

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

126

प्रकरण क्रमांक अपील- 0576/2019/ग्वालियर/स्टा.अधि. विरुद्ध आदेश दिनांक 08-4-19 पारित द्वारा आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 0155/2018-19/अपील.

लोकेश कुमार मित्तल पुत्र
स्व. श्री दामोदर दास मित्तल
निवासी ए-9, बलवन्त नगर, ठाठीपुर
ग्वालियर म.प्र.

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

- 1- म.प्र. शासन द्वारा
कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक,
जिला ग्वालियर म.प्र.
- 2- बॉस्टन कॉलेज अण्डर श्री ओम प्रकाश शिक्षा
प्रसार समिति, अखिलेख कुमार पाण्डेय
निवासी सिरोल मुरार तहसील
व जिला ग्वालियर मध्यप्रदेश

.....प्रत्यर्थीगण

श्री के०के० द्विवेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी.

श्री राजीव शर्मा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक 1.

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 27/6/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में





अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क-5 (संशोधित अधिनियम की धारा 40-ई) के अंतर्गत आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 08-4-2019 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के स्वामित्व एवं आधिपत्य का वार्ड क्रमांक 29 में स्थित कैलाश नगर ग्राम महलगांव का भवन क्रमांक 19-बी का ई पंजीयन क्रमांक MP142592015A1027656 को क्रय करते पंजीयन दस्तावेज में क्रय संपत्ति का बाजार मूल्य 55,75,000/- दर्शाते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे उप पंजीयक द्वारा उसी दिनांक को संपादित किया गया। शिकायत प्राप्त होने पर उप पंजीयक ने संपत्ति का स्थल निरीक्षण कर पंजीयन दस्तावेज को न्यून मूल्यांकित होना पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के पृष्ठ 5 पर संलग्न है, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत किया गया जिसमें मौके पर तीन मंजिल मकान संपूर्ण बना होने का उल्लेख करते हुए संपत्ति का मूल्यांकन 1,19,32,640/- प्रस्तावित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने उक्त प्रतिवेदन के आधार पर दिनांक 4-11-15 को प्रकरण दर्ज कर आदेश दिनांक 20-2-16 द्वारा संपत्ति को व्यवसायिक उपयोग की मानते हुए उसकाक मूल्यांकन 17620160/- किया जाकर पूर्व में चुकाये गये मुद्रांक शुल्क को कम करने के बाद शेष मुद्रांक शुल्क रूपये 730354/- शासकीय कोष में जमा करने के आदेश अपीलार्थी को दिये। इस आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई जो विद्वान आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की है। आयुक्त के आदेश के विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय में पेश की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्कों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिए बिना मनमाने तरीके से आदेश पारित किया जाकर संपत्ति को व्यवसायिक मानते हुए मूल्यांकन किया गया है, जो स्टाम्प एक्ट के प्रावधानों के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

(2) उप पंजीयक द्वारा विक्रेता एवं क्रेता को कोई सूचना पत्र स्थल पर उपस्थित होने संबंधित नहीं दिया गया है, जिससे कि वस्तुस्थिति से अवगत करा पाते, लेकिन किसी





प्रकार का कोई सूचना पत्र दिये बगैर उक्त स्थल निरीक्षण किया जाना अवैध कार्यवाही है। विक्रेता को सूचना नहीं स्थल निरीक्षण नहीं किया गया, साक्ष्य का अवसर प्रदान नहीं किया गया केवल मात्र उप रजिस्ट्रार के प्रतिवेदन तथा मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य अवधारित नहीं किया जा सकता। इस संबंध में 1992 आर.एन. 365 एवं 182, 199 आर.एन. 206 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

(3) यह तर्क दिया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने बिना जांच पडताल के आवासीय संपत्ति को व्यवसायिक मानकर जो निर्धारण किया गया है वह त्रुटिपूर्ण है क्योंकि प्रकरण में संपत्ति के व्यवसायिक होने के संबंध में कोई प्रमाण नहीं है। दिनांक 30-1-16 को एकपक्षीय रूप से किए गए स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में तल मंजिल पर कार्यालय होने से व्यवसायिक होने का जो उल्लेख किया गया है वह भी सही नहीं है क्योंकि अपीलार्थी द्वारा भवन के दो कमरों में अक्टूबर-2015 में अपना स्वयं का ऑफिस है। यह कहा कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों को यह देखना चाहिए था कि पंजीयन दिनांक को बिक्रीत संपत्ति जिस प्रकार थी उसके आधार पर ही मूल्य निर्धारित किया जाता है। विक्रयपत्र के पंजीयन के बाद यदि कोई क्रेता उक्त आराजी का विकास करता है तब बाद में किए गए सुधार के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस संबंध में उनके द्वारा 1986 आर0एन0 17, 2004 आर0एन0 128, 1992 आर0एन0 206 एवं अन्य न्यायदृष्टांतों का उल्लेख किया गया। उक्त आधारों पर अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी क्रं. 1 शासन की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कराए गए स्थल निरीक्षण में संपत्ति का व्यवसायिक उपयोग किया जाने पाए जाने के कारण संपत्ति को व्यवसायिक उपयोग की मानते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाकर मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया है, जो उचित एवं न्यायिक है। अधीनस्थ न्यायालय ने भी विस्तृत विवेचना कर प्रकरण के सम्पूर्ण तथ्यों का उल्लेख कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती हैं जिनमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है। अतः अपील निरस्त की जाये।

5/ अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में





अभिलेख का अवलोकन किया गया। म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे आगे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) के नियम 4 (4) (ग) में प्रावधानित है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संबंधित पक्ष को सम्यक सूचना देने के पश्चात संपत्ति का निरीक्षण किया जायेगा। वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी क्रेता एवं विक्रेता को सूचना दी जाकर उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने में मूल्यांकन निवारण नियम 4(4)(ग) के आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया है। अतः इसी आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश विधि के प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्ती योग्य है। अभिलेख से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का कोई अवसर नहीं दिया गया है। इस संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प की आदेश पत्रिका दिनांक 27-11-15 एवं 16-12-15 अवलोकनीय है, जो निम्नानुसार है :-

27-11-15 प्रकरण पेश, अनावेदक श्री एल0के0 मित्तल उपस्थित जबाव हेतु समय चाहा समय दिया।

सी0एफ0 16-12-15

हस्ता0

COS

16-12-15 प्रकरण प्रस्तुत, अनावेदक श्री एल0के0 मित्तल उपस्थित। पीठासीन अधिकारी अवकाश पर होने प्रकरण यथावत रखा जाता है।

दिनांक 16-12-15 की आदेश पत्रिका के अवलोकन से स्पष्ट है कि इसमें ना तो कोई आगामी तिथि दी गई है और ना ही आदेश पत्रिका लिखने वाले अधिकारी के हस्ताक्षर हैं। इसके बाद की आदेश पत्रिकाओं में भी अपीलार्थी को उपस्थित होने के संबंध में कोई सूचनापत्र नहीं दिया गया है। इस प्रकार अपीलार्थी का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का कोई अवसर नहीं दिया गया है। इस कारण उनका आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

6/ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अभिलेख के पृष्ठ 5 पर उप पंजीयक द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन संलग्न है, इस प्रतिवेदन में भूखंड के अतिरिक्त





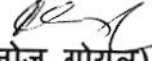
तल मंजिल, प्रथम मंजिल एवं द्वितीय मंजिल पर निर्माण का क्षेत्रफल 223.04 वर्गमीटर दर्शाया जाकर संपत्ति का मूल्यांकन 1,19,32,640/- प्रतिवेदित किया गया है। प्रकरण में एक अन्य स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन जो दिनांक 30-1-16 को अपीलार्थी एवं विक्रेता को बिना सूचना दिए किया गया है, भी अभिलेख के पृष्ठ 35 पर संलग्न है उसमें भी निर्मित क्षेत्र वही बताया गया है, जो प्रथम प्रतिवेदन में उल्लिखित है। अतः जहां तक भूखंड पर निर्मित क्षेत्र का प्रश्न है इस प्रकरण में यह मानने के पर्याप्त कारण हैं कि उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रथम स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन जो पृष्ठ 5 पर संलग्न है, उसमें दर्शाया गया निर्मित क्षेत्रफल सही है। परंतु जहां तक कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संपत्ति को व्यवसायिक मानकर मूल्यांकन कर स्टाम्प शुल्क की गणना करने का प्रश्न है वह इस प्रकरण में न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है क्योंकि प्रथम स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में इस प्रकार का कोई उल्लेख नहीं है कि संपत्ति व्यवसायिक है। पृष्ठ 33 पर उप पंजीयक का पत्र संलग्न है, जिसमें संपत्ति को मुख्य मार्ग से काफी अंदर होने तथा संपत्ति के पूर्ण रूप से आवासीय होने का उल्लेख है। पत्र में संपत्ति के आसपास कोई व्यवसायिक कार्य नहीं हो रहा है, यह भी उल्लेख किया गया है। एकपक्षीय रूप से दिनांक 30-1-16 को किए गए द्वितीय स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में यह उल्लेख है कि तल मंजिल कार्यालय है ऊपर की मंजिलों पर कोई व्यवसायिक गतिविधि नहीं है। तल मंजिल पर किस संस्था का कार्यालय है, इसका कोई उल्लेख नहीं है, जबकि अपीलार्थी द्वारा उक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के पूर्व ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष अपना शपथपत्र, जो पृष्ठ 36 पर संलग्न है, प्रस्तुत किया गया है उसमें स्पष्ट कथन किया गया है कि उसके द्वारा दो कमरों में माह अक्टूबर 2015 में स्वयं का ऑफिस बना लिया है, इस शपथपत्र का कोई खंडन अभिलेख में नहीं है और ना ही प्रकरण में ऐसा कोई ठोस प्रमाण उपलब्ध है, जिससे प्रश्नाधीन संपत्ति को व्यवसायिक माना जा सके। ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संपत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक मानकर स्टाम्प शुल्क की गणना करना त्रुटिपूर्ण है, अतः उनका आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी उक्त तथ्यों को अनदेखा कर आदेश पारित किया गया है, इस कारण उनका आदेश भी स्थिर नहीं रखा जा सकता।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किए जाते हैं तथा प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि प्रथम स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन जो पृष्ठ 5 पर संलग्न है, में उल्लिखित भूखंड एवं उस पर

02-12



निर्मित क्षेत्र पर स्टाम्प शुल्क की गणना आवासीय मानकर की जाये और यदि गणना करने के फलस्वरूप कोई राशि शेष निकलती हो तो अपीलार्थी से जमा कराई जाये । अपील अंशतः स्वीकार की जाती है ।


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर