(10)

माननीय राजस्व मण्डल एंव मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी मध्यप्रदेश ग्वालियर (म.प्र.)

द्वितीय अपील प्रकरण क्रमांक अपील- 6483/2018/ शाजापुर/ स्टाँप अधि०

श्रीमती ममता कोठारी पति श्री शरद कोठारी आयु 42 वर्ष निवासी स्टेशन रोड शाजापुर तहसील व जिला शाजापुर (म.प्र.)
..........अपीलान्ट

विरूद्ध

01 श्रीमान कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प एवं जिला पंजीयक शाजापुर, कलेक्टोरेट परिसर, पंजीयन भवन, लालघाटी शाजापुर (म.प्र)
—रिस्पाडेन्ट क्र. 01

02 श्रीमान उप एंजीयक, कलेक्टोरेट परिसर, पंजीयन भवन, लालघाटी शाजापुर (म.प्र.) —रिस्पाडेन्ट क्र. 02

यह द्वितीय अपील अपर आयुक्त उज्जैन, सम्भाग उज्जैन के द्वारा, प्रकरण क्रमांक 405/अपील/2017–18 में पारित आदेश दिनांक 26/11/2018 से असन्तुष्ट होकर, स्टॉम्प एक्ट की धारा 47 (05) तथा (06), के अधीन प्रस्तुत है।

माननीय महोदय,

यह द्वितीय अपील अपर आयुक्त उज्जैन, सम्भाग उज्जैन के द्वारा प्रकरण क्रमांक 405/अपील/2017–18 में पारित आदेश दिनांक 26/11/2018 से असन्तुष्ट होकर स्टाम्प–एक्ट की धारा–47 (5) तथा (6) के अधीन, समयावधि में प्रस्तुत है।

//प्रकरण का संक्षिप्त विवरण//

02 महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक, मध्यप्रदेश भोपाल के पत्र क्रमांक 2424/सांख्यिकी/2016 दिनांक 18/05/2016 के तारतम्य में जिला पंजीयक, शाजापुर द्वारा किए गए ई–पंजीकृत दस्तावेजों के परीक्षण के डीड व मेटाडाटा की प्रविष्टियों का अवलकन करने पर पाया कि एक ही सम्पत्ति के भिन्न–भिन्न दस्तावेजों के पक्षकार द्वारा प्रस्तुत कर, दस्तावेज पंजीबद्ध करवाये गये हैं। उनमें उप–पंजीयक शाजापुर के द्वारा ई–पंजीबद्ध दस्तावेज क्रमांक MP389572016A1252238 दिनांक 03/05/2016 में वर्णित सम्पत्ति के बाजारू मूल्य की तुलना में एक ही प्रकृति की सम्पत्ति होने पर, दस्तावेज क्रमांक MP389572016A1252333 दिनांक 03/12/2016 विक्रय–पत्र कीमती रूपये 37,59,737/– जिसका बाजारू मूल्य रूपये 41,00,000/– का पंजीयन किया गया है। जिस पर राशि रूपये 3,48,500/– की मुद्रांक शुल्क व रूपये 32,800/– पंजीयन फीस चुकाई गई। अतः दस्तावेज न्यून मुल्यांकित होने से प्रकरण स्वप्रेरणा से कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प ने अधिनियम की धारा–47 (क) (3) सहपठित धारा–48–(ख)ा के तहत पंजीबद्ध कर विचारण में लिया जा कर आदेश दिनांक 22/09/2017 से बाजारू मूल्य रूपये 70,54,171/– अवधारित कर, कमी मुद्रांक राशि रूपये 2,51,105/– तथा पंजीयन फीस रूपये 23,634/– कुल राशि रूपये 2,74,739/– जमा करने के आदेश दिये।

ममता कोठारी

(3)

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील/6483/2018/शाजापुर/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
03/01/19	प्रकरण का अवलोकन किया । यह अपील अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 405/अपील/2017-18 में पारित आदेश दिनांक 26-11-2018 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) के तहत प्रस्तुत की गई है । 2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक म0प्र0 भोपाल के पत्र दिनांक 18-5-16 के तारतम्य में जिला पंजीयक शाजापुर द्वारा किए गए ई-पंजीकृत दस्तावेजों के परीक्षण में डीड व मेटा-डेटा की प्रविष्टियों का अवलोकन करने पर पाया गया कि एक ही संपतित्त के भिन्न-भिन्न दस्तावेजों को पक्षकार द्वारा प्रस्तुत कर दस्तावेज पंजीबद्ध करवाये गये हैं। उनमें उप पंजीयक कार्यालय शाजापुर के द्वारा ई-पंजीबद्ध दस्तावेज क्रमांक एमपी389572016ए1252238 दिनांक 3-5-16 में वर्णित संपत्ति के बाजार मूल्य की तुलना में एक ही प्रकृति की संपत्ति होने पर दस्तावेज क्रमांक एमपी389572016ए1252333 दिनांक 3-5-16 को न्यून मूल्यांकित होने से प्रकरण स्वप्रेरणा से स्टाम्प एक्ट की धारा 47क(3) सहपठित धारा 48(ख) के तहत पंजीबद्ध कर विचारण में लिया जाकर आदेश दिनांक 22-9-17 द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज में लिखत संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 70,54,171/- अवधारित किया जाकर शेष कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क राशि रूपये 2,74,739/- अपीलार्थी को जमा करने 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 विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस	

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	न्यायालय में पेश की गई है । 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 अपीलार्थी द्वारा क्रय किया गया भवन पूर्व से ही आवासीय था और विक्रय दिनांक को भी आवासीय होकर आवासीय मान से स्टाम्प शुल्क गणना कर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की राशि अदा की गई है जो गाईड लाइन से अधिक ही है । अपीलार्थी द्वारा क्रय किया गया भवन आवासीय है जिसे किसी भी परिस्थिति में व्यवसायिक नहीं माना जा सकता । इसके प्रमाण में उन्होंने मौका फोटो तथा स्वयं के शपथपत्र, विक्रेता का शपथपत्र तथा दस्तावेज के गवाहों के शपथपत्र के अतिरिक्त साक्षी के भी शपथपत्र पेश किये हैं, उनके कथनों से स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा क्रय किया गया मकान रहवासी ही है । इस संबंध में उनके द्वारा 2012 ए0आई0आर0 1140(एस0सी) तथा 2013 आर0एन0 250 की ओर इस न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया गया। 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 । इस संबंध में उनके द्वारा 2010 आर0एन0 406, 2011 आर0एन0 182 तथा 1994 आर0एन 324 का हवाला दिया गया है । यह तर्क दिया गया कि दस्तावेज के पंजीयन हो जाने तथा पक्षकार को परिदत्त कर देने के पश्चात जांच करने का अधिकार उप पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस को नहीं है । इस संबंध में उनके द्वारा 1984 जे0एल0जे0 328 का हवाला दिया गया इसके अतिरिक्त इस संबंध में 1979 जे0एल0जे0 712 पूर्णपीठ, 1979 एम0पी0एल0जे0 पृष्ठ 734 एवं 1986 जे0एल0जे0 533 में माननीय उच्च न्यायालय की पूर्णपीठ तथा बाद में एकल पीठ द्वारा यह विनिश्चय किया गया है कि एक बार दस्तावेज पंजीकृत होने के बाद उसे इम्पाउण्ड करने अथवा	

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील/6483/2018/शाजापुर/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	धारा 47 के अधीन कार्यवाही के लिए कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस सक्षम नहीं है । यह तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस को कोई भी आदेश पारित करने के पूर्व मूल दस्तावेज का अवलोकन करना विधानानुसार आवश्यक था क्योंकि मूल दस्तावेज के बिना स्टाम्प एक्ट की धारा 2(14) सहपठित धारा 48-बी के तहत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रश्नाधीन आदेश पारित करने की अधिकारिता नहीं है । इस संबंध में उनके द्वारा न्यायदृष्टांत 2008 एम0पी0एच0टी भाग-1 पृष्ठ 156 परमाननीय उच्चतम न्यायालय ने यह विनिश्चय किया है कि बिना मूल दस्तावेज के मात्र प्रतिलिपी के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प कोई आदेश पारित नहीं कर सकते । उक्त आधारों पर अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है । 4/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा महानिरीक्षक एवं पंजीयन की आपत्ति के तथ्यों को ही अपने आदेश का आधार मानकर आदेश पारित किया गया है । आदेश पारित करने के पूर्व ना तो मूल दस्तावेज संबंधित बैंक से तलब किया गया है और ना ही एकपक्षीय रूप से किए गए स्थल निरीक्षण में यह उल्लेखित किया है कि मेटा डाटा तथा विलेख में स्थल निरीक्षण उपरांत क्या भिन्नता पाई गई । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि उनके द्वारा म0प्र0 लिखतों के न्यून मूल्यांकन निवारण नियम,	

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	1975 (जिसे आगे संक्षेप में मूल्यांकन निवारण नियम कहा जायेगा) का पालन भी नहीं किया गया है । मूल्यांकन निवारण 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 । वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलकर्ता/क्रेता एवं विक्रेता को सूचना दी जाकर उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है जबकि यह आज्ञापक प्रावधान है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । 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-चढाव एवं स्थिति को ध्यान में रखकर किये जाने का प्रावधान है । न्यायदृष्टांत 2005 आर0एन0 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 - विक्रेता तथा क्रेता को सूचना नहीं दी गई -विक्रेता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार नहीं किया गया - सबूत का भार जिला रजिस्ट्रार पर है ।" इसके अतिरिक्त कलेक्टर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट होता है कि उन्होंने दस्तावेज में संपत्ति के आवासीय उपयोग का उल्लेख न होने के कारण व्यवसायिक उपयोग की माना है तथा प्रश्नाधीन संपत्ति को संपूर्ण संपत्ति का भाग होने के कारण व्यवसायिक दर से बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया है, उनका उक्त निष्कर्ष	

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - अपील/6483/2018/शाजापुर/स्टा.अधि.

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है क्योंकि आदेश पारित करने के पूर्व उन्होंने दस्तावेज में वर्णित चतुर्सीमा पर विचार नहीं किया गया है जिसमें संपूर्ण भवन के आगे वाले भाग को अपीलार्थी को विक्रय किये जाने का उल्लेख न होकर अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने का स्पष्ट उल्लेख है । दस्तावेज में संपत्ति का आवासीय उल्लेख न होने के आधार पर भी संपत्ति को व्यवसायिक मानना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है । अत: प्रकरण के तथ्यों एवं अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांतों के प्रकाश में यह पाया जाता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित करने में पूर्णत अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । अत: 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 । अत: अपर आयुक्त का आदेश भी निरस्ती योग्य है । उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-11-18 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प --- द्वारा पारित आदेश दिनांक 22-9-17 निरस्त किए जाते हैं तथा यह अपील स्वीकार की जाकर विक्रयपत्र में दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया जाता है । (एम. गोपाल रेड्डी) प्रशासकीय सदस्य, राजस्व मंडल, म0प्र0, ग्वालियर	