

12



appeal.pm5.10

माननीय न्यायालय मध्यप्रदेश राजस्व मण्डल ग्वालियर केम्प उज्जैन

प्रकरण क्रमांक

/ अपील - 5448/2018/उज्जैन/रॉप अधि

मेसर्स विजन इन्फ्रास्ट्रक्चर उज्जैन द्वारा भागीदार

- 1- योगेश पिता श्री रमेशचन्द्रजी मित्तल
निवासी 11/1, महानंदा नगर उज्जैन
- 2- सुरेश पिता भगवतीप्रसाद मोढ
निवासी अलखधाम नगर उज्जैन

.....अपीलार्थीगण

विरुद्ध

- 1- म0प्र0 शासन द्वारा उपपंजीयक कार्यालय
भरतपुरी उज्जैन
- 2- मिर्मल पिता श्री भदरलाल सेठी
निवासी 116, कालिदारा मार्ग, फ्रीगंज उज्जैन
- 3- विजयकुमार सेठी पिता श्री राजकुमार सेठी
निवासी अभिलाषा हाउसिंग सोसायटी
मनोरमागंज इन्दौर

.....प्रत्यर्थीगण

विषय - न्यायालय अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 711/अपील/2014-15 में दिनांक 15-09-2018 को पारित आदेश के द्वारा, न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस जिला उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 51-बी/105/2009-10 में पारित आदेश दिनांक 23-09-2013 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा 47 भारतीय मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत द्वितीय अपील

माननीय महोदय,

अपीलार्थीगण निम्नलिखित द्वितीय अपील सादर प्रस्तुत करते है :-

1 क :- अपीलार्थी का पूरा नाम पिता का नाम तथा व्यवसाय :-

मेसर्स विजन इन्फ्रास्ट्रक्चर उज्जैन द्वारा भागीदार 1- योगेश पिता श्री रमेशचन्द्रजी मित्तल, निवासी 11/1, महानंदा नगर उज्जैन, 2- सुरेश पिता भगवतीप्रसाद मोढ निवासी अलखधाम नगर उज्जैन

Y. Mittal Surash

3

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील/5448/2018/उज्जैन/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
03/01/19	<p>प्रकरण का अवलोकन किया। यह अपील अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 711/अपील/2014-15 में पारित आदेश दिनांक 25-08-2018 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) के तहत प्रस्तुत की गई है।</p> <p>2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दस्तावेज विक्रयपत्र क्रमांक 5193 दिनांक 15-12-2008 विक्रयपत्र मूल्य राशि रुपये 1,50,00,000/- से अंतरित संपत्ति के संबंध में शिकायत प्राप्त होने पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने स्टाम्प एक्ट की धारा 47-क(3) के तहत प्रकरण स्वप्रेरणा से दर्ज किया जाकर आदेश दिनांक 23-9-13 द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज में लिखत संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 2,01,34,500/- निर्धारित किया जाकर शेष कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क राशि रुपये 5,28,858/- अपीलार्थी को जमा करने के आदेश दिये गये। उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांत द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई जो अपर आयुक्त ने आलोच्य आदेश द्वारा निरस्त की गई है। अपर आयुक्त के आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश की गई है।</p> <p>3/ अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील मेमो में दिए गए तर्कों को दोहराते हुए मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि तत्समय प्रचलित गाईड लाइन अनुसार विक्रयपत्र में वर्णित संपत्ति का मूल्य 1,30,15,896/- होता है जबकि विक्रयपत्र का मूल्यांकन 1,50,00,000/- रुपये है, जोकि लगभग 20 लाख रुपये ज्यादा है। अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त तथ्यों को अनदेखा किया गया है यह भी कहा गया कि शिकायतकर्ता द्वारा दुर्भावना पूर्वक की गई शिकायत को</p>	



स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>आधार बनाकर किया बढा-चढाकर मूल्यांकन करने में विचारण न्यायालय द्वारा त्रुटि की गई है। शिकायतकर्ता का कथन जोकि काल्पनिक है उस पर कोई जांच नहीं की गई है। जो आधार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में मूल्यांकन बढाने के संबंध में दिए हैं ऐसा कोई आधार न तो स्टाम्प एक्ट में उल्लिखित है और ना ही तत्समय प्रचलित गाइड लाइन में यद्दपि गाइड लाइन को भी बाजार मूल्य निर्धारण का आधार नहीं बनाया जा सकता। यह भी बताया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी उक्त तथ्यों को अनदेखा किया गया है तथा अपीलार्थी की ओर से उद्धरित न्यायदृष्टांतों पर विचार किये बिना आदेश पारित किया गया है जो निरस्ती योग्य है।</p> <p>यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 व नियम 5 में दिए गए प्रावधान अनुसार कार्यवाही नहीं की गई है, इस कारण भी उनका आदेश निरस्ती योग्य है। अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में न्यायदृष्टांत ए0आई0आर0 2009 इलाहाबाद पृष्ठ 31 आई0टी0सी0 विरूद्ध उ0प्र0 राज्य, ए0आई0आर0 2009 उत्तराखंड पृष्ठ 1 मेसर्स हरिद्वार होटल प्रा0लि0 विरूद्ध चीफ रेव्हून्यू कमिश्नर एवं न्यायदृष्टांत 2005 आर0एन0 39 बेनीबाई (श्रीमती) विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य को उद्धरित करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 2 एवं 3 की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधिवक्ता के तर्कों का समर्थन किया गया।</p> <p>5/ उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि इस प्रकरण में प्रश्नाधीन विक्रय विलेख का निष्पादन 15-12-2008 को किया गया है और शिकायतकर्ता द्वारा शिकायत 15-1-2010 को की गई है जिस पर से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, ने दिनांक 12-3-10 को स्वप्रेरणा में दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की</p>	





XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील/5448/2018/उज्जैन/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>गई है । अभिलेख में उप पंजीयक के कथन संलग्न है जिसमें उन्होंने प्रश्नाधीन संपत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक/आवासीय को दृष्टिगत रखते हुए गाईड लाइन से किए जाने की बात कही गई है । दस्तावेज अनुसार तत्समय इस पर आवासीय भवन निर्मित था, उसी स्थिति में क्रेता ने विक्रेता से संपत्ति क्रय की थी जिसमें तत्कालीन उप पंजीयक द्वारा आवासीय/व्यवसायिक दर से प्रचलित गाईड लाइन अनुसार मूल्यांकन किया गया है । कथनों में यह भी कहा गया है कि अपीलार्थी ने उक्त संपत्ति क्रय करने के बाद शॉपिंग कॉम्प्लेक्स का निर्माण किया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से स्पष्ट है कि उन्होंने उप पंजीयक के कथनों को पूर्णतः अनदेखा करते हुए मात्र शिकायत के आधार पर विक्रीत संपत्ति भवन का मूल्यांकन मुख्य मार्ग से 12 मीटर तक व्यवसायिक दर से मान्य किया है । अभिलेख में तत्समय प्रचलित मार्गदर्शिका की प्रति संलग्न है उसके उपबंधों के अनुसार 6 मीटर गहराई तक व्यवसायिक दर एवं तत्पश्चात वास्तविक उपयोग के मान से बाजार मूल्य अवधारित किया जाना उल्लिखित है । इस बिंदु को भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में ध्यान में नहीं रखा गया है । मार्गदर्शिका में ऐसा कोई उपबंध नहीं है कि संपत्ति के दो तरफ मार्ग होने से 6 मीटर के स्थान पर 12 मीटर तक व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा । इस प्रकरण में अपीलार्थी की ओर से उद्धरित न्यायदृष्टांत ए0आई0आर0 2009 इलाहाबाद पृष्ठ 31 आई0टी0सी0 विरुद्ध उ0प्र0 राज्य एवं ए0आई0आर0 2009 उत्तराखंड पृष्ठ 1 मेसर्स हरिद्वार होटल प्रा0लि0 विरुद्ध चीफ रेव्ह्यू कमिश्नर भी लागू होते हैं । इन न्यायदृष्टांतों में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि</p>	



स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>स्टाम्प ड्यूटी की वसूली क्रेता के उद्देश्य कि संपत्ति किस उद्देश्य के लिए क्रय कर रहा है, पर निर्भर नहीं करती अपितु स्टाम्प ड्यूटी दस्तावेज के निष्पादन दिनांक को संपत्ति के उपयोग के मूल्य पर नाकि उसके बाद में उपयोग लाये जाने के आधार पर । प्रकरण के तथ्यों एवं उपरोक्त न्यायदृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धांत के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश विधिसम्मत एवं न्यायिक प्रतीत नहीं होता है ।</p> <p>6/ अभिलेख को देखने से यह भी स्पष्ट होता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व किसी प्रकार का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है जबकि 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 रूप से सूचना देने के पश्चात संपत्ति का निरीक्षण किया जायेगा । इस संबंध में न्यायदृष्टांत 2005 आर0एन0 39 बेनीबाई (श्रीमती) विरुद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-</p> <p>"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 - विक्रेता तथा क्रेता को सूचना नहीं दी गई -विक्रेता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार नहीं किया गया - सबूत का भार जिला रजिस्ट्रार पर है ।"</p> <p>इसके अतिरिक्त मूल्यांकन निवारण नियम 5 (ग) के अंतर्गत किसी संपत्ति के बाजार मूल्य की गणना उसकी दशा, संरचना, निर्मित क्षेत्र, अवक्षयण की दर, दरों में उतार-चढ़ाव एवं स्थिति को ध्यान में रखकर किये जाने का प्रावधान है । मूल्यांकन निवारण नियम 5 के प्रावधान का पालन न किए जाने के कारण भी विचारण न्यायालय का आदेश त्रुटिपूर्ण है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात</p>	







XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील/5448/2018/उज्जैन/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>यह पाया जाता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने में पूर्णतः अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है। अतः उनका आदेश स्थिर नहीं रखा जा सकता। जहां तक अपर आयुक्त के आदेश का प्रश्न है उनके द्वारा उक्त तथ्यों को पूर्णतया अनदेखा कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अवैधानिक आदेश की पुष्टि की गई है। अतः अपर आयुक्त का आदेश भी निरस्ती योग्य है।</p> <p>उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 25-8-18 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 23-9-13 निरस्त किए जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार की जाकर विक्रयपत्र में दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है।</p> <p></p> <p style="text-align: right;"> (एम. गोपाल रेड्डी) प्रशासकीय सदस्य, राजस्व मंडल, म0प्र0, ग्वालियर</p>	