न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

(108)

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक अपील 3607/पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 04.09.2014 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 49/अपील/स्टाम्प/12-13.

मेसर्स स्वास्तिक बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स तर्फे
श्री सुनिल गुजराती पिता नवनीतलाल गुजराती
निवासी 11, बंगले कॉलोनी, छप्पन दुकानों के पीछे,
इंदौर, म.प्र.

.....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा
2. गढ़ा ट्रस्ट
   10-सी, रतलाम कोठी, इंदौर
   तर्फे मेन्डरे होल्कर श्री सुरेन्द्रसिंह
   आत्मज राजा श्री ढोकलसिंह जी गढ़ा,
   निवासी अपोलो इन्क्लेव ओल्ड पलासिया,
   इंदौर, म.प्र.
3. श्री हरमिन्दरसिंह पिता गोपालसिंह
   निवासी 306, स्कीम नंबर 74-सी, इंदौर

.....प्रत्यर्थीगण

श्री अरूण मानकर, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/9/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 47-ए(4) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 04.09.2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि गढा ट्रस्ट, पता-10 सी, रतलाम कोठी, इंदौर तर्फे मेन्डेट होल्कर सुरेन्द्रसिंह पिता राजा ढोकलसिंह जी गढ़ा, (प्रत्यर्थी क्र. 2/भूखण्डस्वामी प्रथम पक्ष) एवं मेसर्स स्वास्तिक बिल्डर्स एवं डेवलपर्स पता 210 राजा राममोहनराय काम्पलेक्स, एम.टी.एच. कम्पाउण्ड, इंदौर तर्फे पार्टनर सुनील पिता नवनीतलाल गुजराती (अपीलांट/डेवलपर्स द्वितीय पक्ष) के मध्य हुए एक अनुबंध के अनुसार अपीलार्थी/डेवलपर्स द्वितीय पक्ष द्वारा हरमिंदरसिंह पिता गोपालसिंह, निवासी 306 स्कीम नंबर 74-सी, इंदौर (प्रत्यर्थी क्र. 3/क्रेता पक्ष) के हक में पंजीकृत दस्तावेज क्रमांक 1-अ/279 (घ) दिनांक 22.11.2005 में म्यु. भूखण्ड क्रमांक 1/1 ओल्ड पलासिया इंदौर स्थित निर्मित 'मुल्तान कोठी' के अपर ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित प्रकोष्ठ क्रमांक यू.जी.-3, जिसका सुपर बिल्टअप एरिया 423 वर्गफीट अर्थात् 39.91 वर्गमीटर को रूपये 1,48,050/- में विक्रय किया जाना अंकित है। उप पंजीयक कार्यालय इंदौर के अभिलेखों पर महालेखाकार, म.प्र. ग्वालियर के अंकेक्षण दल की निरीक्षण टीप वर्ष 2005-06 की कण्डिका 3 (परिशिष्ट-घ) में यह आपत्ति है कि भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1 (क) के अनुच्छेद 5 (घ) के अनुसार- "यदि अनुबंध किसी भूस्वामी या पट्टेदार से भिन्न व्यक्ति द्वारा उस भूमि पर भवन के निर्माण से संबंधित है तथा भवन निर्माण के पश्चात् उसके द्वारा तथा भूमिस्वामी द्वारा संयुक्त या पृथकत: विक्रय किया जावेगा तो ऐसी भूमि के बाजार मूल्य का 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क प्रभारणीय होगा।" लेखा परीक्षक द्वारा दस्तावेजों की नमूना जांच में यह पाया गया कि परिशिष्ट (घ) में दर्शाए गये विवरण अनुसार भूमि के विकास एवं उस पर भवन निर्माण हेतु भूमिस्वामी द्वारा बिल्डर से अनुबंध किया गया, लेकिन विभाग द्वारा इस अनुबंध के पंजीयन के समय उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार प्रभारणीय मुद्रांक शुल्क की वसूली नहीं की जाने से राज्य शासन को देय मुद्रांक शुल्क के रूप में रूपये 2,55,484/- की राजस्व हानि हुई है। ऑडिट आक्षेप के आधार पर अपीलार्थी के विरूद्ध कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर द्वारा प्रकरण क्र. 313/बी-105/06-07/47(क)(3) दर्ज कर दिनांक 27.03.2010 को आदेश पारित

कर पारित आदेश अनुसार ऑडिट आक्षेप को मान्य किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य1,27,74,200/- मान्य कर, कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,55,484/- शासकीय कोष में जमा कराने के निर्देश अपीलार्थी दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 04.09.2014 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 27.03.2010 स्थिर रखा गया। आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) आयुक्त द्वारा उक्त दस्तावेज करीब 4 वर्ष बाद प्रत्यर्थी क्र. 3 के हक में निष्पादित विक्रय पत्र को इस आधार पर प्रकरण दर्ज किया कि ऑडिट निरीक्षक टीप अनुसार उक्त संपत्ति का बाजार मूल्य मांग पत्र आदेश पारित करने में कानूनी त्रुटि की है।

(2) आयुक्त द्वारा भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(क) एवं 48(ख) व भारतीय स्टाम्प (मध्यप्रदेश लिखतम का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियम 1975 के अनुसार ऑडिट आपत्ति की रिपोर्ट के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने का कोई भी प्रावधान न होते उस आधार पर बाजार मूल्य ठहराने में कानूनी त्रुटि की है।

(3) आयुक्त द्वारा भूमि स्वामी एवं डेव्लपर्स के मध्य जो अनुबंध हुआ है, उसमें मुद्रांक शुल्क नहीं चुकाया गया है।

(4) आयुक्त द्वारा ऑडिट आक्षेप मान्य किया जाकर बाजार मूल्य 1,27,74,200/- मान्य कर कभी मुद्रांक शुल्क 2,55,484/- मानने में कानूनी त्रुटि की है।

(5) आयुक्त द्वारा उक्त संपत्ति का स्थल निरीक्षण न करते हुए मात्र ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर बाजार मूल्य ठहराने में कानूनी त्रुटि की है, जबकि कानून अनुसार ऑडिट रिपोर्ट प्रस्तुत करने वाले को बाजार मूल्य निर्धारित करने का कोई अधिकार नहीं है। इसलिए उक्त रिपोर्ट के आधार पर बाजार मूल्य मानने में कानूनी त्रुटि की है।

(6) आयुक्त द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47(क), 48(ख) का सही विचार न करते आदेश पारित करने में कानूनी त्रुटि की है।

अतः उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश विधिसंगत है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। तर्क में यह भी कहा गया कि आयुक्त एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अतः उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपील में मुख्य आधार सेल डीड के संबंध में उठाये गये हैं, जबकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश उस अनुबंध के मुद्रांक शुल्क की कमी के बारे में है, जिसका उल्लेख सेल डीड में है तथा जो मांगे जाने पर भी पेश नहीं किया गया। यह अनुबंध बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स के मध्य था जो कि पंजीकृत नहीं था, उस पर नियमानुसार मुद्रांक शुल्क लगाया गया है। इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं। इस संबंध में 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनंद स्वरूप तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है:-

"धारा 50-समवर्ती निष्कर्ष-अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं-पुनरीक्षण में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।"

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.09.2016 नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.09.2014 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर