न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश ग्वालियर

समक्ष : अशोक शिवहरे

सदस्य

अपील प्रकरण कमांक 561/दो/2012 विरूद्व आदेश दिनांक 28.12.2011 --पारित--अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर -- प्रकरण कमांक 10/2009--10 अपील

1-- आनन्द शिवहरे पुत्र पूरनचंद शिवहरे
2-- क्षितिज गुप्ता पुत्र कैलाशनारायण गुप्ता
दोनों निवासी गहरानन्दनपुरा, शिवपुरी रोड
झॉसी उत्तर प्रदेश

---अपीलांट्स

विरूध्द

1-- कलेक्टर आफ स्टाम्प्स शिवपुरी
2-- उप पंजीयक, कार्यालय उप पंजीयक शिवपुरी
3-- रानी उषा राजे चेरीटेबल ट्रस्ट
राजमाता माध्वीराजे सिंधिया, निवासी जयविलास
पैलेस, ग्वालियर चेयरपर्सन -- ट्रस्ट के मुख्त्यारआम
अशोक कुमार मोहिते पुत्र जीजावा राव मोहिते निवासी
छत्री शिवपुरी परगना व जिला शिवपुरी
4-- पूरन चंद शिवहरे पुत्र मोहनलाल शिवहरे
निवासी खूबी की बजरिया लश्कर ग्वालियर

--रिस्पाण्डेन्टस

अपीलांटस के अभिभाषक श्री जगदीश श्रीवास्तव

रिस्पाण्डेन्टस 1,2, के पैनल अभिभाषक श्री बी.एन.त्यागी

आदेश

(आज दिनांक 21-4-- 2014 को पारित)

यह अपील अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर व्दारा प्रकरण कमांक 10/09--10 अपील में पारित आदेश दिनांक 28.12.11 के विरूद्व प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का सारॉश यह है कि अपीलांट ने ग्राम छावनी तहसील शिवपुरी स्थित आराजी कमांक 1112 में से रकबा 1.045 हैक्टर का विकय विलेख तैयार

कराकर उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने लिखतम दिनांक 27-10-08 को कम बाजार मूल्य दर्शाने एंव देयक मुद्रॉक शुल्क कम होने के कारण मूल्य निर्धारण हेतु विक्रय विलेख कलेक्टर आफ स्टाम्प सह जिला पंजीयक शिवपुरी को अग्रेषित किया। उप पंजीयक ने प्रतिवेदन प्रारूप 1 नियम 4 (1) में बताया कि हाथी खाना पोहरी रोड स्थिति भूमि खसरा नंबर 1112 मिन 1 के विक्रय रकबे का मूल्यंकन कम दर्शाया गया है जबकि वर्ष 2008-09 के अनुसार उक्त क्षेत्र के प्लाट की दर 5000/- प्रतिवर्गमीटर है, तदनुसार मूल्यांकन किया जावे।

उक्त पर से कलेक्टर आफ स्टाम्प सह जिला पंजीयक शिवपुरी ने अपीलांट्स के विरूद्व प्रकरण क्रमांक 3/बी-105/2008-09 पंजीबद्व किया तथा हितबद्व पक्षकारों की सुनवाई एंव ~~उपरांत~~ जांच उपरांत आदेश दिनांक 31.08.2009 पारित किया एंव विक्रीत भूमि कुल 10485 वर्गमीटर की गणना 1463 वर्गमीटर रोड पर होने से 5000 प्रतिवर्गमीटर निर्धारित कर 73,16,000/- मूल्य एंव 9021 वर्गमीटर अन्दर के भाग का 2000 प्रतिवर्गमीटर के मान से 18,04,2000/- में 20 प्रतिशत टूट देने पर 14,43,4000/- रूपये निर्धारित करते हुये कुल बाजार मूल्य 2,17,50,000/- रू. एंव वृक्षों की कीमत 41000/-रू. इस प्रकार कुल 2,17,91,000/- रू. पूर्णांक में 2,18,00,000/- निर्धारित की गई । जिस पर 19,52,350/-रू. कम मुद्रॉक शुल्क शासन हित में जमा करने के निर्देश दिये । कलेक्टर आफ स्टाम्प सह जिला पंजीयक शिवपुरी के इस आदेश के विरूद्व प्रथम अपील अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के यहॉ करने पर प्रकरण क्रमांक 10/09-10 अपील में पारित आदेश दिनांक 28.12.11 से अपील अमान्य की गई। इसी आदेश से परिवेदित होकर यह अपील की गई है।

3/ अपीलांट्स एंव रिस्पा. क्रमांक 1 व 2 के अभिभाषकों के तर्क श्रवण किये तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों का अवलोकन किया गया।

4/ उभय पक्ष के अभिभाषकों के तर्कों पर विचार करने एंव अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन पर पाया गया कि यह तथ्य निर्विवाद है कि अपीलांट ने ग्राम छावनी तहसील शिवपुरी स्थित आराजी कमांक 1112 में से रकबा 1.045 हैक्टर अनावेदक कमांक 3 से कय करते हुये विकय विलेख उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया और उप पंजीयक ने लिखतम दिनांक 27-10-08 को कम बाजार मूल्य होना पाने से मूल्य निर्धारण हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक शिवपुरी को अग्रेषित किया है, जब कलेक्टर आफ स्टाम्प ने अपीलांट्स की सुनवाई कर मुद्रॉक शुल्क कम देने का कारण पूछा है, अपीलांट्स ने बचाव में लिखित उत्तर में बताया है कि ग्राम छावनी में रानी उत्रा राजे ट्रस्ट की की भूमि में से रकबा 1.045 हैक्टर को दिनांक 27-10-08 को रूपये 2,02,8170/- में कय की है तथा चैक एंव ड्राफट से भुगतान किया गया है। मौके पर कृषि भूमि है जिसमें प्लाटिंग आदि नहीं है एंव आसपास व्यवसायिक क्षेत्र नहीं है किन्तु उप पंजीयक ने भूमि रोड पर मानते हुये गणना करने में गलती की है क्योंकि भूमि का कुछ भाग रोड पर एंव शेष भूमि पीछे की ओर है। इसका तात्पर्य यह है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक शिवपुरी ने अपीलांट को सुनवाई का एंव बचाव प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर प्रदान किया है।

5/ कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक शिवपुरी के प्रकरण के अवलोकन पर पाया गया कि जिला पंजीयक ने अपीलांट्स एंव अन्य पक्षकारों के साथ पंजीयन लिपिक, हलका पटवारी के साथ विकीत भूमि के स्थल पर पहुंचकर मौका देखा है जिसके अनुसार सर्वे नंबर 1112 की भूमि पुलिस अधीक्षक के (बंगला) निवास स्थल से लगकर पोहरी रोड से पीछे की ओर है जो मुख्य सड़क पर है और इसी भूमि के पीछे की ओर स्थित भूमि सर्वे कमांक 1112 व उससे लगे नंबरों में (कालोनी बसाहट के उद्वेश्य से) प्लाटिंग होना पाया गया एंव लॉईट की सुविधा भी मौके पर मिली। तद्नुसार ही कलेक्टर

आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक शिवपुरी ने भूमि सर्वे नंबर 1112 के क्षेत्रफल कुल 10485 वर्गमीटर की गणना 1463 वर्गमीटर रोड पर होने से 5000 प्रतिवर्गमीटर निर्धारित कर 73,16,000/- मूल्य एंव 9021 वर्गमीटर अन्दर के भाग का 2000 प्रतिवर्गमीटर के मान से 18,04,2000/- में 20 प्रतिशत टूट देने पर 14,43,4000/- रूपये निर्धारित करते हुये कुल बाजार मूल्य 2,17,50,000/- रू. एंव वृक्षों की कीमत 41000/-रू. इस प्रकार कुल 2,17,91,000/- रू. पूर्णाक में 2,18,00,000/- निर्धारित की गई , जिस पर 19,52,350/-रू. कम मुद्रॉक शुल्क को शासन हित में जमा करने के निर्देश दिये गये , जिसमें किसी प्रकार का दोष नजर नहीं आता है और इन्हीं कारणों से अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर ने प्रकरण कमांक 10/09-10 अपील में पारित आदेश दिनांक 28.12.11 में कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक शिवपुरी के आदेश दिनांक 31.08.09 को हस्तक्षेप योग्य नहीं माना है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपील सारहीन पाये जाने निरस्त की जाती है। फलतः अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा प्रकरण कमांक 10/09-10 अपील में पारित आदेश दिनांक 28.12.11 एंव कलेक्टर आफ स्टाम्प सह् जिला पंजीयक शिवपुरी द्वारा प्रकरण कमांक 03/बी-105/08-09 में पारित आदेश दिनांक 31.08.09 स्थिर रहते हैं।

(अशोक शिवहरे)
सदस्य
राजस्व मंडल
मध्य प्रदेश ग्वालियर