न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 750–पीबीआर/2011 विरूद्ध आदेश दिनांक 28–3–2011 पारित द्वारा आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर कलेक्टर प्रकरण कमांक 45/अपील/स्टाम्प/10–11.

श्रीमती समता सांघी पत्नी घनश्याम दास सांघी
निवासी 28/5, साऊथ तुकोगंज, इन्दौर .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1– मध्य प्रदेश शासन
द्वारा जिला पंजीयक (कलेक्टर आफ स्टाम्प)
2– कृष्णराव उण्डे पुत्र मल्हारराव उण्डे
3– भाष्करराव उण्डे पुत्र कृष्णराव उण्डे
4– जयन्तराव उण्डे पुत्र कृष्णराव उण्डे
5– मधुसुदनराव उण्डे पुत्र कृष्णराव उण्डे
6– श्रीमती आन्जीमा उर्फ बाईमाई
पत्नी मल्हार राव उण्डे
गली नं. 1 सुतार गली, जेल रोड
इन्दौर .....प्रत्यर्थीगण

श्री घनश्याम दास सांघी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 31/1/2015 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क (5) के आयुक्त, इन्दौर संभाग इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–3–2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पालन में अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति के संबंध में दिनांक 30–4–91 को 2500/– रूपये के गैरअदालती स्टाम्पों पर विक्रय पत्र निष्पादित कर उप पंजीयक, इन्दौर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 1,61,253/– प्रस्तावित करते हुए प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प इन्दौर को संदर्भित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 371/बी–105/91–92 दर्ज कर किया जाकर दिनांक 17–10–2002 को आदेश पारित कर कमी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क 18,875/– रूपये जमा करने के आदेश दिये गये । उक्त आदेश के विरूद्ध आयुक्त, इन्दौर संभाग इन्दौर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 13–5–2004 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि अपीलार्थी को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर देते हुए प्रकरण का निराकरण किया जाये । आयुक्त के आदेश के पालन में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 27/बी–105/09–10/47–क (1) दर्ज कर दिनांक 28–10–10 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 98,0000/– अवधारित करते हुए 12,250/– रूपये मुद्रांक शुल्क एवं 934/– रूपये पंजीयन शुल्क निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 9,750/– एवं कमी पंजीयन शुल्क 714/– देय होना निर्धारित करते हुए कुल 10,464/– रूपये जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 28–3–2011 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 :–

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

(2) अधिनियम की धारा 47–क की उपधारा 1 और 3 के अंतर्गत यह विश्वास करने का कारण होना चाहिए कि पक्षकार द्वारा मुद्रांक शुल्क बचाने के उद्देश्य से कूटपूर्वक अमूल्यकारित करने का प्रयास किया गया है, तभी अधिनियम की धारा 47–क की उपधारा 1 और 3 के अन्तर्गत कार्यवाही की जा सकती है । इस प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा मुद्रांक शुल्क अपवंचित करने का कोई प्रयास नहीं किया गया है ।

(3) उप पंजीयक द्वारा प्रतिवेदन में बताया गया है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति सुतार गली से लगी है, अर्थात सुतार गली में नहीं है, और न ही जेल रोड की गली अथवा जेल रोड पर है, और गलियों के लिये कोई पृथक निर्धारण नहीं है । ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 155/– रूपये प्रति वर्गफीट नहीं माना जा सकता । ज्यादा से ज्यादा 80/– रूपये प्रति वर्गफीट की दर से प्रश्नाधीन सम्पत्ति की कीमत 50000/– रूपये होती है, परन्तु प्रकरण वर्ष 1992 का होने से प्रश्नाधीन सम्पत्ति की कीमत 20000/– रूपये से अधिक नहीं हो सकती है ।

(4) उप पंजीयक द्वारा जो प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, वह किसी साक्ष्य से प्रमाणित नहीं है ।

(5) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक के कथन भी नहीं कराये गये हैं ।

(6) पूर्व में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा दो बार अवैधानिक निर्णय पारित किये गये हैं, जिन्हें आयुक्त द्वारा निरस्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया गया है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के तीसरे अवैधानिक आदेश के विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है । अतः अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

तर्कों के समर्थन में 1997 (1) जे.एल.जे. 138, 2011 (I) MANISA 115 (MP) एवं 2009 (7) SCC के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आयुक्त के समक्ष अपीलार्थी द्वारा अधिनियम की धारा 47–क (5) के अंतर्गत प्रथम अपील प्रस्तुत की गई थी, जबकि उक्त धारा के अन्तर्गत राजस्व मण्डल में अपील प्रस्तुत किए जाने का प्रावधान है । अतः आयुक्त द्वारा अपील अग्राह्य करने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है ।

5/ अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तकों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि जिस दिनांक को दस्तावेज निष्पादित होगा, उस दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार ही गणना की जायेगी । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत म.प्र. न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियमों का पालन करते हुए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है । इस संबंध में अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि वर्ष 1992 में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 20,000/– से अधिक नहीं हो सकता, क्योंकि उनकी ओर से इस संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये गये हैं कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति का तत्समय बाजार मूल्य रूपये 80/– प्रति वर्गफीट की दर से प्रचलित था । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है । जहां तक आयुक्त के आदेश का प्रश्न है, आयुक्त द्वारा गुण–दोष पर आदेश पारित नहीं करते हुए केवल इस निष्कर्ष के साथ अपील अग्राह्य की गई है कि अधिनियम की धारा 47–क (5) के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत की गई है, जिसका क्षेत्राधिकार राजस्व मण्डल को है, इसलिए आयुक्त का आदेश विचारणीय नहीं

रह जाता है । दर्शित परिस्थितियों में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प, इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–10–2002 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

10/ यह आदेश अपील प्रकरण कमांक 751–पीबीआर/2011 पर भी लागू होगा । अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त प्रकरण में संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर