न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 7045–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 28–4–2015 पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद अपील प्रकरण कमांक 25/2014–15.

श्रीमती आशा मिहानी पति धर्मदास मिहानी
निवासी आसफाबाद नगर इटारसी
तहसील इटारसी जिला होशंगाबाद .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1– म0प्र0 शासन
द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प
जिला होशंगाबाद
2– सुरेन्द्र सिंह अरोरा वल्द करतार सिंह अरोरा
निवासी आसफाबाद अस्पताल के पीछे इटारसी
तहसील इटारसी जिला होशंगाबाद .....प्रत्यर्थीगण

श्री डी0डी0 मेघानी, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 16/6/16 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47 (5) के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–4–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी श्रीमती आशा मिहानी द्वारा गुरूनानक कॉम्पलेक्स, इटारसी के प्रथम तल पर बनी पक्की दुकान 2042.54 वर्गफीट रूपये 8,17,016/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, इटारसी के

समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 12/बी–105/09–10 दर्ज कर दिनांक 7–3–2005 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य रूपये 67,01,000/– अवधारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,29,550/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर प्रथम अपील आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 22–3–2010 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 7–3–2005 निरस्त किया जाकर प्रकरण पुनः निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया गया । आयुक्त के आदेश के पालन में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कार्यवाही की जाकर दिनांक 21–10–2014 को आदेश पारित करते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य पुनः 67,01,000/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,29,550/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 28–4–2015 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि जिस दिन संव्यवहार हुआ है, उसको दृष्टिगत रखते हुए ही बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पंजीकरण दिनांक को प्रचलित दर से बाजार मूल्य निर्धारित करने में विधि विरूद्ध कार्यवाही की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 का पालन किये बिना आदेश पारित किया गया है, जो कि अवैधानिक आदेश है । तर्क में यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन भूमि से लगी अन्य सम्पत्ति का बाजार मूल्य कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा वही मान्य किया गया है, जो विक्रय पत्र में दर्शाया गया है, परन्तु अपीलार्थी की सम्पत्ति का बाजार मूल्य त्रुटिपूर्ण ढंग से निर्धारित किया गया है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक एवं अनियमित है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है । उनके द्वारा दोनों

अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थीगण के सूचना उपरांत भी अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

5/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । यह निर्विवादित है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति म0प्र0 प्रकोष्ठ अधिनियम के अंतर्गत उप पंजीयक कार्यालय में पंजीकृत है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उक्त अधिनियम के अंतर्गत सम्पत्ति होने से कॉमन एरिया के अनुपातिक हिस्से को प्रश्नाधीन सम्पत्ति में शामिल नहीं किया गया है । इसके अतिरिक्त इसी क्षेत्र में स्थित अन्य सम्पत्तियों का बाजार मूल्य निर्धारण करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अलग फार्मूले से गणना की गई है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत नहीं ठहराया जा सकता है । चूंकि कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है, इसलिए उनका आदेश भी विधिसंगत मान्य नहीं किया जा सकता है । इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि आयुक्त एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश निरस्त किये जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाये कि वे अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर देते हुए म0प्र0 प्रकोष्ठ अधिनियम के प्रावधानों को दृष्टिगत रखकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित कर, तद्नुसार मुद्रांक शुल्क का निर्धारण करें।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–4–2015 एवं कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 21–10–2014 निरस्त किये जाते हैं । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर