(95)

(1)

# न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक PBR/अपील/होशंगाबाद/स्टाम्प अधि./2017/3296 विरूद्ध आदेश दिनांक 22-6-2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 22/अपील/2016-17.

---

1. राजीव गुप्ता आत्मज स्व. बद्रनाथ गुप्ता
2. तुषार गुप्ता आत्मज विपिन गुप्ता
   निवासीगण वार्ड क्रमांक 4 होशंगाबाद
   तहसील व जिला होशंगाबाद ...............अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक होशंगाबाद
2. रमेश चंद्र अग्रवाल आत्मज स्व. राधा वल्लभ अग्रवाल
   निवासी वार्ड क्रमांक 4 होशंगाबाद
   तहसील व जिला होशंगाबाद ..............प्रत्यर्थीगण

---

श्री अखिलेश दुबे, अभिभाषक, अपीलार्थीगण

---

## :: आ दे श ::

## (आज दिनांक 13/8/18 को पारित)

अपीलार्थीण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(क) के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 22-6-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि नगर होशंगाबाद के मंगलवारा वार्ड नम्बर 4 स्थित नजूल सीट नम्बर 21 प्लाट नम्बर 55/2 रकबा 1105 वर्गफुट एवं प्लाट नम्बर 55/3 रकबा 1105 वर्गफुट कुल रकबा 2210 वर्गफुट में से द्वितीय मंजिल स्थित भवन क्रमांक डी/4 जिसका 875 वर्गफुट पर निर्मित लेटर पाश मकान अपीलार्थीगण द्वारा प्रत्यर्थी क्रमांक 2 से रूपये 15,28,000/- में क्रय किया गया, जिस पर मुद्रांक शुल्क रूपये 1,07,000/- चुकाया जाकर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयकर, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा विक्रय पत्र में दर्शाया गया दर्शाया गया मूल्य कम पाते हुए गाईड लाईन वर्ष 2013-14 के अनुसार प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 21,73,500/- प्रस्तावित करते हुए उक्त दस्तावेज

कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद को संदर्भित किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 18/बी-105/2013-14 दर्ज कर दिनांक 30-12-14 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 35,12,500/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,38,875/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 29-10-15 को आदेश पारित कर कलेक्टर आफ स्टाम्प का उक्त आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक होशंगाबाद मार्गदर्शिका के नियमों के अनुकूल अपीलार्थीगण को पर्याप्त अवसर प्रदान कर मौके पर स्थल निरीक्षण कर सूक्ष्म जांच उपरान्त आदेश पारित करें । आयुक्त के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में कलेक्टर ऑफ स्टांप, होशंगाबाद द्वारा प्रकरण क्रमांक 10/बी-105/2015-16 दर्ज कर दिनांक 20-7-16 को आदेश पारित कर अपीलार्थीगण को पूर्वानुसार कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,38,875/- जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई । अपर आयुक्त द्वारा प्रकरण क्रमांक 22/अपील/2016-17 में दिनांक 22-6-2017 को आदेश पारित कर अपीलार्थीगण की अपील निरस्त की गई, जिसके विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आयुक्त द्वारा पुनः स्थल निरीक्षण कर, अपीलार्थीगण को पक्ष समर्थन का समुचित अवसर प्रदान कर मार्गदर्शिका नियमों के अनुकूल आदेश पारित करने हेतु प्रकरण प्रत्यवर्तित किया गया था, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आयुक्त के प्रत्यावर्तन आदेश दिनांक 20-10-15 में दिये गये निर्देशों का बगैर पालन किये एवं स्थल निरीक्षण किये बगैर पूर्व में पारित आदेश की पुनरावृति की गई है । यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति मुख्य मार्ग से हटकर गली में स्थित है, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना किसी आधार के प्रश्नाधीन सम्पत्ति सघन व्यवसायिक क्षेत्र के मुख्य मार्ग पर स्थित होने के आधार पर मूल्यांकन किया गया है, जिस पर कोई ध्यान नहीं देकर दिनांक 22-6-2017 को आदेश पारित करने में अपर आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति को दृष्टिओझल कर आदेश पारित किया गया, जो कि अवैधानिक एवं अनियमित होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं ।

4/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्थल निरीक्षण कराया गया है । कलेक्टर द्वारा विवेचना उपरांत स्पष्ट निष्कर्ष निष्कर्ष निाकला गया है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति काम्पलेक्स व्यवसायिक सह आवासीय भूखण्ड पर निर्मित होकर सघन व्यवसायिक क्षेत्र मुख्य मार्ग पर स्थित है एवं उस पर आवागमन के साधनों की उपलब्धता हैं । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर मार्गदर्शिका वर्ष 2013-14 के प्रावधान के अन्तर्गत दिनांक 30-12-14 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 35,12,500/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,38,875/- जमा करने के आदेश दिये गये हैं । कलेक्टर आफ स्टाम्प के उक्त आदेश को आयुक्त द्वारा अपील में दिनांक 29-10-15 को निरस्त करते हुए मार्गदर्शिका के नियमों के अनुकूल अपीलार्थीगण को पर्याप्त अवसर प्रदान कर मौके पर स्थल निरीक्षण कर सूक्ष्म जांच उपरान्त आदेश पारित करने हेतु प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टांप को प्रत्यावर्तित किया गया । आयुक्त के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में कलेक्टर ऑफ स्टांप द्वारा अपीलार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर, प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति, संरचना को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 20-7-2016 को विधिवत आदेश पारित किया गया है । कलेक्टर आफ स्टाम्प के विधिसंगत को अपर आयुक्त द्वारा भी अपील में दिनांक 22-6-2017 को आदेश पारित कर स्थिर रखा गया है, जिसमें कोई त्रुटि नहीं है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं । इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है:-

> ''धारा 44 (2)-तथ्यों के निष्कर्ष दो न्यायालयों द्वारा एक ही-कोई विपर्यास दर्शित नहीं-द्वितीय अपील में हस्तक्षेप अनुज्ञेय नहीं ।''

उपरोक्त प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त के प्रकाश में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं हैं ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 22-6-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर