न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर (147)

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 1643–पीबीआर/2015 विरूद्ध आदेश दिनांक 30–3–2015 पारित द्वारा आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण कमांक 04/अपील/स्टाम्प/2014–15.

.....

1– श्री जगजीत सिंह पिता स्व0वरियामसिंह टुटेजा
निवासी 19/3, नार्थ राजमोहल्ला इंदौर म0प्र0
2– श्रीमती सुरेन्द्रकौर पति मनजीतसिंह जी गांधी
निवासी म.नं. 1/3 नार्थ राजमोहल्ला इंदौर म0प्र0 ..... अपीलार्थीगण

विरूद्ध

म0प्र0शासन तर्फे कलेक्टर ऑफ स्टाम्प
एवं जिला पंजीयक इंदौर क्षेत्र क्र.4 ..... प्रत्यर्थी

.....

श्री एम0एल0श्रीवास्तव, अधिवक्ता–अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूँगी, अधिवक्ता–प्रत्यर्थी

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/12/17 —को पारित)

यह अपील, अपीलार्थीगण द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 47–(क)(5) के अंतर्गत आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–03–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी कमांक 1 द्वारा इंदौर नगर निगम क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम सिरपुर तहसील व जिला इंदौर स्थित भूमि सर्वे कमांक 508/5 रकबा 0.093 हेक्टेयर अर्थात् 10008 वर्गफीट भूमि जिसका पुराना भूखण्ड कमांक 264 व नया म्यू.पा.भूखण्ड कमांक 274/3 बी, एवं रकबा 0.026 हेक्टेयर अर्थात् 2819.52 वर्गफीट भूमि जिसका पुराना भूखण्ड कमांक 263 एवं नया म्यु.पा.भूखण्ड कमांक 274/3 बी/1 इस प्रकार कुल भूमि का रकबा

0.119 हेक्टेयर अर्थात् 12,323 वर्गफीट भूमि का मालीपुरा आवासीय दर रुपये 4000/– के मान से मूल्यांकन पंजीकृत दस्तावेज में रुपये 61,00,000/– निर्धारित करते हुये निर्धारित बाजार मूल्य पर मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की राशि रुपये 6,51,445/– का भुगतान किया गया । जिसे उप पंजीयक द्वारा स्वीकार करते हुये दस्तावेज को पंजीबद्ध किया गया । महालेखाकार ग्वालियर द्वारा ऑडिट आडिट आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक द्वारा प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण के विरूद्ध प्रकरण संस्थित करते हुये दिनांक 8–5–14 को आदेश पारित करते हुये प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य पर मुद्रांक रुपये 89,24,500/– अवधारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क राशि रुपये 2,78,780/– तथा कमी पंजीयन शुल्क रुपये 22,596/– कुल राशि रुपये 3,01,336/– शासकीय कोष में जमा कराने के निर्देश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 30–3–2015 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश प्रचलित विधि के प्रावधानों के विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा म0प्र0लिखतों का न्यून निवारण नियम 1975 के नियम 4 के तहत प्रश्नाधीन विलेख से संबंधित समस्त पक्षकारों को कोई सूचना जारी नहीं की गई होकर नियमों का उल्लघंन किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि ऑडिट टीप के बिना परीक्षण के ही प्रकरण धारा 48ख के अन्तर्गत दर्ज किया गया है व प्रकरण में मूल विलेख की मॉग नहीं की गई है तथा मूल विलेख के अभाव में संहिता धारा 47 क(3) के अन्तर्गत प्रकरण में बाजार मूल्य का निर्धारण मनमाने रूप से ऑडिट निरीक्षण टीप के आधार पर किया गया है । उक्त पारित निर्णय से न्यून मूल्यांकन निवारण अधिनियम की धारा 4 व 5 के विपरीत आदेश पारित करने में

त्रुटि की गई है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन विलेख में वर्णित संपत्ति के आस पास उपलब्ध सुविधाओं जैसे लोक कार्यालय चिकित्सालय शैक्षणिक संस्थाएं आदि के बारे में कोई जॉच किये बिना मनमाने तरीके से आदेश पारित किया गया है । यह कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रमाणित बाजार मूल्य को प्रमाणित करने हेतु उस क्षेत्र में विक्रीत संपत्तियों के पंजीबद्ध दस्तावेज के आधार पर औसत बिक्री दर की कोई सूची प्रकरण में प्रदान नहीं की गई और ना ही प्रश्नाधीन संपत्ति के स्थान स्थिति उपयोगिता एवं संरचना की कोई भी जॉच नहीं की जाकर विधि विरूद्ध आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार होने से स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त की जाये ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्को के सन्दर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा महालेखाकार के अंकेक्षण दल की आडिट आपत्ति के आधार पर प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर अपीलार्थीगण को सूचना एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेश में स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रश्नाधीन दस्तावेज पंजीकृत करते समय उप पंजीयक द्वारा गाईड लाईन के उपबंधों का पालन नहीं किया गया है, जिससे शासन को राजस्व की हानि हुई है । प्रश्नाधीन भूखण्ड जिस क्षेत्र में स्थित है, उसके आसपास व्यवसायिक प्रतिष्ठान हैं और प्रश्नाधीन भूखण्ड का उपयोग कृषि कार्य हेतु नहीं होकर, उसका व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म0प्र0लिखतों का न्यून निवारण नियम 1975 के नियम 4 एवं 5 का विधिवत पालन किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2011–12 में प्रचलित गाईड लाईन के आधार पर प्रश्नाधीन भूखण्ड का बाजार मूल्य रूपये 89,24,500/– अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,78,780/– एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 22,596/–

कुल रूपये 3,01,336/– जमा करने के आदेश देने में कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । आयुक्त द्वारा भी इसी आशय के निष्कर्ष निकालते हुए कलेक्टर आफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश की पुष्टि की गई है, इसलिए उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–03–2015 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर