

(27)

**न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर**

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/होशं./स्टांप/2017/4367 विरुद्ध आदेश दिनांक 23.09.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 150/अपील/16-17.

डॉ. गौतम कुमार बेनर्जी, पुत्र श्री विजय कृष्ण बेनर्जी,  
निवासी आश्रय अजय वचन, कॉलोनी, सूरजगंज, इटारसी,  
जिला होशंगाबाद, म.प्र.

.....अपीलार्थी

**विरुद्ध**

1. मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प  
होशंगाबाद, जिला होशंगाबाद, म.प्र.
2. श्रीमती रानी बवेजा, पत्नी श्री प्रमोद कुमार बवेजा,  
निवासी बालाजी मंदिर मार्ग, इटारसी, जिला होशंगाबाद, म.प्र.

.....प्रत्यर्थीगण

श्री राकेश गिरी, अभिभाषक, अपीलार्थी

**:: आ दे श ::**

**(आज दिनांक 6/2/19 को पारित)**

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(6) के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 23.09.2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि मौजा मेहरागांव, तहसील इटारसी, जिला होशंगाबाद स्थित भूमि प.ह.नं. 9, शीट नं. 45 प्लॉट नं. 9/2 अ एवं 9/2 ब में से रकबा 4200 वर्गफुट खुला भू-खण्ड अपीलार्थी द्वारा पंजीकृत बैनामा क्र. 1844 दिनांक 31.03.2013 से श्रीमती रानी बवेजा से बाजार मूल्य 11,72,000/- रुपये पर मुद्रांक शुल्क 1,15,740/- एवं पंजीयन शुल्क 9580/- चुकाया जाकर पंजीबद्ध कराया गया, जो कि वार्ड नं. 14 (शेष वार्ड) में दिखाया गया है,





जिस पर उसी के अनुसार ड्यूटी दी गई है एवं दिनांक 18.11.2011 को विक्रेता रानी बवेजा ने दस्तावेज क्र. 1223 से संशोधन पत्र निष्पादित कराया गया, जिसके अनुसार संपत्ति वार्ड नं. 28 सूरजगंज की कंडिका (ए) में स्थित है, जिसके अनुसार बाजार मूल्य से निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क लिया गया है, लेकिन जानकारी में आने पर कि उक्त संपत्ति वार्ड नं. 28 की कंडिका (2) में स्थित है, जिस पर पक्षकार द्वारा कम ड्यूटी चुकाई गई है, जिसका मूल्यांकन वरिष्ठ जिला पंजीयक, होशंगाबाद द्वारा किये जाने पर मौके पर प्रश्नगत भूमि संपूर्ण क्षेत्र पर बनर्जी हॉस्पिटल संचालित होने एवं पूर्व दिशा में मुख्य मार्ग आवागमन होने से प्रश्नगत विलेख से वर्णित संपत्ति परिवर्तित क्षेत्र मेहरागांव शहर इटारसी शीट नं. 45 प्लॉट नं. 9/2 सर्वे नं. 101 का रकबा 4800 वर्गफुट एक होने तथा अपवंचन की दृष्टि से दो दस्तावेजों के माध्यम से रकबा को विभक्त कर अपवंचन का प्रयास किए जाने पर प्रश्नगत संपत्ति का बाजार मूल्य 1,13,42,204/- निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 7,63,703/- रुपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 54,418/- कुल योग राशि रुपये 8,18,121/- राजस्व शीर्ष में जमा करने के आदेश दिये गये। अपीलार्थी द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, होशंगाबाद के उक्त प्रकरण क्र. 16/बी-105/2012-13 में पारित आदेश दिनांक 03.02.2017 के विरुद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 23.09.2017 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश 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 तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

- (1) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में आई साक्ष्य तथा उपलब्ध रिकॉर्ड को अनदेखा करते हुए तथा अपीलार्थी की ओर से जो साक्ष्य दी गई है, उनके खंडन में प्रत्यर्थी क्र. 1 ने कोई प्रतिपरीक्षण नहीं किया है और न ही कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत की है, इसलिए प्रतिपरीक्षण के अभाव में अपीलार्थी की ओर से जो साक्ष्य दी गई है, वह भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 137 एवं 138 के तहत स्वीकार योग्य मानी जावेगी। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जो न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये थे, उनको अनदेखा करते हुए




तथा उन पर मनन किये बगैर अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

- (2) अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष इस तथ्य का प्रमाण था कि अपीलार्थी ने 2010 में जिस प्लॉट को खरीदा है, उसका भूमि उपयोग प्रमाण पत्र आवासीय है तथा आवासीय प्लॉट का डायवर्सन केवल 2200 वर्गफुट पर नरसिंह होम का उपयोग करने हेतु अनुविभागीय अधिकारी, इटारसी जिला होशंगाबाद द्वारा प्र.क्र. 26/अ-2/13-14 में पारित आदेश दिनांक 18.11.2015 को करते हुए अपीलार्थी को केवल 2200 वर्गफुट पर नरसिंह होम के रूप में डायवर्सन किया है तथा स्थल निरीक्षण उक्त आदेश पारित होने के उपरांत दिनांक 23.12.2015 को किया गया है। इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वर्ष 2010 में आवासीय होने के प्रमाण होने के बावजूद भी उसे कामर्सियल मानते हुए प्लॉट का जो मूल्यांकन किया है, वह गलत किया है, इसलिए निरस्त किये जाने योग्य है।
- (3) उपपंजीयक द्वारा प्रत्यर्थी क्र. 1 के समक्ष जो प्रतिवेदन भेजा गया है, उसमें भी रुपये 1,94,855/- मुद्रांक शुल्क एवं रुपये 8,500/- रजिस्ट्रेशन फीस की राशि जमा करने हेतु नोटिस जारी किया गया था, परंतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने उक्त नोटिस से हटकर तथा वर्ष 2010 की गाईड लाईन में वर्णित मूल्य से हटकर 2011 की गाईड लाईन के मूल्य के आधार पर अपीलार्थी के आवासीय प्लॉट को कामर्सियल मानते हुए समयावधि बाह्य तथा कानून की मंशा के विपरीत नोटिस से हटकर आदेश पारित करने का अधिकार नहीं है, उसके बावजूद भी अपने अपीलाधीन आदेश में रुपये 8,18,121/- स्टाम्प शुल्क एवं रुपये 54,418/- पंजीयन शुल्क जमा करने के निर्देश के साथ आदेश पारित किया था, इस तथ्य को अपर आयुक्त ने भी अनदेखा करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है। इसलिए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।
- (4) प्रत्यर्थी क्र. 1 द्वारा जो जांच प्रतिवेदन मंगाया गया है, उसमें अपीलार्थी के मकान के दोनों तरफ आवासीय मकान है, इस तथ्य को छिपाया गया है तथा पंजीयन के समय जांच करने की जवाबदारी उपपंजीयक की होती है, परंतु उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज को सही मानते हुए दस्तावेज का पंजीयन किया है, तब अपीलार्थी से किसी भी प्रकार की रिकबरी करने का अधिकार नहीं है। पंजीयन से पांच वर्ष उपरांत तथा अपीलार्थी का डायवर्सन कराने के

उपरांत जब उसने डायवर्सन में उसके 2200 वर्गफीट पर नरसिंह होम बनाने की अनुमति मिलने के उपरांत दिनांक 23.12.2015 को एकतरफा जांच प्रतिवेदन के आधार पर पूरे मकान को कामर्सियल मानते हुए कमी स्टाम्प निकालने में घोर वैधानिक त्रुटि की है। इसलिए उक्त प्रतिवेदन के आधार पर पारित आदेश विधि की मंशा के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

(5) उपपंजीयक के द्वारा भेजे गये नोटिस से हटकर तथा मूल पंजीयन दिनांक 31.03.2010 में तर्जित गार्ड लाईन से हटकर 2011 की गार्ड लाईन के अनुसार मूल्यांकन करने का अधिकार जिला पंजीयक को नहीं था, उसके बावजूद भी जिला पंजीयक ने विधि की मंशा के विपरीत आदेश पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः उनके द्वारा तर्कों के समर्थन में न्याय दृष्टांत 2001 आर.एन. 392, 2001 आर.एन. 393, 1996 आर.एन. 17, 1996 आर.एन. 19, 2011 आर.एन. 261, 2010 आर.एन. 204, 2010 आर.एन. 66, 2010 आर.एन. 406, 2004 आर.एन. 128, एम.पी.डब्ल्यू.एन. 186 (माननीय सर्वोच्च न्यायालय), 2004 आर.एन. 272, 1997 आर.एन. 118, 2003 आर.एन. 432, 2016 आर.एन. 14 एवं 2013 आर.एन. 250 प्रस्तुत करते हुए अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ अपीलार्थी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् स्थल निरीक्षण किया गया है। अभिलेख के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में वार्ड नं. गलत दिखाकर टुकड़ों में पंजीयन कराया जाना प्रमाणित है। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् स्थल निरीक्षण कर आदेश पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश की पुष्टि अपर आयुक्त द्वारा भी गई है। इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं 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 है।”

उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.09.2017 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.02.2017 स्थिर रखे जाते हैं। अपील निरस्त की जाती है।

  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर