न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 3932–पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 16–3–2014 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला इन्दौर प्रकरण कमांक. 82/बी–105/12–13/48–ख.

1– राजेश पिता श्यामसुंदर विजयवर्गीय
निवासी 23 एच.आई.जी. कालौनी
मेन रोड, इन्दौर

2– ओंकारलाल पिता मुकुंदराम शर्मा
निवासी पिपल चौक मांगल्या
तहसील सांवेर जिला इन्दौर .....आवेदकगण

विरूद्ध

म0प्र0 शासन/उप पंजीयक, इन्दौर .....अनावेदक

श्री एस0एल0 श्रीमाली, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, अनावेदक शासन

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/9/16 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 48–ख के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16–3–14 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि महानिरीक्षक पंजीयन, भोपाल के आदेशानुसार रेन्डम स्थिल निरीक्षण करने पर आवेदक कमांक 2 द्वारा अनावेदक कमांक 1 के पक्ष में निष्पादित विकय पत्र पर कम मुद्रांक शुल्क देय होना पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला इन्दौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 82/बी–105/12–13/48–ख दर्ज कर दिनांक 16–3–2014 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 40,29,000/– रूपये अवधारित करते हुए 2,82,030/– रूपये मुद्रांक शुल्क देय होना निर्धारित किया गया । साथ ही रूपये 1,000/– शास्ति अधिरोपित की गई । इस प्रकार कमी मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति कुल रूंपये 49,172/–

जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2013–14 में प्रचलित मार्गदर्शिका के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया गया है । उक्त मार्गदर्शिका में 20 वर्ष से अधिक पुराने मकानों, दुकानों फ्लेटों के निर्माण लागत पर 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुराना होने पर 20 प्रतिशत छूट दिये जाने के निर्देश हैं, जबकि आवेदकगण का मकान 21 वर्ष पुराना है । उक्त स्थिति को अनदेखा कर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य की गणना करने में त्रुटि की गई है ।

(2) मार्गदर्शिका में आवासीय मकानों पर मंजिल अनुसार छूट दिये जाने के निर्देश दिये गये हैं, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रथम मंजिल के निर्माण पर 5 प्रतिशत की छूट नहीं दी गई है ।

(3) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिकता की गई है, क्योंकि प्रश्नाधीन संपत्ति आवासीय क्षेत्र में होकर उसका आवासीय उपयोग हो रहा है ।

(4) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा शास्ति अधिरोपित करने में भी अवैधानिक कार्यवाही की गई है ।

(5) अधिनियम की धारा 47–क के अंतर्गत बाजार मूल्य अवधारित किया जा सकता है, और अधिनियम की धारा 47–क के अंतर्गत शास्ति अधिरोपित करने का अधिकार कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्राप्त नहीं है ।

तर्कों के समर्थन में ए.आई.आर. 2006 एन.ओ.सी. 418, 1994 आर.एन. 324, 2008 एन. ओ.सी. 2428 एवं ए.आई.आर. 2004 (कर्नाटक) 28 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन संपत्ति व्यवसायिक उपयोग की है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत स्थल निरीक्षण किया जाकर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता नहीं है । यह भी

कहा गया कि आवेदकगण द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष नहीं रखा गया है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवेदकगण पर विधिवत् सूचना पत्र की तामीली नहीं कराई गई है और उनके विरूद्ध विधि विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की जाकर आदेश पारित किया गया है, जो कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत कार्यवाही है, अतः इस प्रकरण में यह विधिक आवश्यकता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाये कि वे उभयपक्ष को विधिवत् सूचना देते हुये सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर देकर विधिनुसार प्रकरण में आदेश पारित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 16–3–14 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में निराकरण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर