निर्धारित मुद्रांक शुल्क पूर्णतः वैधानिक एवं न्यायिक है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है । जहाँ तक आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त निष्कर्षों के साथ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है जो कि पूर्णतः विधि अनुरूप कार्यवाही है । इस संबध में अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमि ज्येन्द्रगंज मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं होकर गली में स्थित है और उसका व्यावसायिक उपयोग नहीं है। मात्र शटर लगे होने से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग की है क्योंकि प्रश्नाधीन सम्पत्ति में दो शटर सामने और दो शटर



पीछे लगे है तथा आसपास कम्प्यूटर की दुकान तथा प्रिज्म सीमेंट ऐजेन्सी है, इसलिये प्रश्नाधीन सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग की ही मान्य होगी । आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत इस प्रकरण के निराकरण के लिये प्रासंगिक नहीं होने से उस पर विचार किये जाने की आवश्यकता नहीं है । दर्शित परिस्थितियों में आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

9/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, ग्वालियर सम्भाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-09-2013 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर