(6)

माननीय न्यायालय मध्यप्रदेश राजस्व मण्डल ग्वालियर (म. प्र.)

प्रकरण क्रमांक /18 द्वितीय अपील (स्टाम्प)

PBR/अपील/उज्जैन/स्टांप अधि/2018/0711

श्री ... 27/1/18 को
द्वारा आज ... हेतु
प्रस्तुत। प्रारंभिक ...
दिनांक 12.2.18 नियत।
क्लर्क आफ कोर्ट
राजस्व मण्डल, म.प्र. ग्वालियर

यश चौरसिया पिता श्री उमेश चौरसिया
आयु – 28 वर्ष, व्यवसाय – व्यापार
निवासी – 2, अर्जुन नगर, उज्जैन

......................अपीलार्थी

विरूद्ध

1– म0प्र0 शासन द्वारा उपपंजीयक कार्यालय भरतपूरी उज्जैन

2– श्याम सहकारी गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित, –
गोविन्दसिंह कुशवाह पिता श्री लल्लूसिंहजी
निवासी 201–बी, विवेकानंद कॉलोनी, उज्जैन

..............प्रत्यर्थीगण

शाखा प्रभारी (रा.मं.)
कार्यालय महाधिवक्ता, ग्वालियर

27/11/18

विषय– न्यायालय अपर आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 480/अपील/2013–14 में पारित आदेश दिनांक 28–12–2017 जिसके द्वारा न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् जिला उज्जैन द्वारा प्रकरण क्रमांक 123–बी/105/2012–13 में पारित आदेश दिनांक 17–04–2014 को स्थिर रखा गया है, के विरूद्ध धारा 47 (6) भारतीय मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत द्वितीय अपील का स्मरण लेख

माननीय महोदय,

अपीलार्थी की ओर से निम्नलिखित अपील सादर प्रस्तुत है :–

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - पीबीआर/अपील/उज्जैन/स्टा.अधि./2018/711

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
2-1-19	प्रकरण का अवलोकन किया । यह अपील अपर आयुक्त, उज्जैन संभाग, उज्जैन के प्रकरण क्रमांक 480/अपील/2013-14 में पारित आदेश दिनांक 28-12-2017 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 अपीलार्थी द्वारा विवेकानंद कॉलोनी, उज्जैन स्थित भूखंड क्रमांक 431-ए का भाग सेक्टर-डी कुल क्षेत्रफल 139.29 वर्गमीटर रूपये 13,500/- में प्रत्यर्थी क्रमांक 2 से क्रय कर विक्रय विलेख दिनांक 25-3-13 को निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया । उप पंजीयक ने उक्त विलेख स्टाम्प एक्ट की धारा 47-क(1) के तहत संदर्भित करते हुए संपत्ति का मूल्य मार्गदर्शिका अनुसार 16,71,500/- दर्शाते हुए बाजार मूल्य अवधारण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक के प्रतिवेदन के आधार पर स्टाम्प एक्ट की धारा 47 (क) (3) के तहत प्रकरण पंजीबद्ध कर कार्यवाही प्रारंभ की गई एवं आदेश दिनांक 17-4-14 द्वारा संपत्ति का मूल्य 11,70,000/- निर्धारित करते हुए शेष मुद्रांक शुल्क रूपये 83,805/- 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 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	

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर

प्रश्नाधीन भूखंड अनुपयोगी भूमि होकर 10-15 फीट गहरे गढ्ढे में बडे नाले के पास स्थित है जहां वर्तमान में आने जाने के लिए कोई मार्ग उपलब्ध नहीं है । विक्रेता संस्था प्रत्यर्थी क्रमांक 2 द्वारा वास्तविक विक्रय मूल्य पर भूमि का विक्रय अपीलार्थी को किया गया है । उप पंजीयक द्वारा संपत्ति का मूल्य संपत्ति की स्थिति को अनदेखा करते हुए अनुमानित किया गया है जो अव्यवहारिक है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने भी भूखंड कालोनी से 6-7 फीट नीचे स्थित होने एवं चारों तरफ गंदगी होने तथा भूखंड पर जाने का कोई रास्ता न होना एवं भूखंड के पास सुलभ कॉम्पलेक्स बना होना मान्य किया है परंतु इसके उपरांत भी उन्होंने विक्रय विलेख में उल्लिखित मूल्य को मान्य न करते हुए उप पंजीयक द्वारा अनुमानित बाजार मूल्य में 30 प्रतिशत की कमी करते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण करने में त्रुटि की गई है, इस कारण उनका आदेश निरस्ती योग्य है । अपर आयुक्त ने भी उक्त तथ्यों को अनदेखा किया जाकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की है इसलिए उनका आदेश भी निरस्ती योग्य है ।

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 1994 आर0एन0 326 लारसन एंड टूब्रो लि0 तथा एक अन्य विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य एवं 2004 (1) एम0पी0एल0जे0 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य को उद्धरित करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 2 की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधिवक्ता के तर्कों का समर्थन करते हुए अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों को त्रुटिपूर्ण बताया गया ।

XXXIX(a)BR(H)-11

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

प्रकरण क्रमांक - पीबीआर/अपील/उज्जैन/स्टा.अधि./2018/711

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	5/ उभयपक्षों केविद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का सूक्ष्मता से अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने अपने आदेश में स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के के आधार पर स्वयं यह माना है कि अपीलार्थी द्वारा क्रय किया गया भूखंड कॉलोनी से 6-7 फीट नीचे स्थित है, जिसके चारों ओर गंदगी होने तथा पास में सुलभ कॉम्पलेक्स निर्मित होने एवं भूखंड पर जाने का कोई रास्ता नहीं है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश औचित्यपूर्ण एवं न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता 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 । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य निर्धारण करने में मूल्यांकन निवारण नियम 5 के प्रावधान का पालन भी नहीं किया गया है । इस संबंध में 1994 आर0एन0 326 लारसन एंड टूब्रो लि0 तथा एक अन्य विरूद्ध म0प्र0 राज्य तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :- "स्टाम्प अधिनियम, 1899 - धारा -47 क - व्यापित -कलेक्टर द्वारा भूमि के बारे में जारी की गई मार्गदर्शिका - ऐसी मार्गदर्शिका को रजिस्ट्रीकरण और बाजार मूल्य के प्रयोजनों के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता - उपर्युक्त अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के अधीन कर्त्तव्यों का निर्वहन किया जाना चाहिए ।" इसी प्रकार 2004(1) एम0पी0एल0जे0 285 म0प्र0 राज्य एवं अन्य	

(3)

स्थान तथा दिनांक	कार्यवाही तथा आदेश	पक्षकारों एवं अभिभाषकों आदि के हस्ताक्षर
	विरूद्ध पी0 बी0 मेनन एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :- "धारा 47-क - संपत्ति का बाजार मूल्य मूल्य अवधारण करने के लिए मूल्य, मूल्यांकन रजिस्टर को आधार नहीं बनाया जा सकता है ।" 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 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 है तथा अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 28-12-17 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, उज्जैन द्वारा पारित आदेश दिनांक 17-4-14 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	