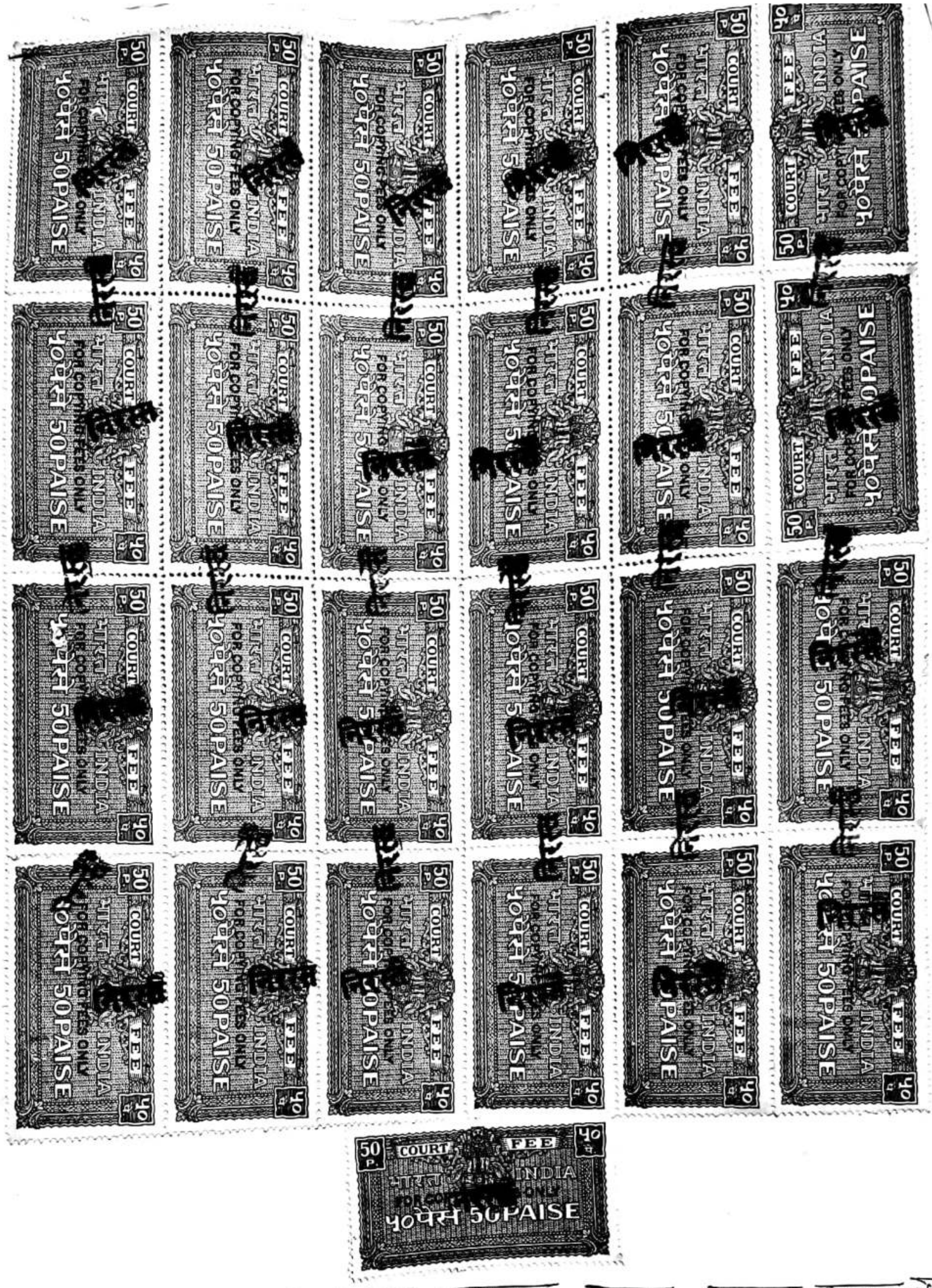

मामला उप आयुक्त स्टाम्प लखनऊ मण्डल लखनऊ

वाद सं0: 4581/स्टाम्प/1992/637

सरकार बनाम मुबारक हुसैन

आदेश दिनांक: 4-3-05 की प्रमाणित छाया प्रति

संलग्न है।

Scanned by CamScanner

न्यायालय उप आयुक्त स्टाम्प, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।

वाद सं0: 4581/ स्टाम्प/ 1993/ 637

स्टाम्प अधिनियम की धारा 33/ 47–ए के अंतर्गत

सरकार बनाम श्री मुबारक हुसैन।

आदेश

यह वाद मुम्बई में निबंधित लेखपत्र सॅख्या पी.बी.बी.एम. 52/ 91 की प्रति प्राप्त होने पर कमी स्टाम्प शुल्क वसूल किए जाने हेतु संस्थित हुआ। अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व) लखनऊ के न्यायालय में वाद संस्थित होकर निस्तारण हेतु इस न्यायालय को स्थानान्तरित किया गया। विपक्षी को नोटिस दी गयी। विपक्षी न्यायालय में उपस्थित हुए तथा आपत्ति दिनांक 18–11–2004 व शपथ पत्र दिनांक निल दाखिल किया।

मैंने पत्रावली का अवलोकन किया तथा इसमें उपलब्ध अभिलेखों व साक्ष्यों का गहराई से परीक्षण किया तथा विपक्षी को सुना। जिसके फलस्वरूप मैंने पाया कि विपक्षी ने एक किता मकान नम्बर 125/ 4 पैमायशी 10203 वर्ग फुट(6254 वर्ग फुट फी होल्ड भूमि तथा 3749 वर्ग फुट गार्डेन लीज) स्थित क्वींटन रोड थाना कैसरबाग, लखनऊ को 9,00,000.00 रू0 में क्रय किया है तथा 27,000.00 रू0 का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। भवन के पूरब में लखनऊ विकास प्राधिकरण का कार्यालय भवन, पश्चिम में राना मेघराज रोड तथा दक्षिण में लखनऊ विकास प्राधिकरण का गोदाम है। विपक्षी ने अपनी आपत्ति व शपथ पत्र में कहा है कि सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल 10203 वर्ग फुट है जिसमें से 3749 वर्ग फुट नजूल की जमीन है और 6254 वर्ग फुट फी होल्ड भूमि है। नजूल की भूमि 3749 वर्ग फुट लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 6–4–2000 को फी होल्ड करायी जा चुकी है। बची भूमि 6254 वर्ग फुट पर कमी स्टाम्प की देयता बाकी है। भवन में 2000 वर्ग फुट निर्मित भाग है जो कि बहुत ही खस्ताहाल लगभग 80–90 वर्ष पुराना था जिसमें रहना सम्भव नहीं था। भवन क्रय करने के बाद उसने अपने निजी धन से उस पूरे खण्डहर की मरम्मत करवाकर रहने योग्य बनाया है। निवेदन है कि 6254 वर्ग फुट भूमि तिाि 2000 वर्ग फुट खण्डहर का कमी स्टाम्प का वाद चलाकर जो उचित मूल्य हो कमी स्टाम्प जमा करा लिया जाए। विपक्षी ने साक्ष्य में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा फी होल्ड की गयी भूमि से संबंधित विलेख सॅख्या 1788/ 2000 की छाया प्रति, लखनऊ नगर महापालिका द्वारा प्रदान की गयी भवन के वार्षिक मूल्य की रसीद की छाया प्रति व भवन मानचित्र प्रस्तुत किया है। प्रश्नगत भवन का स्थल निरीक्षण 29–12–2004 को विपक्षी की उपस्थिति में किया गया। भवन

Scanned by CamScanner

क्वींटन रोड पर लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यालय के बगल में स्थित है। जिसके दक्षिण में लखनऊ विकास प्राधिकरण का गोदाम व पश्चिम में लगभग 50 फुट चौडी सड़क है। भवन की भूमि का क्षेत्रफल 10203 वर्ग फुट है जिसमें भूतल पर लगभग 2058 वर्ग फुट तथा प्रथम तल पर 300 वर्ग फुट में निर्माण है। निर्माण लगभग 60–70 वर्ष पुराना है। विपक्षी ने बताया कि उसने कय करने के बाद अपने धन से भवन को ठीक कराया है। स्थल निरीक्षण एवं विपक्षी द्वारा प्रस्तुत नक्शे के अवलोकन से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि भवन में भूतल पर 2058 वर्ग फुट में तथा प्रथम तल पर 307 वर्ग फुट में निर्माण है। विपक्षी द्वारा दाखिल विलेख सॅख्या 1788/ 2000 में उल्लिखित है कि 1386.5 वर्ग फुट भूमि अनावासीय व 2221.5 वर्ग फुट भूमि आवासीय भू उपयोग के निमित्त फ्री होल्ड घोषित की जा रही है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में भवन की भूमि 10203 वर्ग फुट में से 1386.5 वर्ग फुट भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से व 8816.5 वर्ग फुट भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से किए जाने का औचित्य है। तदनुसार 1386.5 वर्ग फुट अनावासीय भूमि की मालियत लेखपत्र के निष्पादन के समय क्वींटन रोड लखनऊ हेतु निर्धारित व्यवसायिक दर 126.00 रू0 प्रति वर्ग फुट के दर से 1,74,699.00 रू0 व आवासीय भूमि 8816.5 वर्ग फुट की मालियत आवासीय दर 63.00 रू0 प्रति वर्ग फुट के दर से 5,55,439.00 रू0 कुल मालियत 7,30,138.00 रू0 होती है। चूंकि भवन 30 फुट से अधिक चौड़े रास्ते पर स्थित है अतः भूमि की मालियत में 10 प्रतिशत अतिरिक्त सम्मिलित करते हुए भूमि की बाजारी कीमत रू0 8,03,152.00 तथा निर्मित भाग प्रथम तल व द्वितीय तल 2365 वर्ग फुट 219.80 वर्ग मीटर की मालियत निर्माण की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए लोक निर्माण विभाग द्वारा आवासीय भवनों के लिए निर्धारित तत्कालीन दर 2332.00 रू0 प्रति वर्ग मीटर में अधिकतम 30 प्रतिशत मूल्य ह्रास देते हुए 1632.40 रू0 प्रति वर्ग मीटर के दर से 3,58,802.00 रू0 कुल मालियत 11,61,954.00 रू0 होती है। विपक्षी द्वारा स्थल निरीक्षण आख्या में प्रस्तावित भवन की बाजारी कीमत के विरूद्ध कोई आपत्ति नहीं प्रस्तुत की गयी है। अतः विलेख द्वारा विकीत भवन की स्थल निरीक्षण आख्या दिनांक 29–12–2004 में उपरोक्तानुसार प्रस्तावित बाजारी कीमत 11,61,954.00 रू0 निर्धारित की जाती है। जिस पर देय स्टाम्प शुल्क 1,68,490.00 रू0 होता है। विपक्षी द्वारा प्रश्नगत लेखपत्र पर पूर्व में 27,000.00 रू0 का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। अतएव इस लेखपत्र पर 1,41,490.00 रू0 का स्टाम्प शुल्क कम अदा किया गया है।

अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में बावजह होने कमी स्टाम्प शुल्क लेखपत्र सॅख्या पी.बी.बी. बी. 52 वर्ष 1994 की प्रति पर अंतर्गत धारा 6–ए/ 19–ए/ 33/ 47–ए (3) स्टाम्प अधिनियम

कमी स्टाम्प शुल्क 1,41,490.00 रू0, अर्थदण्ड 2830.00 रू0 कुल 1,44,320.00 रू0(एक लाख चव्वालिस हजार तीन सौ बीस रूपये) आरोपित किया जाता है। विपक्षी उक्त आरोपित धनराशि जरिये चालान खजाना जमा करें।

4.3.2005

उप आयुक्त स्टाम्प

लखनऊ मण्डल

स्थानः— लखनऊ

दिनांकः4—3—2005

छाया प्रति प्रमाणित