(139)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 7054–पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 6–2–2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण कमांक 126/अपील/स्टाम्प/2015–16.

सुगनचन्द पिता पिरथिचन्द जैन
निवासी नर्मदा मार्ग बडवाह
जिला खरगोन .....अपीलार्थी

विरूद्ध

1– म.प्र. शासन तर्फे उप पंजीयक बडवाह
2– प्रदीप पिता पन्नालाल अग्रवाल
पता 302 नावघाट खेडी बडवाह
जिला खरगोन .....प्रत्यर्थीगण

श्री यशपाल राठौर, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 27/4/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47 (ए–5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 6–2–2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि महालेखाकार के अंकेक्षण दल द्वारा उप पंजीयक कार्यालय बड़वाह का निरीक्षण अविध 4/2014 से 3/15 तक का किया गया । निरीक्षण की कंडिका कमांक 2 में दस्तावेज कमांक अ–1/454 दिनांक 25–7–2014 में सम्पत्ति के न्यून मूल्यांकन से मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की हानि शासन को होने सम्बन्धी

आक्षेप लिया गया । आडिट आक्षेप के परिपालन में उप पंजीयक, बड़वाह द्वारा आक्षेपित दस्तावेज की प्रमाणित प्रति अधिनियम की धारा 47–क (3) के तहत कलेक्टर आफ स्टाम्प, खरगोन को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 34/बी/2015/धारा 47–क (3)/2015–16 दर्ज कर दिनांक 30–7–2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 2,23,80,600/– अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 5,71,344/– तथा पंजीयन रूपये 63,045/– कुल राशि 6,34,389/– रूपये जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 6–2–2017 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखते हुए अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति के सम्बन्ध में दस्तावेज पंजीकृत करते समय उसकी स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुए ही मुद्रांक शुल्क अदा किया गया था, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये, अपीलार्थी को साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिये बिना, उप पंजीयक के प्रतिवेदन तथा गाईडलाईन के आधार पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग होना मानकर बाजार मूल्य अवधारित करने में त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि अधिनियम की धारा 47–ए में प्रावधानित है कि यदि पंजीयन के समय मुद्रांक शुल्क के सम्बन्ध में कोई आपत्ति नहीं ली गई है तो ऐसी आपत्ति बाद में नहीं उठाई जा सकती है । तर्क में यह भी कहा गया कि यदि एक बार दस्तावेज का पंजीयन हो गया हो तो बाद में पंजीकृत दस्तावेज के बारे में कोई जांच नहीं की जा सकती है और न ही कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क जमा करने के सम्बन्ध में आदेश पारित किया जा सकता है । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न तो मूल लिखत बुलाया गया है, न ही साक्ष्य की विवेचना नहीं की गई है और न ही प्रस्तुत न्याय दृष्टान्तों पर विचार किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति के जिस भाग पर 6 मीटर तक व्यवसायिक उपयोग होना था, उसका पंजीयन

व्यवसायिक दर से किया गया है तथा शेष भाग पर आवासीय उपयोग होने से उस भाग का पंजीयन आवासीय दर से किया गया है, जो उचित है । यह भी कहा गया कि दस्तावेज के निष्पादन दिनांक को प्रश्नाधीन सम्पत्ति के स्वरूप एवं स्थिति को देखकर बाजार मूल्य अवधारित किया जाता है न कि भविष्य के उपयोग व स्थिति के लिए, जिस पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई विचार नहीं करने में अवैधानिकता की गई है । अन्त में तर्क प्रस्तुत गया कि ऑडिट आपत्ति के आधार पर आदेश पारित करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत कार्यवाही की गई है ।

तर्कों के समर्थन में 2012 (II) एम.पी.डब्ल्यू.एन. 118 (सुप्रीम कोर्ट), 2012 आर.एन. 189, 1984 आर.एन. 161 एवं 1965 एम.पी.एल.जे. 606 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि महालेखाकार ग्वालियर के अंकेक्षण दल द्वारा निरीक्षण के समय प्रश्नाधीन सम्पत्ति के सम्बन्ध में निष्पादित दस्तावेज में मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की कमी पायी गई है, जिससे शासन को हानि होने सम्बन्धी आक्षेप लिया गया है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण पंजीबद्ध कर विधिवत कार्यवाही करते हुए अपीलार्थी से जवाब लिया गया एवं स्थल निरीक्षण किया जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर कमी मुद्रांक शुल्क अदा करने के आदेश दिये गये हैं, जो कि विधिसंगत कार्यवाही है और कलेक्टर आफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा महालेखाकार के अंकेक्षण दल की आडिट आपत्ति के आधार पर प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर अपीलार्थी को विधिवत सूचना एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्थल निरीक्षण कराया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन भूखण्ड पर व्यवसायिक प्रतिष्ठान सुविमिर प्लाजा संचालित होना तथा आसपास भी व्यवसायिक दुकानें संचालित होना पाया गया है । इस प्रकार कलेक्टर आफ

स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का उपयोग पूर्णतः व्यवसायिक मानकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति, संरचना एवं उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुए कमी मुद्रांक शुल्क एवं कमी पंजीयन शुल्क जमा करने के आदेश दिये गये हैं, जो कि विधिसंगत आदेश है । आयुक्त द्वारा भी विवेचना उपरान्त आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को विधिसंगत होने से यथावत रखा गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 6–2–2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर