न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7034–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 09–09–2013 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला ग्वालियर म0प्र0 प्र0क0 58/बी–115/11–12/47–क(1).

चिरोंजीलाल शिवहरे पुत्र चुन्नीलाल शिवहरे
निवासी बी–32 राजेन्द्रप्रसाद कॉलोनी
ग्वालियर

.....अपीलार्थी

विरूद्ध

1–कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला ग्वालियर म0प्र0
2–राकेश कुमार गर्ग पुत्र श्री रमेश चन्द्र गर्ग
निवासी सिकरवारी बाजार मुरैना जिला मुरैना

.....प्रत्यर्थीगण

श्री के0के0द्विवेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री अनिल कुमार श्रीवास्तव, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 1
श्री ए0के0अग्रवाल, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/10/15 को पारित)

यह अपील अपीलार्थी द्वारा भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 09–09–2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा हजीरा नगर ग्वालियर स्थित भवन कमांक 31/269 पुराना तथा रजि. यूनिट कमांक 16 क्षेत्रफल 2000 वर्गफीट रूपये 7,00,000/– में कय किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुए दस्तावेज पर्याप्त मुद्रांक शुल्क निर्धारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प, ग्वालियर को भेजा

गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 58/बी–105/11–12/47–क(1) दर्ज कर दिनांक 09–09–2013 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,35,43,200/– निर्धारित करते हुए रूपये 13,37,391/– मुद्रांक शुल्क देय होना निर्धारित किया गया । इस प्रकार कमी मुद्रांक शुल्क 12,70,891/– 15 दिवस में जमा किये जाने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प 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 कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बिना स्थल निरीक्षण किये यह निष्कर्ष निकालने में अवैधानिकता की गई है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग की है । इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में विधि विपरीत कार्यवाही की गई है, क्योंकि प्रश्नाधीन सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग की नहीं होकर आवासीय है । यह भी कहा गया कि जिस स्थान पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति है, वह क्षेत्र भी व्यवसायिक नहीं है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा केवल उप पंजीयक के प्रतिवेदन को आधार मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में त्रुटिपूर्ण कार्यवाही की गई है, और अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का अवसर नहीं दिया गया । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा नक्से में वर्णित क्षेत्रफल के आधार पर बाजार मूल्य की गणना की गई है, जो कि विधि विपरीत कार्यवाही है, कारण विकय पत्र में जिस क्षेत्रफल का उल्लेख है, उसी का विकय विकेता द्वारा किया गया है । विकय पत्र मे उल्लेख है कि वर्णित भूमि को लाल रेखांतर्गत प्रदर्शित किया गया है, परन्तु त्रुटिवश नक्से में लाल स्याही से विकीत क्षेत्रफल रेखांकित करने से छूट गया है । इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा त्रुटिपूर्ण नक्से में उल्लिखित क्षेत्रफल के आधार पर बाजार मूल्य अवधारित करने में पूर्णतः अवैधानिक कार्यवाही की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि जिस समय अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति कय की गई थी, उस समय उस पर अनेक व्यक्तियों का अतिकमण था, जिसके संबंध में विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण प्रचलित थे । इस आधार पर कहा गया

कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति विवादित होने से उसका बाजार मूल्य बहुत कम था, और गाईड लाईन से उसकी गणना की जाना उचित नहीं है। तर्क के समर्थन में 2004(1)एम.पी.एल.जे. पृष्ठ 285, 1992 आर.एन. 302, 2001 आर.एन. 21, 2005 आर.एन. 39, ए.आई.आर. 2004 कर्नाटक 247 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि हजीरा चौराहा से जे.सी. मिल मार्ग पर स्थित है, जो कि व्यवसायिक उपयोग की है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अवधारित बाजार मूल्य एवं निर्धारित मुद्रांक शुल्क वैधानिक एवं उचित है । उनके द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया ।

5/ प्रत्यर्थी कमांक 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों को समर्थन दिया गया ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 (जिसे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम का जायेगा) के नियम 4 (4)(ग) में प्रावधानित है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा संबंधित पक्ष को सम्यक रूप से सूचना देने के पश्चात सम्पत्ति का निरीक्षण किया जायेगा । वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी केता एवं विकेता को सूचना दी जाकर उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने में मूल्यांकन निवारण नियम 4 (4)(ग) के आज्ञापक प्रावधान का पालन नहीं किया गया है । मूल्यांकन निवारण नियम 5 (ग) के अंतर्गत किसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना उसकी दशा, संरचना, निर्मित क्षेत्र, निर्माण का वर्ष, उपयोग की गई सामग्री का प्रकार, अवक्षयण की दर, दरों में उतार–चढ़ाव एवं स्थिति को ध्यान में रखकर किये जाने संबंधी प्रावधान है, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखकर बाजार मूल्य की गणना नहीं की जाकर प्रश्नाधीन सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग की संभावना के आधार पर गाईड लाईन के अनुसार गणना की गई है । इस प्रकार कलेक्टर आफ स्टाम्प

द्वारा बाजार मूल्य निर्धारण करने में मूल्यांकन निवारण नियम 5 के प्रावधान का पालन भी नहीं किया गया है । इस संबंध में 1994 आर.एन. 324 प्रकाश चंद विरूद्ध म.प्र. राज्य तथा एक अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "नियम 4 तथा 5–बाजार मूल्य उपधारणाओं के आधार पर अवधारित नहीं किया जा सकता–इन नियमों के अंतर्गत विहित प्रकिया का पालन किया जाना चाहिए–सबूत का भार जिला रजिस्ट्रार स्टांप पर है ।"

इसी प्रकार 1994 आर.एन. 326 लारसन एंड टूब्रो लि. तथा एक अन्य वि. म.प्र. राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "स्टांप अधिनियम, 1899–धारा 47 क–व्याप्ति–कलेक्टर द्वारा भूमि के बार में जारी की गई मार्गदर्शिका–ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य अवधारण के प्रयोजनों के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता–उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिए ।"

2004 (1) एम.पी.एल.जे. 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य विरूद्ध पी.बी. मेनन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 47 क–सम्पत्ति का बाजार मूल्य–बाजार मूल्य अवधारण करने के लिए मूल्य मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता है ।"

2005 आर.एन. 39 बेनीबाई (श्रीमती) विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "धारा 47 क (3) म0प्र0 लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975–नि. 4 तथा 5–मूल्यांकन का अवधारण–अनुमान और अटकलों के आधार पर नहीं किया जा सकता–नियमों के अधीन उपबंधों का अनुसरण नहीं किया गया–विकेता तथा केता को सूचना नहीं दी गई–विकेता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार नहीं किया गया–सबूत का भार जिला रजिस्ट्रार पर है ।"

कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण में किसी प्रकार की कोई साक्ष्य नहीं ली गई है, और केवल मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि अपीलार्थी की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष इस आशय की आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति विवादित है, और विभिन्न न्यायालयों में प्रकरण प्रचलित है । इस संबंध में 1992 आर.एन. 206 श्यामाबाई विरूद्ध म0प्र0 राज्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :–

> "नि. 5–बाजार मूल्य–अवधारण–भाड़े संबंधी उपधारणा अथवा संपत्ति के व्यापारिक क्षेत्र में स्थित होने के आधार पर अवधारित नहीं किया जा सकता–बाजार मूल्य साक्ष्य और ठोस आधारों पर नियम 5 के अधीन अधिकथित सिद्धांतों के अनुसार अवधारित किया जाना चाहिए ।"

इस प्रकार माननीय उच्च न्यायालय एवं इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांतों के प्रकाश में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित करने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय बिन्दु यह है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विक्रय पत्र में उल्लिखित विक्रीत क्षेत्रफल के आधार पर बाजार मूल्य की गणना न कर विक्रय पत्र के संलग्न नक्से के आकार के आधार पर बाजार मूल्य की गणना की गई है, जो कि विधि एवं न्याय की गंभीर भूल है, कारण विक्रय पत्र में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का जो क्षेत्रफल उल्लिखित है, वास्तव में उसी का विक्रय हुआ है, और वही मान्य होगा । यदि नक्से में त्रुटिवश अधिक क्षेत्रफल दर्शाया गया है, तो उसका विक्रय मान्य नहीं होगा । इस प्रकरण में ऐसा परिलक्षित होता है कि नक्सा तैयार करने में विक्रीत क्षेत्रफल को लाल स्याही से रेखांकित करना था जो कि करने से रह गया है, इसी कारण नक्से में अधिक क्षेत्रफल दर्शित हो रहा है, क्योंकि विक्रय पत्र में स्पष्ट उल्लेख है कि विक्रीत क्षेत्रफल को लाल स्याही से रेखांकित किया गया है, और नक्से में लाल स्याही का रेखांकन नहीं है । स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा नक्से में उल्लिखित क्षेत्रफल को विक्रीत क्षेत्रफल मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करने में विधि की गंभीर भूल की गई है, इस कारण भी कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

7 / उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 09–09–2013 निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार की जाती है और विक्रय पत्र में दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर