(129)

<u>न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर</u>

समक्ष : <u>मनोज गोयल,</u>
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/बुरहानपुर/स्टाम्प अधि./2017/3491 विरूद्ध आदेश दिनांक 9-8-2017 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 0028/अपील/2016-17 (स्टाम्प).

---

श्रीमती खुर्शीद बेगम पति हमीद खन
निवासी ज्योति नगर, बुरहानपुर .........अपीलार्थी

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा उप पंजीयक, बुरहानपुर .........प्रत्यर्थी

---

श्री एस.के. बाजपेयी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री अजय चतुर्वेदी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी

---

<u>:: आ दे श ::</u>

(आज दिनांक 27/6/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क (5) के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 9-8-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा मोहल्ला गांधी चौक, बुरहानपुर, वार्ड नम्बर 12, मकान नम्बर 123/3-4 स्थित दुकान ब्लॉक नम्बर 31 प्लाट नम्बर 149 का क्षेत्रफल 1588 वर्गफीट में से क्षेत्रफल 1190 वर्गफीट पर निर्मित दो दुकानों को रूपये 20,00,000/- में क्रय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, बुरहानपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज में अंकित मूल्य कम पाये जाने पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य अवधारण हेतु प्रश्नाधीन दस्तावेज कलेक्टर आफ स्टाम्प, बुरहानपुर को प्रेषित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 15/बी-105/14-15 दर्ज कर दिनांक 22-7-2015 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,28,01,500/- अवधारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क 7,67,110/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 9-8-2017 को आदेश पारित कर

कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अधिनियम की धारा 47-क(3) एवं म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियमों के प्रावधानों को समझे बगैर आदेश पारित करने में त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि आयुक्त द्वारा इस तथ्य की ओर कोई ध्यान नहीं दिया गया है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष अपीलार्थी अंतिम बार दिनांक 9-6-2015 को उपस्थित हुआ था, उक्त दिनांक को कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अन्य न्यायालयीन कार्य में व्यस्त रहने से रीडर द्वारा दिनांक 15-7-2015 की पेशी नियत की गई थी । उक्त पेशी दिनांक को अपीलार्थी कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष उपस्थित नहीं हुआ था, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेशिका में अपीलार्थी की उपस्थिति दर्शाकर त्रुटिपूर्ण रूप से यह उल्लेखित किया गया कि अपीलार्थी कमी मुद्रांक शुल्क जमा करने हेतु सहमत है, जो कि अवैधानिक होकर निरस्त किये जाने योग्य है । तर्क में यह भी कहा गया कि रीडर द्वारा नियत पेशी दिनांक, विधि अनुसार सुनवाई की दिनांक नहीं मानी जा सकती, इसलिए कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उक्त दिनांक को कोई भी वैधानिक कार्यवाही नहीं की जा सकती थी । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि आयुक्त का यह निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण है कि अपीलार्थी पांच श्रवण दिनांकों से उत्तर हेतु समय चाहा गया, क्योंकि पांच श्रवण दिनांकों में से दो श्रवण दिनांक को कलेक्टर आफ स्टाम्प न्यायालय में उपस्थित नहीं थे, इस कारण पेशियां बढ़ाई गई हैं । यह भी कहा गया कि जिस सम्पत्ति में आधिपत्य प्राप्त नहीं होता है, वहां बाजार मूल्य की गणना, आधे मूल्य में होती है । प्रश्नाधीन सम्पत्ति में अपीलार्थी किरायेदार है, क्योंकि विक्रय पत्र में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का आधिपत्य अपीलार्थी को सौंपे जाने के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं है, जिस पर अधनीस्थ न्यायालयों द्वारा कोई विचार नहीं करने में त्रुटि की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि विक्रय पत्र में स्पष्ट उल्लेख है कि मकान की दीवालें, ईंट, मिट्टी तथा कारोगेट पतरी की बनी होकर अत्यधिक पुराना है, इसलिए अवक्षयण दिया जाना आवश्यक था, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये एवं प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति, संरचना को नजर अंदाज कर मनमाने रूप से बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिस पर कोई विचार नहीं करने में आयुक्त द्वारा भूल की गई है । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि आयुक्त द्वारा उप पंजीयक के प्रतिवेदन, जो कि साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप सिद्ध नहीं है, के आधार पर आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है । यह भी कहा गया कि माननीय उच्च न्यायालय एवं इस न्यायालय द्वारा वर्ष 2013, 2011 एवं 2007 में कई न्याय दृष्टान्तों में यह न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं कि उप पंजीयक का प्रतिवेदन साक्ष्य से साबित नहीं तथा स्थल निरीक्षण भी नहीं किया गया । ऐसी स्थिति में

कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता, इसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा न्याय सिद्धान्तों के विपरीत जाकर आदेश पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है । तर्क में यह भी कहा गया कि उप पंजीयक के प्रतिवेदन अथवा अभिलेख से यह कहीं भी दर्शित नहीं है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति के पास कमल टाकीज, प्रकाश टाकीज रोड एवं फव्वारा चौक स्थित है, इसके उपरांत भी आयुक्त द्वारा स्वविवेक से बिना किसी आधार के आदेश पारित किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति के पंजीबद्ध सौदा चिट्ठी में सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य विक्रेता एवं क्रेता द्वारा दर्शाया गया था, जिसे नहीं मानने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि प्रमाण भार शासन पर है, किन्तु आयुक्त द्वारा त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते हुए कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखा गया है, जबकि अधिनियम की धारा 47(ए), म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 नियम 5, म.प्र. बाजार मूल्य दिशा निर्देश नियम बनाना एवं पुनरीक्षण 2000 नियम3(2)(बी) अधनियम की धारा 47(ए) के विरोध में नहीं है । इस आधार पर कहा गया कि आयुक्त द्वारा अधिनियम की धारा 47(ए) के अंतर्गत बने नियमों का पालन किये बिना पुनरीक्षण नियम 2000 का उल्लेख कर जो आदेश पारित किया गया है, वह निरस्त किये जाने योग्य है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज बाजार मूल्य अवधारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प को भेजने में त्रुटि की गई है, क्योंकि उप पंजीयक को अधिनियम की धारा 47-क(1) के अन्तर्गत बाजार मूल्य अवधारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प को भेजने का अधिकार नहीं है, जिस पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा कोई विचार नहीं करने में भूल की गई है, इसलिए उनके आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

तर्कों के समर्थन 2007 आर.एन. 254 (उच्च न्यायालय), 2011 आर.एन. 182, 2011 आर.एन. 261, 2009 आर.एन. 64, 2008 आर.एन. 238, 2013 आर.एन. 250 एवं 2016(2) एम.पी.एल.जे. 236 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी शासन की ओर से मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति के सम्बन्ध में दस्तावेज में अंकित बाजार मूल्य कम पाये जाने पर कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रेषित किया गया है और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना के अनुरूप आदेश पारित कर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जो कि विधि अनुरूप है । यह भी कहा गया कि अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है एवं उनके द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क जमा करने की सहमति दी गई है, इसलिए अपीलार्थी द्वारा द्वितीय अपीलीय न्यायालय के समक्षा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सकते । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिसंगत आदेश पारित किया गया है, जिसे आयुक्त द्वारा भी

यथावत रखा गया है । इस आधार पर कहा गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं, जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं होने से स्थिर रखा जाये ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख को देखने से स्पष्ट है कि अपीलार्थी को कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर उपलब्ध था, किन्तु उसके द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष कोई साक्ष्य प्रसतुत नहीं कर, कमी मुद्रांक शुल्क जमा करने की सहमति दी गई थी । अतः अपीलार्थी द्वारा अब इस न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील में अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने पर प्रत्यर्थी शासकीय अभिभाषक द्वारा ली गई आपत्ति उचित है कि जब अपीलार्थी द्वारा एक बार सहमति दी जा चुकी है तथा उसके द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, तब द्वितीय अपील के स्तर पर कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर सकते हैं । प्रकरण के तथ्यों तथा अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष दी गई सहमति को देखते हुए कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश उचित है, जिसकी पुष्टि आयुक्त द्वारा भी की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष है, जिनमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । इस सम्बन्ध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

> ''धारा 44 (2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं-द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं ।'

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयो द्वारा पारित आदेश विधिसंगत होने से स्थिर रखे जाने योग्य हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 9-8-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर