

(211)

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश ग्वालियर
समक्ष- एस० एस० अली

सदस्य

अपील प्र०क० 85-दो/2009 विरुद्ध आदेश दिनांक 14.03.
2007 पारित द्वारा अपर आयुक्त रीवा संभाग रीवा प्रकरण क्रमांक
531/2006-07 अपील .

म०प्र० राज्य द्वारा उपपंजीयक
मुख्यालय उपपंजीयक कार्यालय
सतना जिला सतना म०प्र०

--- अपीलांत

विरुद्ध

- 1- गिरीश पुरी
- 2- शम्मी पुरी पुत्रगण
चरणजीत सिंह पुरी
निवासीगण डालीबाबा सतना
तहसील रघु०नगर
जिला सतना म०प्र०
- 3-गुलाब चन्द्र तनय लालचन्द्र मलईया
निवासी प्रेम नर्सिंग होम के पास
महात्मा गांधी मार्ग सतना
तहसील रघु०नगर
जिला सतना म०प्र०

--- प्रतिअपीलार्थीगण

(आवेदक के अभिभाषक श्रीमती रजनी वशिष्ठ शर्मा)
(अनावेदकगण 1,2 के अभिभाषक आर० एस० सेंगर)
(एवं अना० क० 3 अभिभाषक श्री के० के० द्विवेदी)

आ दे श

(आज दिनांक २४ -०१-2017 को पारित)

//2// अपील प्र०क० 85-दो/2009

यह निगरानी अपर आयुक्त रीवा संभाग रीवा द्वारा प्रकरण क्रमांक 531/2006-07 अपील में पारित आदेश दिनांक 14.3.2007 के विरुद्ध मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 50 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है।

2- प्रकरण का संक्षेप इस प्रकार है कि अपीलार्थी के द्वारा कराये गये पंजीकृत दस्तावेज में निरीक्षण के दौरान उचित मुद्रांक शुल्क न पाये जाने के कारण प्रकरण को पंजीबद्ध किया गया तथा विचरोपरांत दस्तावेज में वर्णित संपत्ति की बाजारु कीमत 16,36,000/-निर्धारित की गई तथा अंतर की कमी मुद्रांक शुल्क 98051/- तथा पंजीयन शुल्क रुपये 1192/- कुल रुपये 1,05,843/- जमा किये जाने का आदेश पारित किया गया। इस आदेश से परिवेदित होकर अपील अपर आयुक्त रीवा संभाग रीवा के न्यायालय में प्रस्तुत की गई उनके द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.3.07 द्वारा अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जिससे परिवेदित होकर शासन के द्वारा इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई है।

3- शासन की ओर से अधिवक्ता का तर्क है कि उत्तरवादीगण द्वारा संपत्ति का बाजारु मूल्य दस्तावेज में 5,26,000/- रुपये दर्शायी गई तथा 800 वर्गफीट सतना पन्ना रोड पर तथा शेष भूमि पीछे दर्शायी गयी जबकि एक ही सर्वे से आराजी क्य की गई किन्तु मुद्रांक शुल्क की अदायगी से बचने के लिये चौहद्दी गलत अंकित की गई जबकि प्रभावित संपत्ति के पूर्व होटल यू०एस०ए० तथा विकसित आबादी क्षेत्र है, जहां पर कोई भी कृषि योग्य भूमि नहीं है और न ही खेती होती हैं तथा प्रभावित संपत्ति नेशनल हाईवे रोड क्रमांक 75 के मुख्य मार्ग पर स्थित है जहां पर आवासीय भूखण्ड एवं बड़े-बड़े शो-रूम जैसे मारुती

//3// अपील प्र०क० 85-दो/2009

शोरूम, इण्डिका शोरूम तथा अन्य भव्य वाणिज्यिक कॉम्प्लेक्स है किन्तु केता द्वारा मुद्रांक शुल्क की अदायगी से बचने के लिये दस्तावेज में प्रभावित संपत्ति का कम मूल्यांकन किया गया जिस पर पूर्व में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 17/बी-105/98-99 में भूमि सर्वे नम्बर -628, 629 विक्रय की गई जिसका मूल्यांकन 105.00/- प्रतिवर्गफिट की दर से मान्य किया गया है उक्त भूखण्ड का रकवा 7240 वर्गफिट था जिससे यह प्रमाणित होता है कि प्रभावित संपत्ति वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है, जिसका उपयोग व्यवसायिक है जिस पर कृषि मान्य के आधार पर संपत्ति का बाजार मूल्य अवधारित नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत जिस प्रकार से अपना अभिमत दिया है, वह विधि के सिद्धांतों के विपरीत होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। उनके द्वारा तर्क में यह भी कहा गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत जिस प्रकार अपना अभिमत दिया गया है, वह विधि संमत न होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अंत में निवेदन किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश प्रकरण क्रमांक 531/अपील/06-07 आदेश दिनांक 14.3.07 अपास्त किया जावे। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प सतना का आदेश दिनांक 31.3.03 यथावत् रखे जाने का अनुरोध किया गया है।

4- अनावेदक के अधिवक्ता का तर्क है कि अनावेदक द्वारा श्री गुलाब चन्द मलैया से उनके स्वामित्व की आराजी खसरा न० 628 रकवा 602 एकड़ का जुज रकवा 1.05 1/4 एकड़ बाका

//4// अपील प्र0क0 85-दो/2009

मौजा अमौधाकला को मुब0 4,96,000/- रूपये में कय किया गया और जिसका पंजीयक भूमि स्वामी द्वारा अपीलार्थीगण के हम में दस्तावेज लिख कर उप पंजीयक कार्यालय सतना से कराया जिस पर उप पंजीयक द्वारा बाद निरीक्षण संपत्ति का मूल्य 5,30,000/- रूपये मानकर पंजीयन किया, जिस पर देय स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अपीलार्थी द्वारा अदा की गई और बाद तस्दीक दस्तावेज अपीलार्थी/क्रेतागण को प्राप्त हो गया। यह आराजी कृषि भूमि के तथा मुख्य रोड से हटकर है भूमि पर पंहुचने के लिये 13 फुट के रास्ते हेतु भूमि कय की गई है, शेष भूमि कृषि प्रयोजन के लिये कय की गई जिसका नक्शा भी दस्तावेज के साथ संलग्न है। उनके द्वारा यह भी लेख किया गया है कि उप पंजीयक द्वारा एवं जिला पंजीयक द्वारा सतना नगर के अन्य भूखण्ड जो ग्राम धवारी, डेलोरा, सतना नगरीय क्षेत्र में स्थित है और बहुत ही न्यून-न्यून रकबे के हैं अलग-अलग भूमि स्वामी हैं उन्हें एक ही दस्तावेज में संयोजित कर कृषि भूमि मानकर स्टाम्प शुल्क ली है। इस प्रकार भेद भाव पूर्ण रवैया अपना कर अपीलार्थी के दस्तावेज पर विचार कर जबरिया मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क बसूल किया गया, जो न्यायसंगत नहीं है तथा अपर आयुक्त रीवा द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह विधि के विधान से उचित है अथवा स्थिर रखे जाने योग्य है। अंत में उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन होने से निरस्त की जावे।

5- उभयपक्ष के अधिवक्तागण के तर्क सुने। प्रकरण में संलग्न अभिलेखों का अध्ययन किया। प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है

//5// अपील प्र0क0 85-दो/2009

कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश के समय इस बिन्दु पर विचार नहीं किया गया कि प्रभावित संपत्ति नेशनल हाईवे मार्ग 775 नगर निगम सीमा के वार्ड क्रमांक-2 में स्थित है, जहां पर बड़े-बड़े व्यवसायिक प्रतिष्ठान एवं होटल यू0 एस0 ए0 स्थित है, जिस भूमि का उपयोग कृषि योग्य नहीं है, बल्कि उक्त भूमि का उपयोग व्यवसायिक है और जब केता मुदांक शुल्क की अदायगी से बचने के लिये प्रभावित सम्पत्ति का दस्तावेज में सही मूल्यांकन उपवर्णित नहीं करता तब विधि के सिद्धांतों के अन्तर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को स्वप्रेरणा से प्रकरण जांच कार्यवाही में लेकर मुदांक शुल्क आरोपित करने का अधिकार है जिस अधिकार के तहत दस्तावेजी साक्ष्य के अन्तर्गत संपत्ति का बजार मूल्य अवधारित किया गया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय को हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं थी।

6- उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त रीवा संभाग रीवा प्रकरण क्रमांक 531/2006-07 अपील में पारित आदेश दिनांक 14.3.07 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला सतना के प्रकरण क्रमांक 83/बी-105/2000-01 में पारित आदेश दिनांक 31.3.03 उचित होने से स्थिर रखा जाता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है।

(एस0 एस0 अली)

सदस्य

राजस्व मण्डल मध्यप्रदेश
ग्वालियर