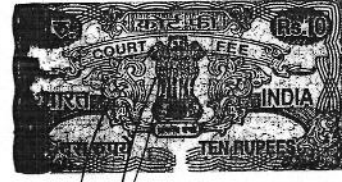


(11)



आपील का प्रारंभिक शुल्क श्री योगेश बोसवामी
दिनांक 06/9/18
अपील नं. 66/9/18

न्यायालय माननीय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश,
ग्वालियर

अपील - 5925/2018/देवास/स्थाये आदि.
केस : उज्जैन

अपील प्रकरण क्रमांक / 2018

अपीलांत राकेश कुमार अग्रवाल पिता श्री रमेश कुमारजी अग्रवाल
निवासी : 54, शालिनी रोड, देवास (म.प्र.)

विरुद्ध

- रिस्पॉन्डेंट 1. मध्य प्रदेश शासन द्वारा माननीय संभाग आयुक्त,
उज्जैन संभाग,
उज्जैन.
- 2. जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस,
जिला - देवास (म.प्र.)

560
6/9/18

विषय: श्रीमान संभाग आयुक्त महोदय, उज्जैन संभाग, उज्जैन (म.प्र.) द्वारा प्रकरण क. 186/ अपील / 2016 - 17 में पारित आदेश दिनांक 31/7/2018 से संपत्ति के विक्रयपत्र की संपत्ति का बाजार मूल्य लिखितम में अंकित मूल्य से अधिक मूल्य निर्धारित कर कमी स्टाम्प ड्यूटी रु. 24,94,296/- एवं कम पंजीयन शुल्क रु. 2,02,079/-, योग रु. 26,96,375/- जमा कराने का आदेश पारित होने से असंतुष्ट होकर यह अपील निम्नानुसार प्रस्तुत है :-

माननीय महोदय,

1/ अपीलांत की ओर से यह अपील निम्न तथ्यों, कारणों एवं आधारों पर निम्नानुसार प्रस्तुत है :-

- (i) अपीलांत का पूरा नाम,, पिता का नाम, व्यवसाय एवं पता :-
राकेश कुमार अग्रवाल पिता श्री रमेश कुमारजी अग्रवाल, व्यवसाय - व्यापार, पता : 54, शालिनी रोड, देवास (म.प्र.) ।
- (ii) दस्तावेज के हर दावेदार का पूरा नाम, पिता का नाम, व्यवसाय एवं पता :-
राकेश कुमार अग्रवाल पिता श्री रमेश कुमारजी अग्रवाल, व्यवसाय - व्यापार, निवासी: 54, शालिनी रोड, देवास (म.प्र.) ।
- (iii) दस्तावेज के निष्पादन करने वाले प्रत्येक व्यक्ति का नाम, पूरा नाम, पिता का नाम, व्यवसाय एवं पूरा पता :-

शारदा रियल एस्टेट प्रॉव्हेट लिमिटेड, पंजीकृत कंपनी

(3) [Signature]

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील 5925/2018/देवास/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 186/अपील/2016-17 में पारित आदेश दिनांक 31-7-2018 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 महालेखाकार ग्वालियर की निरीक्षण टीम अवधि 2011-12 की कंडिका-1क(1) के अनुवर्तन में उप पंजीयक देवास द्वारा पत्र क्रमांक 106/मु.उ.पं./ऑडिट/2013 देवास दिनांक 24-6-13 के द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज क्रमांक 1/अ-03/दिनांक 1-4-11 की सत्यप्रति कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित की गई। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उक्त पत्र के आधार पर स्टाम्प एक्ट की धारा 47 (क) (3) के तहत प्रकरण पंजीबद्ध कर कार्यवाही प्रारंभ की गई एवं आदेश दिनांक 26-2-16 द्वारा विक्रय की गई संपत्तियों का बाजार मूल्य मार्गदर्शिका में दर्शाई गई विहित दरों से न किया जाना मानते हुए कमी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अपीलांट से वसूली के आदेश दिये गये। उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट 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 प्रश्नाधीन विक्रय विलेख पर स्टाम्प एक्ट के बंधात्मक प्रावधानों के अनुसार समुचित विधिवत एवं पूर्ण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क</p>	

राकेश कुमार अग्रवाल विरुद्ध म0प्र0 शासन आदि

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>का भुगतान मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2010-11 के अनुपालन में किया गया है तदुपरांत ही उप पंजीयक द्वारा संपूर्ण संतुष्टि उपरांत विक्रय विलेख का पंजीयन किया गया था । प्रकरण में उप पंजीयक/ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्वविवेक से कोई आपत्ति नहीं ली गई है ।</p> <p>यह तर्क दिया गया कि महालेखाकार निरीक्षण दल की ऑडिट आपत्ति अनुमान एवं कल्पनाओं पर आधारित है । उक्त आपत्ति पर निर्णय लेने से पूर्व अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का कोई अवसर नहीं दिया गया । प्रश्नाधीन संपत्ति के विकसित भूमि के पास स्थित होने से संपत्ति का मूल्यांकन विकसित मानकर करना न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है । यह भी कहा गया कि महालेखाकार निरीक्षण दल की टीप एवं अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973, म0प्र0 नगरपालिका कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तें नियम, 1998 एवं दि रियल एस्टेट रेग्यूलेशन एंड डेव्हलपमेंट एक्ट, 2016 में प्रावधानित विकसित भूमि की परिभाषा के विपरीत है ।</p> <p>यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर एवं स्टाम्प द्वारा महालेखाकार की आपत्ति/टिप्पणियोंपर प्रकरण कायम कर उप पंजीयक, देवास से कारण पूछा गया जिसमें उप पंजीयक द्वारा स्पष्ट किया गया कि अपीलार्थी द्वारा की गई मुद्रांकन एवं पंजीयन शुल्क की गणना दोषरहित एवं स्टाम्प एक्ट निर्धारित मार्गदर्शिका के अनुरूप सही है । उप पंजीयक के उक्त स्पष्टीकरण को भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अनदेखा किया 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 ।</p> <p>यह तर्क भी दिया गया कि मार्गदर्शिका वर्ष 2010-11 में ग्राम बावडिया जहां प्रश्नाधीन भूमि स्थित है में सिंचित एवं असिंचित भूमि</p>	

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील 5925/2018/देवास/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>का मूल्य 22.45 लाख रुपये प्रति हैक्टर निर्धारित किया गया है एवं बावडिया की ए0बी0रोड/बाँयपास रोड से संलग्न भूमि का बाजार मूल्य 34.20 लाख प्रति हैक्टर एवं अन्य रोड पर 27.38 लाख रुपये प्रति हैक्टर निर्धारित किया गया है । अपीलार्थी द्वारा सर्वाधिक मार्गदर्शिका के अनुसार स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा कर विक्रयपत्र का पंजीयन कराया गया है जबकि विक्रयपत्र में उल्लिखित भूमि ए0बी0 रोड/बाँयपास पर स्थित नहीं है बल्कि ए0बी0 रोड से काफी दूरी पर स्थित है, इस बात का उल्लेख विक्रयपत्र में भी है जिसका सूक्ष्म रूप से अवलोकन महालेखाकर निरीक्षण दल द्वारा नहीं किया गया है और ना ही कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इस संबंध में कोई जांच की गई है । अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में न्यायदृष्टांत 2004(1) एम0पी0एल0जे0 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य विरुद्ध पी0बी0 मेनन एवं अन्य, न्यायदृष्टांत 1992 आर0एन0 206 श्यामाबाई विरुद्ध म0प्र0 राज्य तथा 2005 आर0एन0 39 बेनीबाई (श्रीमती) विरुद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य को उद्धरित करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है ।</p> <p>5/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया । प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि इस प्रकरण में उप पंजीयक द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति डायवर्टेड भूमि होने के कारण डायवर्टेड भूमि के मूल्यांकन हेतु दिए गए प्रावधान के अनुसार स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा करने के उपरांत ही विक्रय विलेख का पंजीयन किया गया</p>	





राकेश कुमार अग्रवाल विरुद्ध म0प्र0 शासन आदि

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>है । यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण में स्टाम्प एक्ट की धारा 47 ए (3) के तहत पुनरावलोकन की कार्यवाही नहीं की गई है अपितु महालेखाकर की निरीक्षण टीम के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जो प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है क्योंकि बाजार मूल्य निर्धारण में प्रश्नाधीन भूमि के वर्तमान के उपयोग को ध्यान में रखा जाता है अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई संपत्ति कृषि भिन्न आशय में परिवर्तित होने तथा उसके सन सिटी 2 कॉलोनी तथा ए.बी.रोड पर स्थित होने, बस स्टेण्ड से 3 किलोमीटर एवं देवास कलेक्टर कार्यालय से 2 किलोमीटर दूरी पर स्थित होने के कारण प्रश्नाधीन संपत्ति को भी विकसित मानना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है । विकसित/व्यवसायिक/आवासीय/औद्योगिक एवं अन्य किसी भू उपयोग के लिए भूमि का आंतरिक एवं बाह्य विकास बंधनात्मक प्रावधानों के अनुसार अनिवार्य है जबकि अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि पर कोई विकास कार्य है इस प्रकार का कोई उल्लेख कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश में नहीं है । अतः प्रश्नाधीन संपत्ति के बाजार मूल्य की गणना विकसित भूमि की दर से करते हुए मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क निर्धारित करना त्रुटिपूर्ण है । अभिलेख से यह भी स्पष्ट होता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक के स्पष्टीकरण को भी अनदेखा किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से यह भी पाया जाता है कि उनके द्वारा आदेश पारित करने के पूर्व म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियमों का पालन नहीं किया गया है । इस संबंध में अपीलांत अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांत अवलोकनीय हैं । न्यायदृष्टांत 2004(1) एम0पी0एल0जे0 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य विरुद्ध पी0बी0 मेनन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया कि :-</p> <p>"धारा 47-क - संपत्ति का बाजार मूल्य मूल्य अवधारण करने के लिए</p>	

✓

3 ✓

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर


प्रकरण क्रमांक - निगरानी/5925/2018/नीमच/भू0रा0

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>मूल्य, मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता है ।" 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 - नियम 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>न्यायदृष्टांत 1992 आर0 एन0 206 श्यामाबाई विरुद्ध म0प्र0 राज्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-</p> <p>"नि. 5 बाजार मूल्य - अवधारण - भाड़े संबंधी उपधारणा अथवा 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 ।"</p> <p>प्रकरण के तथ्यों एवं उपरोक्त न्यायदृष्टांतों के प्रकाश में 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</p>	<p>S</p> <p>2</p>

3

3

राकेश कुमार अग्रवाल विरुद्ध म0प्र0 शासन आदि

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	<p>पुष्टि की गई है। अतः अपर आयुक्त का आदेश भी निरस्ती योग्य है।</p> <p>उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह अपील स्वीकार की जाती है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 31-7-18 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, देवास द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-2-16 निरस्त किया जाता है।</p> <p></p> <p>(एम. गोपाल रेड्डी) प्रशासकीय सदस्य, राजस्व मंडल, म0प्र0, ग्वालियर</p>	