

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 728-पीबीआर/10 विरुद्ध आदेश दिनांक 1-2-2010 पारित  
द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक  
121/अपील/स्टाम्प/2008-09.

- 1- श्रीमती कविता पति अमरलाल  
2- श्रीमती मंजू पति अशोक कुमार  
निवासीगण 135, पलसीकर कॉलोनी, इंदौर .....अपीलार्थीगण

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन  
द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला इंदौर  
2- उप पंजीयक, उप पंजीयक कार्यालय  
इंदौर जिला इंदौर  
3- जौहराबाई पति जिवा खान  
4- रूवाब बाई  
निवासीगण स्टेशन रोड, देवास .....प्रत्यर्थीगण

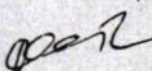
श्री योगेश वर्मा, अभिभाषक, अपीलार्थीगण  
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक क. 1 व 2


:: आ दे श ::

(आज दिनांक ९ | १ | १६ 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 दिनांक 1-2-2010 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्रमांक 3 व 4 द्वारा सियागंज स्थित मकान रूपये 85,00,000/- में अपीलार्थीगण को विक्रय किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा





प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुए उचित मुद्रांक शुक्ल निर्धारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 804/47-क (1)/2002-03 दर्ज कर दिनांक 10-12-2004 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 8,76,000/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 1,05,203/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 1-2-2010 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा जाकर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत की गई है ।

3/ प्रकरण में दिनांक 16-8-2016 को प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक के तर्क सुने जाकर, प्रकरण इस निर्देश के साथ आदेशार्थ सुरक्षित रखा गया था कि अपीलार्थीगण के अभिभाषक एक सप्ताह में लिखित तर्क प्रस्तुत करेंगे, परन्तु उनके द्वारा आज दिनांक तक लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । अतः प्रकरण का निराकरण अपीलार्थीगण की ओर से निगरानी में उल्लिखित आधारों एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में किया जा रहा है । अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

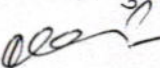
(1) प्रश्नाधीन संपत्ति में किरायेदार निवास करते हैं, ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रिक्त संपत्ति के समान नहीं हो सकता है ।

(2) प्रश्नाधीन मकान 60 वर्ष पुराना है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा मकान की स्थिति के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित नहीं करने में विधि विरुद्ध कार्यवाही की गई है ।

(3) प्रश्नाधीन मकान आवासीय बस्ती में स्थित है, इसलिए व्यवसायिक दुकानों के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता है ।

(4) प्रश्नाधीन मकान पूर्णतः जीर्ण-शीर्ण अवस्था में है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा इस स्थिति पर विचार किये बिना आदेश पारित किया गया है, इसलिए उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) उपरोक्त स्थिति पर बिना विचार किये आयुक्त द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई ।



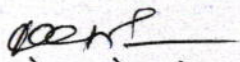


4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन मकान व्यवसायिक क्षेत्र में स्थित है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा व्यवसायिक उपयोग मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि आयुक्त द्वारा की गई है, इसलिए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत हैं ।

5/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील में उल्लिखित आधारों एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत स्थल निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति सघन व्यवसायिक क्षेत्र में होने एवं उसका व्यवसायिक उपयोग होने के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर दिया गया है, और वे साक्ष्य से यह सिद्ध नहीं कर सके हैं कि प्रश्नाधीन मकान व्यवसायिक क्षेत्र में स्थित नहीं होकर आवासीय क्षेत्र में स्थित है, और उसका आवासीय है । दर्शित परिस्थितियों कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है, जिसकी पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 1-2-2010 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।



  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश  
ग्वालियर