न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 812–पीबीआर/2011 विरूद्ध आदेश दिनांक 6–4–2011 पारित द्वारा आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर प्रकरण कमांक 51/अपील/स्टाम्प/10–11

1– सुरेश पिता स्व. दत्तात्रय
निवासी जोरबाग, नई दिल्ली
2– श्याम पिता स्व. दत्तात्रय
निवासी जावर
तहसील व जिला खण्डवा
3– रमेश पिता स्व. दत्तात्रय
निवासी शान्ताकूज, वेस्ट मुंबई
4– विजय पिता स्व. दत्तात्रय
निवासी शान्ताकूज, वेस्ट मुंबई
5– श्रीमती कुसुम पति मधुकरराव
निवासी शान्ताकूज, वेस्ट मुंबई
6– श्रीमती लीला पति जनार्दन
निवासी ग्राम सिरपुर
जिला चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)
7– श्रीमती सरोज पति मुकुन्द
निवासी 8, मधुबन कॉलौनी, इन्दौर
8– श्रीमती मालती पति अविनाश
निवासी जयप्रकाश नगर
नागपुर (महाराष्ट्र) ....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा उप पंजीयक
खण्डवा ....प्रत्यर्थी

श्री रमेश सोनवणे, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::
(आज दिनांक 17/11/15 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क (5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश 6–4–2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण द्वारा व्यवहार न्यायालय के आदेश की डिक्री के अनुसार ग्राम जावर तहसील खण्डवा स्थित भूमि पुराना सर्वे कमांक 736/4 रकबा 5.80 एकड़, सर्वे कमांक 737 रकबा 19 एकड़ 68 डेसमिल, सर्वे कमांक 79 रकबा 00.70 एकड़ एवं सर्वे कमांक 78/2 रकबा 5.85 एकड़ रूपये 5,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमियों का बाजार मूल्य कम पाते हुए मुद्रांक शुल्क अवधारित करने हेतु प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, खण्डवा के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 11/बी–105/2001–02 दर्ज कर दिनांक 31–5–2008 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमियों का बाजार मूल्य 14,13,750/– अवधारित करते हुए रूपये 1,25,470/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया। चूंकि अपीलार्थीगण द्वारा विकय पत्र निष्पादन के समय रूपये 450/– मुद्रांक शुल्क अदा किया गया था, अतः कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,25,020/– जमा करने के आदेश दिये गये। कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी कमांक 1 एवं 2 द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 4–11–2009 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति के बाजार मूल्य का निर्धारण न्यायालयीन निर्णय के परिप्रेक्ष्य में पुनः परीक्षण करते हुए विस्तृत रूप से बोलता हुआ आदेश पारित कर किया जाये । आयुक्त के आदेश के पालन में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उभय पक्ष को

सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए दिनांक 7—12—2010 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 13,36,000/— अवधारित किया जाकर रूपये 1,18,570/— मुद्रांक शुल्क निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,18,120/— जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध पुनः प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 6—4—2011 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/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि विकय अनुबंध पत्र में प्रश्नाधीन भूमियों की कीमत 3,474/— ठहराई गई थी, और उसी के अनुसार भुगतान भी किया गया है, अतः वास्तविक भुगतान के आधार पर विकय विलेख दिनांक 1—11—2001 पंजीकृत नहीं करने में उप पंजीयक द्वारा भूल की गई है । यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बिन्दु पर विचार नहीं किया गया कि वर्ष 1965 के अनुबंध पत्र के आधार पर वास्तविक मूल्य ठहरा दिये जाने के पश्चात विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण प्रचलित रहे हैं, इसलिए अपीलार्थीगण को दण्डित नहीं किया जा सकता है, और वर्ष 1965 में ठहराई गई कीमत ही प्रश्नाधीन संपत्ति का वास्तविक मूल्य होगा, जिस पर स्टाम्प शुल्क देय होगा । तर्क में यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में विधि की गम्भीर भूल की गई है, क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय एवं सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न न्याय दृष्टांतों में यह निर्धारित किया गया है कि गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमियों की कीमत के संबंध में व्यवहार न्यायालय में आपत्ति प्रस्तुत की गई गई थी, जिसे निरस्त किया जाकर विकय विलेख में दर्शाया गया मूल्य ही मान्य किया गया है, अतः उस पर ही मुद्रांक शुल्क देय होगा । यह भी कहा गया कि पूर्व में आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त कर प्रकरण न्यायालयीन आदेशों के पालन में बाजार मूल्य अवधारित करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया था, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आयुक्त के पूर्व

आदेश के पालन में कार्यवाही नहीं कर बाजार मूल्य अवधारित करने में विधि की गम्भीर भूल की गई है । तर्क के समर्थन में 2009 (14) सुप्रीम कोर्ट केसेस 716 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि जिस दिनांक को विक्रय पत्र पंजीकृत किया जायेगा, उसी दिनांक को निर्धारित गाईड लाईन के अनुसार ही बाजार मूल्य अवधारित किया जायेगा । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नही की गई है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म.प्र. लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 5 के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुए बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । आयुक्त द्वारा दिनांक 4–11–2009 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प के पूर्व आदेश को निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया था कि बाजार मूल्य का निर्धारण न्यायालयीन निर्णय के परिप्रेक्ष्य में पुनः परीक्षण कर विस्तृत रूप से बोलता हुआ आदेश पारित किया जाये । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आयुक्त के आदेश के पालन में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए कि मुद्रांक शुल्क निर्धारण में व्यवहार न्यायालय का आदेश पंजीयन अधिकारी पर बंधनकारी नहीं है, आदेश पारित किया गया । अतः इस संबंध में अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आयुक्त के आदेश के पालन में आदेश पारित नहीं किया गया है । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि जिस दिनांक को दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होगा, उस दिनांक को प्रचलित दर से बाजार मूल्य निर्धारित किया जायेगा । चूंकि दस्तावेज पंजीयन हेतु वर्ष 2008 में प्रस्तुत किया गया है, अतः

तत्समय प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई हे । इस संबंध में अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क अमान्य किये जाने योग्य है कि वर्ष 1965 में विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ था, अतः तत्समय प्रचलित गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए था । दर्शित परिस्थितियों में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है, इसलिए आयुक्त का आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 6–4–2011 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

7– यह आदेश प्रकरण क्रमांक अपील 813–पीबीआर/2011 पर भी लागू होगा । अतः आदेश की एक प्रति उक्त प्रकरण में संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर