16

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील-2640/2018/भोपाल/स्टाम्पअधि. विरूद्ध आदेश दिनांक 30.01.2018 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल प्रकरण क्रमांक 813/अपील/2012-13.

श्रीमती सावित्री बाई अग्रवाल पत्नी श्री राजमल अग्रवाल
निवासी 41, गुजरपुरा, भोपाल, म.प्र. .....अपीलार्थी

विरूद्ध

म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक
जवाहर चोक, भोपाल, म.प्र. .....प्रत्यर्थी

श्री नागेश्वर राव, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 1/3/19 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह द्वितीय अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित दिनांक 30.01.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-ए(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल के न्यायालयीन प्रकरण क्र. 38/बी-105/2008-09 में पारित आदेश दिनांक 04.05.2013 के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल के समक्ष एक अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त ने दिनांक 30.01.2018 को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित सम्पत्ति का बाजार मूल्य को उचित मानते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश यथावत रखने का आदेश पारित किया। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

(1) उप पंजीयक द्वारा दिनांक 9 अप्रैल 2009 को जो प्रतिवेदन धारा 47 'क-1' के अंतर्गत उचित मूल्य के निर्धारण हेतु प्रेषित किया था, उसमें सम्पत्ति को मुख्य मार्ग से हटकर आवासीय बाउण्डरीवाल बताई गई है, जबकि इसके विपरीत कथित स्थल निरीक्षण दिनांक निल जो श्री अशोक शर्मा उप पंजीयक द्वारा प्रेषित करना बताया गया है, उसमें सम्पत्ति का ऐरिया 4000 वर्गफुट बताया गया है तथा 1000 वर्गफुट उपर निर्मित बताया गया है, जबकि मात्र 3500 वर्गफुट भूमि ही दस्तावेजों के माध्यम से क्रय की गई है। यह बड़े आश्चर्य का विषय है कि दोनों ही न्यायालयों द्वारा इस तथ्य की ओर कोई ध्यान ही नहीं दिया गया है और जो उप पंजीयक का प्रतिवेदन था, वह काल्पनिक प्रतिवेदन है, जो मौके पर नहीं बनाया है। अब जिला पंजीयक द्वारा जो आदेश पारित किया है, उसका अवलोकन किया जाये, जो कि श्री अशोक शर्मा, उप पंजीयक के प्रतिवेदन पर आधारित है, जिसमें यह ठहराया गया है कि सम्पत्ति मुख्य मार्ग पर स्थित है तथा आदेश पारित करने में भुतल पर 1500 वर्गफुट और प्रथम तल पर 1300 वर्गफुट का क्षेत्र निर्मित बताया गया है। इस प्रकार दोनों ही स्थिति में एक तो मुख्य मार्ग से दूर और अन्दर दूसरा ऐरिया के संबंध में विरोधाभास है।

(2) अधीनस्थ दोनों न्यायालयों ने इस ओर ध्यान नहीं दिया है कि अपीलार्थी ने स्पष्ट कथन किया है कि मौकेपर आज भी सम्पत्ति रिक्त है और किसी भी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है, इस संबंध में स्थल निरीक्षण कराया जा सकता है। इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया जा रहा है और इस न्यायालय से भी अनुरोध है कि मौके का स्थल निरीक्षण उप पंजीयक या राजस्व निरीक्षक से करा लिया जावे, ताकि यह स्थिति स्पष्ट हो सके कि क्रय की गई सम्पत्ति पर कोई निर्माण है अथवा नहीं। इतने महत्वपूर्ण बिंदु को दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा नजरअंदाज किया गया है। इस प्रकार आदेश प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के विपरीत है और अपीलार्थी के साथ अन्याय कारित करने वाले हैं।

(3) अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा इस बिंदु पर भी ध्यान नहीं दिया गया कि जो सम्पत्ति अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई थी, वह अपर जिला न्यायाधीश भोपाल के न्यायालय में व्यवहार वाद क्रमांक 138/अपील/2004 जो पश्चात् में 126/अपील/2005 में विवादित थी और उसका कब्जा रमाकांत चौरसिया नाम व्यक्ति के आधिपत्य में था, इस बावत् रमाकांत

चौरसिया स्वयं ने कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के न्यायालय में आपत्ति प्रस्तुत कर दस्तावेज पेश किये थे। जो सम्पत्ति विवादित होती है और जिस पर विक्रेता, क्रेता का आधिपत्य नहीं होता है, वह निश्चित रूप से सम्पत्ति की कीमत बाजार मूल्य से कम होती है और उस पर गाईड लाईन कीमत पर स्टाम्प ड्यूटी आरोपित नहीं की जा सकती है। इस संबंध में पंजीयत विक्रय पत्र के पृष्ठ क्रमांक 6 पर भी उक्त तथ्यों का उल्लेख किया गया है। उसके अतिरिक्त गाईड लाईन कोई निश्चित तौर पर सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित नहीं करते हैं। सम्पत्ति का निर्धारण खुले बाजार मूल्य के हिसाब से किया जाता है और जब सम्पत्ति विवादित है, गाईड लाईन की दरें लागू नहीं होती हैं और जो वास्तविक कीमत विक्रेता और क्रेता के मध्य थी, उसे विक्रय पत्र में उल्लेखित किया गया है।

(4) अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य की ओर भी ध्यान नहीं दिया कि उप पंजीयक श्री अशोक शर्मा द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया था, उस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत कर प्रतिवेदन को प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा अपीलार्थी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान नहीं किया है। अधीनस्थ अपर आयुक्त द्वारा यह मानने में भूल की है कि अपीलार्थी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया है और यह भी गलत ठहराया है कि अपीलार्थीगण ने कोई विधिक आधार प्रस्तुत नहीं किया। जब विक्रय पत्र में 3500 वर्गफुट खरीदी जा रही है और उप पंजीयक अशोक शर्मा मौके पर 4000 वर्गफुट ऐरिया बताते हैं, जिसमें 1000 वर्गफुट नीचे और 1000 वर्गफुट उपर होना बताते हैं और जिला पंजीयक भुतल पर 1500 वर्गफुट और प्रथम तल पर 1300 वर्गफुट का निर्मित क्षेत्र बताते हैं। तीनों ही बिंदु विरोधाभाषी हैं, तब ऐसी अवस्था में कौन सा विधिक प्रश्न होता, जब मूल्यांकन का आधार ही विरोधाभाषी क्षेत्रफल पर आधारित है। तब ऐसी अवस्था में स्टाम्प ड्यूटी की गणना निश्चित रूप से नहीं की जा सती है। अपीलार्थी सम्मान के साथ निवेदन करती है कि अपर आयुक्तद्वारा भी सूक्ष्म परीक्षण नहीं किया और जिला पंजीयक रूपये 2,23,489/- अवशेष मुद्रांक शुल्क जमा करने के निर्देश देते हैं और अपर आयुक्त रूपये 7,64,563/- का शेष मुद्रांक शुल्क का जिला पंजीयक द्वारा आदेश पारित करना बताते हैं।

अत: उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अपीलार्थी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के दो प्रकरण थे, जिसमें एक प्रकरण क्र. 38/बी-105/2008-09 एवं दूसरा प्रकरण क्र. 40/बी-105/2008-09 था। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रकरण क्र. 38/बी-105/2008-09 में कमी मुद्रांक शुल्क राशि रूपये 2,23,489/- तथा प्रकरण क्र. 40/बी-105/2008-09 में कमी मुद्रांक शुल्क राशि रूपये 7,64,563/- निकाली थी। अपर आयुक्त के यहां प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रकरण क्र. 38/बी-105/2008-09 की अपील हुई, लेकिन अपर आयुक्त ने प्रकरण क्र. 40/बी-105/2008-09 की पुष्टि कर दी है। इस त्रुटि का सुधार आवश्यक है। अत: प्रकरण अपर आयुक्त को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वह तथ्यों की पुन: पुष्टि करें। यह भी देखें कि कहीं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण क्र. 38 एवं प्रकरण क्र. 40 की दो अलग-अलग अपीलें तो नहीं हुई हैं, या यह दो प्रकरणों की एक ही संयुक्त अपील हुई है। तदनुसार पुन: तथ्यात्मक त्रुटि सुधार करते हुए पुन: आदेश पारित करें।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.01.2018 निरस्त किया जाता है। उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण अपर आयुक्त की ओर पुन: आदेश पारित करने हेतु प्रत्यावर्तित किया जाता है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर