(12)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7098-पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 19-12-2016 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर प्रकरण क्रमांक 17/अपील/स्टाम्प/2014-15.

सुरेश पिता समीरमलजी जैन
निवासी 227-ए.एच. स्कीम नंबर 54
विजयनगर, इंदौर ....अपीलार्थी

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प
   पंजीयक कार्यालय मोती तबेला, इंदौर
2. दीदार सिंह पिता स्व. परमेश्वर सिंह
   निवासी भक्कू मांजरा
   जिला रोपड (पंजाब) ....प्रत्यर्थीगण

श्री हरीश सोलंकी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 1/5/19 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 दिनांक 19-12-2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी क्रमांक 2 द्वारा उसके स्वामित्व एवं आधिपत्य की कस्बा लालबाग इंदौर स्थित सर्वे क्रमांक 993/3 पैकि रकबा 0.121 हेक्टेयर अपीलार्थी के पक्ष में रूपये 26,00,000/- में विक्रय करने का कब्जारहित विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित किया जाकर दस्तावेज पंजीकृत कराया गया । महालेखाकार, ग्वालियर के निरीक्षण दल द्वारा अभिलिखित निरीक्षण टीप अवधि 4/2008 से 3/2010 की कंडिका 4 (अनुलग्नक जे) में पंजीबद्ध दस्तावेज क्रमांक 1-अ/82 दिनांक 5-4-08 कमी मुद्रांक शुल्क की वसूली बावत्

आक्षेपित किए जाने पर उप पंजीयक द्वारा आक्षेपित दस्तावेज की छायाप्रति कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला इंदौर को प्रेषित की गई । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 244/बी-105/2010-11/47-क(3) एवं 48-ख पंजीबद्ध कर दिनांक 28-6-2014 को आदेश पारित कर, प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,99,35,000/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 14,69,125/- एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 1,38,680/- कुल रूपये 16,07,805/- जमा करने के आदेश दिये गय । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। आयुक्त द्वारा दिनांक 19-12-2016 को आदेश पारित कर 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 अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज के पंजीयन हेतु विधि अनुसार उचित मुद्रांक शुल्क अदा किया गया था, जिस पर कोई विचार नहीं करने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा त्रुटि की गई है। यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का आधिपत्य अपीलार्थी को अंतरण होना मान्य कर, त्रुटिपूर्ण रूप से शुल्क की गणना की गई है, जबकि अपीलार्थी के पक्ष में जो विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है, वह कब्जारहित विक्रय अनुबंध पत्र है । तर्क में यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन भूमि का आधिपत्य अपीलार्थी को दिये जाने के संबंध में कोई साक्ष्य अभिलेख पर उपलब्ध नहीं हैं, अत: साक्ष्य के अभाव में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश शून्यवत होकर निरस्त किए जाने योग्य हैं । यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा महालेखाकार के निरीक्षण दल के विभागीय निर्देश 2005 को आधार मानकर आदेश पारित किया गया है, जबकि कोई भी विभागीय निर्देश विधि का प्रभाव नहीं रखता है, जिस पर कोई विचार नहीं करने में आयुक्त द्वारा विधिक त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि स्टाम्प अनुसूची 1(क) के अनुच्छेद 5(द)(2) में कहीं भी बाजार मूल्य के आधार पर गणना का उल्लेख न होने पर उसे कब्जा सहित मानने का कोई प्रावधान नहीं है । अपीलार्थी द्वारा उक्त अनुच्छेद के अनुरूप प्रतिफल का 1 प्रतिशत विधिवत शुल्क अदा किया गया था, जिस पर कोई ध्यान नहीं देने में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अवैधानिकता की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया कि दस्तावेज पंजीयन के समय यदि शुल्क के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठाई जाती है तो ऑडिट आपत्ति के आधार पर उक्त आपत्ति नहीं उठाई जा सकती है । यह भी तर्क प्रस्तुत

किया गया कि संबंधित अनुबंध पत्र की समय-सीमा समाप्त हो जाने के कारण अनुबंध स्वतः शून्यवत हो गया है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किए जाने योग्य हैं । यह भी कहा गया कि स्थल निरीक्षण में अपीलार्थी का कब्जा नहीं पाया गया है, किन्तु लिपिकीय त्रुटि को आधार बनाते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर अपीलार्थी का कब्जा दर्शाने का प्रयास किया गया है, जो कि पोषणीय नहीं है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना ही आदेश पारित की गई है ।

उनके द्वारा अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायायों के आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि विक्रय अनुबंध पत्र के पेज 5 कंडिका क्रमांक 7 पर स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक से प्रश्नाधीन सम्पत्ति का टेक्स, तोजी लगान व शासकीय, अर्द्ध शासकीय देयक भुगतान करने का दायित्व अपीलार्थी का है । अतः स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर अपीलार्थी का आधिपत्य है । यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति के संबंध में विक्रय अनुबंध पत्र में जो मूल्य दर्शाया गया है, वह सही नहीं है, क्योंकि प्रश्नाधीन सम्पत्ति जिस क्षेत्र में स्थित, वहां की सम्पत्ति का बाजार मूल्य अत्यधिक है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी कों सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर, प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए विधिवत आदेश पारित किया गया है । तर्क में यह भी कहा गया कि आयुक्त द्वारा भी विस्तार से विवेचना करते हुए अधिनियम के प्रावधानों एवं न्याय दृष्टान्तों के प्रकाश में विधिवत आदेश पारित कर, कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है । अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के विधिसंगत समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश यथावत रखते हुए अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्थल निरीक्षण कराया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग होना पाया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न विक्रय अनुबंध पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के मध्य जो विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है, उसमें विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक से बिक्रीत सम्पत्ति का समस्त टैक्स, तोजी, लगान व शासकीय,

अर्द्ध शासकीय देयक जो भी इस संपत्ति पर नियमानुसार देय होंगे, वह क्रेता अपीलार्थी द्वारा भुगतान किए जाने के संबंध में स्पष्ट रूप से उल्लेख है । अतः प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र की अंतर्वस्तु कब्जासहित अनुबंध पत्र की श्रेणी में आता है । अपीलार्थी द्वारा विक्रय अनुबंध पत्र के आधार पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरण भी कराया गया है । उपरोक्त स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र की अंर्तवस्तु को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,99,35,000/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 14,69,125/- तथा कमी पंजीयन शुल्क रूपये 1,38,680/- इस प्रकार कुल रूपये 16,07,805/- जमा करने के जो आदेश दिये गये हैं, वह उचित है । आयुक्त द्वारा भी अपने आदेश में विस्तार से विवेचना करते हुए न्याय दृष्टान्तों के आलोक में विधिवत आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विधिसंगत समवर्ती निष्कर्ष निकाले गए हैं । इस संबंध 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 निष्कर्ष एवं प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किए जाने योग्य नहीं हैं ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित दिनांक 19-12-2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर