न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक 4270—पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 19—08—2014 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर अपील प्रकरण क्रमांक 77/अपील/स्टाम्प/2013—14.

महेश पिता बजरंगलाल शर्मा
निवासी 28 ओल्ड राजमोहल्ला,
जिला इंदौर म0प्र0

...........अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा उप पंजीयक,
धार म0प्र0

.........प्रत्यर्थी

श्री के0के0कंवर, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मुँगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थीगण

....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 4/11/15 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47—क उपधारा—5 के सहपठित नियम 9 के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19—08—2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी महेश द्वारा ग्राम राजोद तहसील सरदारपुर जिला धारा स्थित भूमि खसरा क्रमांक 89 रकवा 5.256 हेक्टेयर रुपये

18,85,500/– में क्रय की जाकर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कम पाते हुये प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 33/बी–105/11–12/47 क(1) दर्ज कर दिनांक 22–10–2013 को आदेश पारित कर अपीलार्थी की सहमति से प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य 1,05,12,000/– अवधारित किया जाकर रुपये 6,57,000/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया । चूँकि अपीलार्थी द्वारा पूर्व में 1,18,000/– रुपये मुद्रांक शुल्क अदा किया गया था । अतः कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 5,39,000/– शासकीय कोष में जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील आयुक्त इन्दौर संभाग, इन्दौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 19–8–14 को आदेश पारित कर अपील अग्राह्य की गई । 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 है:–

(1) अपीलार्थी द्वारा अधिवक्ता की गलत सलाह के कारण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष सहमति दी गई थी, क्योंकि अभिभाषक द्वारा उसे बताया गया था कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प उचित मुद्रांक शुंल्क निर्धारित कर जमा करायेंगे, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन विक्रय पत्र पर अत्यधिक मुद्रांक शुल्क जमा करने के आदेश दिये गये है, जो कि अन्यायपूर्ण कार्यवाही है ।

(2) यद्यपि अपीलार्थी द्वारा भूलवश सहमति दी गई थी, इसके बावजूद कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का दायित्व था कि वे मध्यप्रदेश लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 4 एवं 5 के पालन में अपीलार्थी की उपस्थिति में विधिवत् स्थल निरीक्षण कर प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करते, परन्तु इस प्रकार की कार्यवाही नहीं कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है, क्योंकि अधिनियम की मंशा वास्तविक उचित मुद्रांक शुल्क

निर्धारित करने की है । सहमति के आधार पर कम अथवा अधिक मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करना अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत कार्यवाही है ।

(3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित बाजार मूल्य मान्य करने में पूर्णतः विधि विपरीत कार्यवाही की गई है, क्योंकि उप पंजीयक द्वारा प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य प्रस्तावित करने का कोई आधार नहीं दर्शाया गया है ।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रतिवेदन के विपरीत आदेश में यह उल्लेख करते हुये कि उप पंजीयक द्वारा गाईड लाईन वर्ष 2012–13 में निर्धारित दर एवं उपबंध अनुसार बाजार मूल्य प्रस्तावित किया गया है, जो कि स्वीकार किये जाने योग्य है, आदेश पारित किया गया है, क्योंकि उप पंजीयक द्वारा प्रतिवेदन में गाईड लाईन का उल्लेख ही नहीं किया गया है और न ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि वर्ष 2012–13 की गाईड लाईन में प्रश्नाधीन भूमि की दर क्या थी, इस कारण भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है और न ही इस बात की पुष्टि की गई है कि क्या अपीलार्थी द्वारा वास्तव में सहमति दी गई थी अथवा नहीं ।

(6) आयुक्त द्वारा भी यह निष्कर्ष निकालते हुये कि अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष सहमति दिये जाने के उपरांत उनका आदेश अपील योग्य नहीं रह जाता है और अपीलार्थी द्वारा आदेशिका दिनांक 1–7–14 के पालन में 25 प्रतिशत अण्डर प्रोटेस्ट राशि जमा नहीं कराई है, अपीलार्थी की अपील अग्राह्य करने में पूर्णतः विधि विपरीत कार्यवाही की गई है, क्योंकि अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि 25 प्रतिशत अण्डर प्रोटेस्ट राशि जमा कराई जाये । यदि अपीलार्थी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से सहमत होता तो वह अपील ही क्यों करता, इस स्थिति पर आयुक्त द्वारा विचार नहीं किया गया है इसलिये उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

उनके द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया गया

4/ प्रतिउत्तर में प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूँकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष अपीलार्थी के द्वारा सहमति दी गई है अतः सहमति के आधार पर आदेश पारित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है और चूँकि अपीलार्थी द्वारा आयुक्त के आदेशिका दिनांक 1—7—14 का पालन नहीं किया गया है, अतः आयुक्त द्वारा अपील अग्राह्य करने में भी विधिसंगत कार्यवाही की गई है । उनके द्वारा दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के आदेश स्थिर रखे जाकर अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष अपीलार्थी द्वारा उपस्थित होकर उप पंजीयक के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क जमा करने की लिखित स्वीकृति दी गई है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी की सहमति के आधार पर बाजार मूल्य अवधारित कर मुद्रांक शुल्क निर्धारण करने में पूर्णतः वैधानिक एवं न्यायिक कार्यवाही की गई है । इस संबंध में अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा यह बताया गया था कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प उचित मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर जमा करायेंगे, परन्तु उनके द्वारा अत्यधिक मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में त्रुटि की गई है, क्योंकि उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित बाजार मूल्य को मान्य किये जाने संबंधी लिखित आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित बाजार मूल्य अवधारित किया गया है । जहाँ तक आयुक्त के आदेश का प्रश्न है कि आयुक्त के समक्ष अपीलार्थी द्वारा अपील अवधि बाह्य प्रस्तुत की गई है और प्रत्येक दिन के विलम्ब का कारण भी नहीं दर्शाया गया है । इस संबंध में आयुक्त द्वारा विस्तृत विवेचना अपने आदेश में गई है । आयुक्त द्वारा अपने आदेश में यह भी निष्कर्ष निकाला गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा सहमति के आधार पर आदेश पारित किया गया है जो कि अपील योग्य आदेश नहीं है । इन सब के बावजूद आयुक्त द्वारा न्याय हित में अपीलार्थी द्वारा 25 प्रतिशत अण्डर प्रोटेस्ट राशि जमा कराने की शर्त पर

आवेदन पत्र की ग्राह्यता पर विचार करने संबंधी निर्णय लिया गया है, परन्तु अपीलार्थी की ओर से 25 प्रतिशत अण्डर प्रोटेस्ट राशि भी जमा नहीं की गई है, अतः आयुक्त द्वारा अपीलार्थी की अपील अग्राह्य करने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है । दर्शित परिस्थितियों में आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19–08–2014 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

7/ यह आदेश अपील प्रकरण कमांक 4265–पीबीआर/2014, अपील प्रकरण कमांक 4266–पीबीआर/2014, अपील प्रकरण कमांक 4267–पीबीआर/2014, अपील प्रकरण कमांक 4268–पीबीआर/2014, अपील प्रकरण कमांक 4269–पीबीआर/2014 पर अपील प्रकरण कमांक 4271–पीबीआर/2014 पर भी लागू होगा, अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त प्रकरणों में संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर