

86

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7269-पीबीआर/16 विरुद्ध आदेश दिनांक 29-9-2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 134/अपील/2015-16.

- 1- हरीश मिहानी पुत्र वीधामल मिहानी
- 2- अमित कुमार पुत्र हरीश मिहानी
निवासीगण बालाजी मंदिर के पास
इटारसी जिला होशंगाबाद

.....अपीलार्थीगण

विरुद्ध

म.प्र. शासन द्वारा जिला पंजीयक
इटारसी जिला होशंगाबाद

.....प्रत्यर्थी

श्री अखिलेश तिवारी, अभिभाषक, अपीलार्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 15/12/18 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-9-2016 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण द्वारा मौजा मेहरागांव परिवर्तित क्षेत्र वार्ड नम्बर 17 (3) आसफाबाद, इटारसी स्थित सर्वे क्रमांक 71/1, प्लॉट नम्बर 26/4स रकबा 2880 वर्गफुट रुपये 15,00,000/- में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, इटारसी के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज न्यून स्टाम्पित पाते हुए उक्त दस्तावेज अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत परिबद्ध



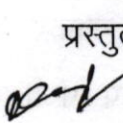


किया जाकर वर्ष 2013-14 की गार्ड लाईन के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 37,91,500/- प्रस्तावित करते हुए बाजार मूल्य निर्धारण हेतु दस्तावेज कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद को प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 54/बी-105/13-14 दर्ज कर दिनांक 19-12-14 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रुपये 39,40,000/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 2,21,517/- एवं अधिनियम की धारा 40 (ख) के अन्तर्गत अर्थदण्ड रुपये 50,000/- कुल राशि 2,71,517/- रुपये जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 29-9-2016 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क प्रस्तुत करने का अनुरोध किये जाने पर प्रकरण इस निर्देश के साथ आदेशार्थ सुरक्षित किया गया था कि आवेदक के अभिभाषक सात दिवस में लिखित तर्क प्रस्तुत करेंगे, परन्तु उनके द्वारा आज दिनांक तक लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं । अतः प्रकरण का निराकरण अपील में उल्लिखित आधारों एवं अभिलेख के संदर्भ में किया जा रहा है । अपील में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं:-

(1) अपीलार्थीगण द्वारा जो संपत्ति कय की गई है, उसमें संपत्ति के निर्मित एवं रिकार्ड का विवरण दर्शित है, उसके संबंध में किसी प्रकार की अवैधानिकता नहीं थी । उप पंजीयक द्वारा अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है और न ही प्रतिपरीक्षण का अवसर दिया गया है ।

(2) कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं अपर आयुक्त द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य की ओर ध्यान नहीं दिया गया कि मौका-मुआईना किये जाने के पूर्व अपीलार्थीगण को न तो सूचना दी गई है और न ही उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण किया गया है, जिससे उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन शंकास्पद हो जाता है ।




- (3) कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं अपर आयुक्त द्वारा इस ओर ध्यान नहीं दिया गया है कि उप पंजीयक द्वारा प्रतिवेदन में विक्रय पत्र से भिन्न जो निर्मित क्षेत्र भूखण्ड की स्थिति दर्शित की गई है, उस संबंध में किसी प्रकार के स्थल की छायाचित्र भी संलग्न नहीं की गई है ।
- (4) उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य मार्गदर्शक बाजार मूल्य, जो कि जनरल गाईड लाईन है, उससे किसी प्रकार से कम शुदा सम्पत्ति मेल खाती है, उसका कोई तुलनात्मक दस्तावेज अपने प्रतिवेदन में पेश नहीं किया जाकर मनमर्जी के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन कर प्रतिवेदन पेश किया गया है और इस एकपक्षीय प्रतिवेदन को स्वीकार करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा वैधानिक भूल की गई है । इस तर्क के समर्थन में 1994 आर.एन. 326 का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया ।
- (5) कलेक्टर आफ स्टाम्प को संपत्ति के मूल्यांकन के जो मानक स्टाम्प एक्ट में वर्णित है, उनके अनुसार मूल्यांकन न कर मनमाने तरीके से किया गया है ।
- (6) उप पंजीयक द्वारा विक्रीत संपत्ति के आसपास की भूमि एवं भवन के विक्रय के कोई दस्तावेज कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये जाने के बाद भी कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा गाईड लाईन को आधार बनाते हुए संपत्ति का मूल्यांकन निश्चित कर गंभीर भूल की है ।
- (7) कलेक्टर आफ स्टाम्प को संपत्ति के बाजार मूल्य का निर्धारण खुले बाजार में संपत्ति के विक्रय किये जाने पर यह कीमत प्राप्त होती या होगी इस आधार पर किया जाना चाहिए । इस तर्क के समर्थन में 1994 आर.एन. 326 का न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया ।


6/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषकों द्वारा अपील में उल्लिखित आधारों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण के सूचना उपरांत भी अनुपस्थित रहने पर उनका पक्ष समर्थन का अवसर समाप्त किया गया है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के अनुसार प्रश्नाधीन भूमि के 1700 वर्गफुट पर पक्का आर.सी.सी. का निर्माण है । अतः कलेक्टर आफ




स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना को दृष्टिगत रखते हुए आवासीय निर्मित एवं भूखण्ड खुला आवासीय के संबंध में पृथक-पृथक मूल्यांकन किया जाकर गाईड लाईन वर्ष 2014-15 के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 39,40,000/- निर्धारित किया जाकर, कमी मुद्रांक शुल्क 2,21,517/- एवं अपीलार्थीगण द्वारा कर अपवंचन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा 40 (ख) के अन्तर्गत अर्थदण्ड रूपये 50,000/- कुल राशि 2,71,517/- जमा करने के आदेश देने में कोई त्रुटि नहीं की गई है। अपर आयुक्त द्वारा भी कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश विधिसंगत मान्य कर यथावत रखा गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं हैं। अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निकाले गये समतर्फी निष्कर्ष विधिसंगत हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-9-2016 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।




(मनोज गायल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर