

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : श्री एम०के० सिंह

सदस्य

निगरानी प्रकरण क्रमांक 7039-एक/2016 विरुद्ध आदेश दिनांक
5-3-2013 - पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर - प्रकरण क्रमांक
136 बी-103/2010-11

मेसर्स मॉ भवनी एसोसिएट्स
द्वारा पार्टनर शंकर मंछानी पुत्र
स्व.मोहनदास मंछानी निवासी
88 नेपियर टाउन जबलपुर

---आवेदक

विरुद्ध

- 1- मध्य प्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर
आफ स्टाम्प जिला जबलपुर
- 2- शिवशंकर डिडवानियर पुत्र बंशीधन
ए-36 खदन्द्रपुरी बाराणसी 30प्र०
बहैसियत स्वयं एवं बहैसियत मुख्त्यारआम
 1. विनय डिडवानिया पुत्र शिवशंकर
ए-36 रबीन्द्रपुरी वाराणसी 30प्र०
 2. मनीष डिडवानिया पुत्र शिवशंकर
ए-36 रबीन्द्रपुरी वाराणसी 30प्र०
 3. श्रीमती विनिता अग्रवाल आत्मजा समीर
कुमार अग्रवाल निवासी नेपियर टाउन
जबलपुर मध्य प्रदेश
- 3- श्रीमती अर्चना अग्रवाल पत्नि राकेश
निवासी हैदराबाद द्वारा मुख्त्यारआम
श्रीमती बंदना अग्रवाल पत्नि राकेश
निवासी नेपियर टाउन जबलपुर
- 4- श्रीमती गीता देवी पत्नि द्वारकाप्रसाद पोद्दार
निवासी 888 लार्ड गॅज जबलपुर

कृ०पृ०३०--२

- 5- श्रीमती पुष्पा खेमका पत्नि रघुनन्दन
निवासी 56 ए लेक व्यू रोड कोलकाता
- 6- श्रीमती सुमन अग्रवाल पत्नि राजकुमार
498 सेठ रामदास भवन लेन नरहई लखनउ उ.प्र. ---अनावेदकगण

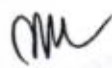
(आवेदक के अभिभाषक श्री एस०पी०शुक्ला)
(अनावेदक के पैनल अभिभाषक श्री अनिल श्रीवास्तव)
(शेष अनावेदक तरतीवी पक्षकार)

आ दे श

(आज दिनांक 8 - 12 - 2016 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर के प्रकरण क्रमांक 136 बी-103/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 5-3-2013 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 33, 38(2) सहपठित धारा 40 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई।

2- प्रकरण का सारोश यह है कि मेसर्स मॉ भवनी एसोसिएट्स (जिसे आगे आवेदक सम्बोधित किया गया है) ने अनावेदक क्रमांक 2 से 6 से जबलपुर स्थित मौजा गोरखपुर में म.नं. 2332, 2333, 2334/1, 2337, 2414, 2414/1 ख. नं. 675/1, 676, 677 का प्लॉट नं. 156 क्षेत्रफल 27735 वर्गफुट, जिस पर निर्मित क्षेत्र 3000 वर्गफुट एक मंजिला कच्चा खपरैल टपरेनुमा मकान (जिसे आगे वादग्रस्त संपत्ति सम्बोधित किया गया है) लगभग 50 वर्ष पुराना एक करोड़ चउअन लाख (1,54,00,000/-) रु. में कय किया तथा दो विकय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक जबलपुर के समक्ष प्रस्तुत किये। उप पंजीयक जबलपुर ने विकय पत्रों का मूल्य स्वयं निर्धारित न करते हुये विकय मूल्य निर्धारण हेतु प्रस्ताव तैयार कर कलेक्टर आफ स्टाम्प जबलपुर को प्रेषित किया, जिस पर से अनावेदक क्रमांक एक ने प्रकरण क्रमांक 136 बी-103/2010-11 पंजीबद्ध किया तथा केता आवेदक की सुनवाई करते हुये आदेश दिनांक 5-3-13 पारित किया एवं मौजा गोरखपुर स्थित वादग्रस्त संपत्ति के आवासीय भूखंड की दर 14,500 प्रति वर्गमीटर एवं टीनशेड की 4500 प्रति वर्गमीटर मानकर विकय मूल्य इस प्रकार निर्धारित किया।





प्लाट ऐरिया 27735 वर्गफु. अर्थात् 2577,60 वर्गमी. X 14500 प्र.व.मी. = 3,73,75,200/-
निर्माण टीनशेड 3000 वर्गफु. अर्थात् 278.81 वर्गमी. X 4500 प्र.व.मी. = 12,54,645/-
कुल मूल्य रु, 3,86,29,845/- पूर्णांक में 3,86,30,000/-

इस प्रकार विक्रीत संपत्ति का बाजार मूल्य 3,86,30,000/- निर्धारित करते हुये
स्टाम्प ड्यूटी 38,14,715 में से लिखित निष्पादन मूल्य 9000/- कम करते हुये
38,05,715/- तथा धारा 40 के अंतर्गत अतिरिक्त शुल्क 4,285/- रु. कुल
अड़तीस लाख दस हजार चुकाये जाने के आदेश दिये। इसी आदेश से परिवेदित
होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3/ निगरानी मेमो में अंकित आधारों पर आवेदक के अभिभाषक एवं
अनावेदक क्रमांक-1 के पैनल लायर के तर्क सुने तथा प्रस्तुत अभिलेख का
अवलोकन किया गया।

4/ आवेदक के अभिभाषक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के पैनल लायर के तर्कों
पर विचार करने एवं उपलब्ध अभिलेख के अवलोकन से परिलक्षित है कि वादग्रस्त
संपत्ति का स्थल निरीक्षण दो बार हुआ है। प्रथम स्थल निरीक्षण उस उप पंजीयक
ने किया है जिनके समक्ष वादग्रस्त संपत्ति का विक्रय पत्र संपादन हेतु प्रस्तुत हुआ
है एवं द्वितीय स्थल निरीक्षण दो उप पंजीयकों के दल द्वारा दिनांक 28-9-12 को
किया गया है। वादग्रस्त संपत्ति के दो अलग अलग विक्रय विलेख तैयार कर
पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुये हैं। स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में बताया गया है कि वादग्रस्त
संपत्ति मुख्य मार्ग से लगभग 41 से 45 फुट दूरी पर स्थित है तथा संपत्ति पर
जाने का मुख्य मार्ग गोरखपुर थाना से छोटी लायन की ओर 150 मीटर आगे
आने के बाद नगर निगम की गली में 100 मीटर अंदर जाकर पुष्पकुंज कालोनी
के सामने से है। स्थल पर लगभग 50 वर्ष पुराना टपरानुमा मकान बना है। यह
भी निर्विवाद है कि विक्रीत संपत्ति जबलपुर स्थित मौजा गोरखपुर में म.नं. 2332,
2333, 2334/1, 2337, 2414, 2414/1 ख. नं. 675/1, 676, 677 का प्लाट
नं. 156 क्षेत्रफल 27735 वर्गफुट है . जिस पर निर्मित क्षेत्र 3000 वर्गफुट एक
मंजिला कच्चे खपरैल टपरानुमा मकान है जो लगभग 50 वर्ष पुराना है एवं कीमत एक
करोड़ चउअन लाख में (1,54,00,000) रु. उभय पक्ष के बीच लेन-देन हेतु तय है।
इसी संपत्ति का मूल्य निर्धारण कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर ने आदेश दिनांक
5-3-13 से आवासीय भूखंड की दर 14,500/- प्रति वर्ग मीटर एवं टीनशेड की
4500/- प्रति वर्ग मीटर मानकर विक्रय मूल्य इस प्रकार निर्धारित किया है।

am

2/14

प्लॉट ऐरिया 27735 व.फु. अर्थात् 2577,60 व.मी.X14500 प्र.व.मी.= 3,73,75,200/-
निर्माण टीनशेड 3000 व.फु. अर्थात् 278.81 व.मी. X4500 प्र.व.मी.= 12,54,645/-
कुल मूल्य रु, 3,86,29,845/- पूर्णांक में 3,86,30,000/-
विक्रीत संपत्ति का बाजार मूल्य 3,86,30,000/- निर्धारित करते हुये स्टाम्प ड्यूटी
38,14,715 में से लिखित निष्पादन मूल्य 9000/- कम करते हुये
38,05,715/- तथा धारा 40 के अंतर्गत अतिरिक्त शुल्क 4,285/- कुल अड़तीस
लाख दस हजार चुकाये जाने के आदेश दिये हैं।

कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर के आदेश दिनांक 5-3-2013 में
वर्णित उक्तानुसार निर्धारित मूल्य का अध्ययन करने एवं कलेक्टर एवं अध्यक्ष
जबलपुर द्वारा आदेश दिनांक 31-3-2010 से जबलपुर नगरनिगम क्षेत्रान्तर्गत
संपत्तियों के लिये मध्य प्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शन सिद्धांत जारी किये हैं।
निर्धारित गाईड लायन के अवलोकन से वादग्रस्त संपत्ति के मूल्यांकन की गणना
इस प्रकार आती है :-

1. विक्रीत संपत्ति मुख्य मार्ग पर न होने से मुख्य मार्ग से 45 फुट दूरी पर
स्थित होने से मूल्य निर्धारण इसी अवस्था में आवेगा, जबकि कलेक्टर आफ
स्टाम्प जबलपुर द्वारा आदेश दिनांक 5-3-2013 के पद 9 में वादग्रस्त
संपत्ति को मुख्य मार्ग से लगी होना मानकर मूल्य निर्धारित किया है जो
तृटिपूर्ण है।
2. विक्रीत संपत्ति में निर्मित टपरेनुमा क्षेत्र 3000 वर्गफुट है जो लगभग 50
वर्ष पुराना होना जाँच अधिकारियों ने बताया है, जिसमें कलेक्टर/ अध्यक्ष
द्वारा वर्ष 2010-11 के लिये जारी गाईड लायन पृष्ठ 100 सी.क. 989
बार्ड क्रमांक 61 पुष्पकुँज कालोनी के भूखंडों के लिये निर्धारित दर 6000/-
रु. प्रति वर्गमीटर एवं निर्मित क्षेत्र (आवासीय निर्मित संपत्ति, जो कच्चे कवेलू
की छत का हो) 8500/-रु. प्रति वर्ग मीटर के मान से मूल्य गणना की
जावेगी, जिसमें भवनों हेतु निर्धारित उपबंध के पद एक अनुसार 50 वर्ष से
अधिक पुराने मकान पर 20 प्रतिशत की छूट देते हुये मूल्य निर्धारण होगा।

परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प जबलपुर ने प्र०क्र० 136 बी-103/2010-11
में आदेश दिनांक 5-3-2013 पारित करते समय उक्त की अनदेखी करते हुये


OM

NS

वादग्रस्त पंजीयन दस्तावेजों में दर्शित भूमियों के मूल्य निर्धारण करने में त्रुटि की है जिसके कारण कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर का आदेश दिनांक 5-3-2013 स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक 136 बी-103/2010-11 में पारित आदेश दिनांक 5-3-2013 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है एवं वादग्रस्त दस्तावेज का मूल्य निर्धारणस उपरोक्त पद 4 (1) एवं 4 (2) में दर्शाए अनुसार आकलित करते हुये विक्रय पत्र निष्पादन किये जाने के लिये प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है तथा आदेश का वह भाग , जिसमें विक्रय पत्र में अंकित क्रय मूल्य 1,54,00,000/- पर देय कमी स्टाम्प रु. 14,66,000-00 एवं धारा 40 के अंतर्गत देय अतिरिक्त शुल्क रूपये 4285/- यथावत् कायम रखा जाता है।

R
1/14


(एम०के०सिंह)
सदस्य

राजस्व मण्डल
मध्य प्रदेश ग्वालियर