# न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

**समक्ष : मनोज गोयल,**
**अध्यक्ष**

अपील प्रकरण कमांक 641–पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 21–01–2015 पारित द्वारा न्यायालय आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 97/अपील/स्टाम्प/2013–14.

.....

श्रीमती रश्मि पत्नी दीपक जाजू
निवासी 38–39, मनभावन नगर,
कनाडिया रोड, इंदौर

..... अपीलार्थी

विरूद्ध

1–कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर
2–उपपंजीयक, जिला इंदौर
3–रत्नेश पिता ओमप्रकाश मुछाल
4–ओमप्रकाश पिता स्व.नाथूलाल मुछाल
5–राहुल पिता ओमप्रकाश मुछाल
6–श्रीमती इन्दु पति ओमप्रकाश मुछाल
सभी निवासीगण 641 उषानगर एक्सटेंशन इंदौर म0प्र0

..... प्रत्यर्थीगण

.....

श्री एस0के0श्रीवास्तव, अभिभाषक–अपीलार्थी

श्री अनिलकुमार श्रीवास्तव, अभिभाषक–प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2

.....

## :: आ दे श ::

( आज दिनांक 26/5/16 को पारित )

यह अपील अपीलार्थी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 ( जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा ) की धारा 47–क(5) के अंतर्गत आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 21–01–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी कमांक 3 लगायत 6 से गुलमर्ग कॉलोनी इंदौर स्थित भूखण्ड कमांक 11 कुल क्षेत्रफल 3,999.

7 वर्गफीट, जिस पर तल मंजिल 600 वर्गफीट पर पक्के आर.सी.सी. का निर्माण किया है, को रुपये 1,59,98,800/– रुपये में क्रय कर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये प्रतिवेदन उचित मूल्यांकन हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 183/बी–105/12–13/47 दर्ज किया जाकर दिनांक 21–7–2014 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 2,46,07,500/– अवधारित करते हुये रुपये 17,73,875/– मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया गया । इस प्रकार कमी मुद्रांक शुल्क 6,53,875/– जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से परिवेदित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 21–01–2015 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इस स्थिति पर विचार नहीं कर आदेश पारित करने में गम्भीर वैधानिक त्रुटि की गई है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड कॉलोनी के पीछे स्थित है तथा कॉर्नर का भूखण्ड नहीं है और आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के त्रुटिपूर्ण आदेश की पुष्टि करने में अवैधानिकता की गई, इसलिये आयुक्त का आदेश भी निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् स्थल का निरीक्षण नहीं किया जाकर आदेश पारित किया है, जो कि म0प्र0 न्यून मूल्यांक निवारण नियमों के नियम 4 का उल्लघंन है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधि विरूद्ध होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है । इस तर्क के समर्थन में 1992 आर.एन. 302 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता को दृष्टिगत नहीं रखा जाकर आदेश पारित करने में म0प्र0न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 5 का उल्लघंन किया गया है ।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने न्यायिक विवेक का उपयोग न कर उपपंजीयक द्वारा प्रस्तावित बाजार मूल्य को अवधारित करने में अनियमितता की गई है, और इस ओर आयुक्त द्वारा ध्यान नही देकर आदेश पारित किया गया है इसलिये दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) प्रश्नाधीन संपत्ति दोनों ओर से बहुमंजिला इमारतों से घिरी होने के कारण उसका बाजार मूल्य स्वतः ही कम हो जाता है इस पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है, इस कारण भी अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(6) अपीलार्थी द्वारा वर्ष 2011–12 में विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित करते समय समस्त विक्रय मूल्य विक्रेता को अदा कर दिया गया था, इसलिये वर्ष 2011–12 की मार्गदर्शिका से बाजार मूल्य अवधारित किया जाना चाहिये, जिस पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विचार न कर गम्भीर वैधानिक त्रुटि की है ।

(7) गुलमर्ग कॉलोनी में भूखण्ड के बाजार मूल्य की दर 35,000/– रुपये वर्गफीट वर्ष 2012–13 में निर्धारित थी, परन्तु विवेकानन्द नगर के लिये निर्धारित बाजार मूल्य दर 65000/– रुपये से बाजार मूल्य निर्धारित करने में गम्भीर त्रुटि की है । इस कारण अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित विवादित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(8) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं आयुक्त द्वारा अपीलार्थी की ओर से उठाये गये वैधानिक आधारों पर बिना विचार किये आदेश पारित किये गये है, जो वैधानिक रूप से स्थिर रखे जाने योग्य न होकर निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

यह भी कहा गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा मध्यप्रदेश न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के अन्तर्गत विधिवत् अपीलार्थी को सूचना एवं सुनवाई का अवसर देते हुये स्थल निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थित संरचना एवं उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुये, जिस वर्ष में विकय पत्र पंजीकृत हुआ है उसी वर्ष में प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार मुद्रांक शुल्क का निर्धारण किया गया है । इसके अतिरिक्त अपीलार्थी स्वयं द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का मुल्यांकन भारतीय स्टेट बैंक के लिये निजी मूल्यांकनकर्ता से कराया गया है, उसमें भी प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 2,00,00,000/– अवधारित किया गया है, जबकि विकय पत्र में प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 1,59,98,800/–ही दर्शाया गया है। स्पष्ट है कि अपीलार्थी का पक्ष मूल्यांकन के संबंध में स्वीकार्य नहीं है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 2,46,07,500/– अवधारित करते हुये रुपये 17,73,875/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप वैधानिक कार्यवाही की गई है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से उसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है, इसलिये उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 21–01–2015 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर