

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

73

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7260/पीबीआर/2016 विरुद्ध आदेश दिनांक 26.10.2016 पारित  
द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 219/अपील/2012-13.

विद्यासागर ढोडी मार्केटिंग प्रायवेट लिमिटेड

द्वारा डायरेक्टर विद्यासागर ढोडी पुत्र स्व. बृजलाल ढोडी

निवासी जयेन्द्रगंज, लशकर, ग्वालियर, म.प्र.

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर जिला ग्वालियर
2. कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला ग्वालियर  
विक्रेता मृतक श्रीमती स्नेहलता श्रीवास्तव पत्नी  
स्व. कैलाश नारायण के वारिसान जो तरतीबी पक्षकार हैं।
3. डॉ. चारू श्रीवास्तव पुत्री कैलाशनारायण श्रीवास्तव एवं
4. शंकरनारायण श्रीवास्तव पुत्र कैलाशनारायण श्रीवास्तव  
क्र. 3 एवं 4 निवासी फ्लेट एच.-3, न्यू आदर्श  
अपार्टमेण्ट, प्लॉट नं. 22, सेक्टर 1, द्वारका  
नई दिल्ली- 110075  
क्रमांक 3 एवं 4 तरतीबी पक्षकार हैं

.....प्रत्यर्थीगण

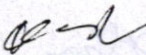
श्री के.के. द्विवेदी, अभिभाषक, अपीलार्थी

श्री विवेक मिश्रा, शासकीय अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 1 व 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/8/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम  
कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) एवं म.प्र. लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के





नियम 9 के अंतर्गत अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित दिनांक 26.10.2016 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा लक्ष्मीबाई कॉलोनी में एक भवन वाई क्र. 26 में 10708.87 वर्गफुट का 7.00 लाख रु. में क्रय की जाकर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक को सम्पत्ति का मूल्य कम प्रतीत होने पर दस्तावेज कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला ग्वालियर को भेजा गया। उप पंजीयक से प्रस्ताव प्राप्त होने पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, ग्वालियर द्वारा प्रकरण क्र. 143/बी-105/11-12/47-क(1) दर्ज कर दिनांक 17.10.2012 को आदेश पारित कर पश्नाधीन संपत्ति का मूल्य 2,11,09,000/- रु. निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क 20,40,900/- रु. वसूली के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इस आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 26.10.2016 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को स्थिर रखते हुए अपील निरस्त की गई। अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

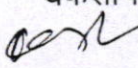
3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति के लिए विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन दिनांक 27.11.1988 को विक्रेता एवं क्रेता के मध्य निष्पादित किया गया, जिसके द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति को 7 लाख रुपये में विक्रय करने का करार किया गया करार में लेख है कि विक्रय की जाने वाली संपत्ति लक्ष्मीबाई कॉलोनी में स्थित भूखण्ड क्रमांक 4 है, जिसका क्षेत्रफल 10708.87 वर्गफुट है एवं उसमें अनुबंधकर्ता के द्वारा कम्पाउण्ड दीवार एवं 1100 वर्गफुट निर्माण किया गया है एवं यह संपत्ति मै. गुप्ता एण्ड संस (मोटर्स) के पास किराए पर है एवं किराएदार ने वहां पर कम्पाउण्ड में अस्थाई शो-रूम बगैरह बना लिया है, जो अनुबंधकर्ता के स्वत्व स्वामित्व की नहीं है। तर्क में यह भी कहा गया कि अनुबंधकर्ता द्वारा करार के अनुसार बिक्री पत्र संपादित नहीं करने के कारण अपीलार्थी के द्वारा व्यवहार न्यायालय में सिविल वाद दायर किया गया, जिसमें नवम अतिरिक्त जिला जज ग्वालियर के द्वारा दिनांक 13.05.1998 को वादी का दावा स्वीकार किया जाकर वादी के हित में डिक्री प्रदान की गई। तर्कमें यह भी कहा गया कि उपरोक्त आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील उच्च न्यायालय ग्वालियर में प्रस्तुत की गई, जो दिनांक 09.09.1998 को एडमिट हुई, जिसे बाद में अपीलार्थी महिला स्नेहलता श्रीवास्तव ने आवेदन प्रस्तुत कर अपील वापस प्राप्त करने का निवेदन




किए जाने से आदेश दिनांक 06.07.2005 से अपील समाप्त की गई। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रदान की गई डिक्री यथावत कायम रही। इस डिक्री की तामील में प्रत्यर्थी क्र. 3 व 4 की मां श्रीमती स्नेहलता श्रीवास्तव ने प्रश्नाधीन बिक्री पत्र का निष्पादन दिनांक 10.05.2006 को किया एवं उसे उप पंजीयक के यहां पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया, जिसे उप पंजीयक ने प्रारंभिक कार्यवाही के पश्चात् बिक्रीत संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु धारा 47-क(1) में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किया। तर्क में यह भी कहा गया कि बिक्री पत्र के लेख एवं स्थल निरीक्षण के अनुसार प्रमाणित तथ्य है कि खुली भूमि एवं उस पर आवासीय निर्माण 1100 वर्गफुट का निर्माण विक्रेता द्वारा कराया गया एवं शेष निर्माण किराएदार गुप्ता एंड संस के द्वारा 1968 में अवैध रूप से कराया गया, जिसे किराएदार गुप्ता एंड संस ने स्वीकार किया। यह भी स्वीकार किया कि वह 1967 से पूरी संपत्ति पर किराएदार के रूप में कब्जाधारी हैं, परंतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने किराएदार द्वारा अवैधानिक रूप से निर्मित संपत्ति को मूल्यांकन में सम्मिलित किया, जो कि त्रुटिपूर्ण है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष जो साक्ष्य प्रस्तुत किये गये हैं, उसके अनुसार लक्ष्मीबाई कॉलोनी में स्थित भूखण्ड (आवासीय) के बाजार मूल्य की दर रु. 11000.00 प्रति वर्ग मीटर आती है, जबकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने उसे रु. 17000.00 प्रति वर्गमीटर से तय किया है, जो कि त्रुटिपूर्ण है। यह तर्क प्रथम अपील में उठाया गया, परंतु इस पर विचार नहीं किया गया। तर्कों के समर्थन में AIR 1970 MP 74 (Full bench), M.P.J.R. 260 (3) SRF LTD. V/S M.P. GOVT. & OTHERS एवं 2008-RN-414 (H.C.) M.P. GOVT. V/S GODREJ G.E. LTD. के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं।

4/ प्रत्यर्थी क्र. 3 व 4 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है। प्रत्यर्थी क्र. 1 व 2 के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत आदेश है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है। यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। उनके द्वारा अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन संपत्ति पर किरायेदारी की छूट पहले ही दे दी है। प्रश्नाधीन संपत्ति पर टीनशेड निर्मित होकर उसका व्यावसायिक उपयोग एवं उस पर शोरूम, वर्कशॉप आदि संचालित हैं। उक्त व्यावसायिक टीनशेड का निर्माण भले ही किराएदार ने करवाया

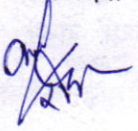



हो, किन्तु प्रश्नाधीन संपत्ति के उपयोग को देखकर ही बाजार मूल्य का निर्धारण किया जायेगा। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति की उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुए आदेश पारित किया गया है, जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के विधिसंगत आदेश को स्थिर रखने में अपर आयुक्त द्वारा भी कोई भूल नहीं की गई है। इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं। इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरुद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत 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 न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.10.2010 नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.10.2016 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।



  
(मनोज गायल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश  
ग्वालियर