# न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

**समक्ष : मनोज गोयल**
**अध्यक्ष**

प्रकरण कमांक अपील 2187–दो/2006 विरूद्ध आदेश दिनांक 23–09–2006 पारित द्वारा अपर आयुक्त होशंगाबाद संभाग भोपाल, प्रकरण कमांक 19/अपील/2005–06.

---

श्रीमती रसा फौजदार पत्नि स्व0श्री जिनवर दास फौजदार
निवासी वालागंज होशंगाबाद म0प्र0

..............अपीलार्थी

विरूद्ध

1–अपर आयुक्त होशंगाबाद संभाग भोपाल
2–मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर जिला पंजीयक, मुद्रांक होशंगाबाद तहसील व जिला होशंगाबाद
3–मोहनलाल वल्द कोमल प्रसाद (फौत)
4–जगदीश प्रसाद वल्द कोमल प्रसाद
5–राजेन्द्र प्रसाद वल्द कोमल प्रसाद
6–शारदाबाई पुत्री कोमल प्रसाद
7–सरोज बाई पुत्री कोमल प्रसाद
सभी निवासी रघुवंशी पुरा सोहागपुर तहसील सोहागपुर जिला होशंगाबाद म0प्र0

..............प्रत्यर्थीगण

---

श्री एस0के0अवस्थी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री अनिलकुमार श्रीवास्तव, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2

---

## :: आ दे श ::

**(आज दिनांक 16/6/16 को पारित)**

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(5) के अंतर्गत अपर आयुक्त होशंगाबाद संभाग भोपाल के द्वारा पारित आदेश 23–09–2006 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा बांकेमौजा 7 पटवारी हल्का नम्बर 14 तहसील सोहागपुर स्थित भूमि सर्वे कमांक 24 / 1 रकबा 12.728 हेक्टेयर रुपये 1,89,000 / – में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये उचित मूल्यांकन हेतु प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 73 / बी–105 / 1998–99 दर्ज कर दिनांक 27–7–2004 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 3, 70,000 / – निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क 1,33,102 / – रुपये जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 23–9–2006 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिवत् स्थल निरीक्षण नहीं कर आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित करने में वृक्षों के मूल्य का भी निर्धारण किया गया है, जो विधि की गंभीर भूल है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना आदेश पारित करने में त्रुटि की गई है और कलेक्टर ऑफ स्आम्प का आदेश स्थिर रखने में अपर आयुक्त द्वारा विधि विपरीत कार्यवाही की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मध्यप्रदेश न्यून मूल्याकंन निवारण नियम,1975 के नियम 4 एवं 5 का बिना पालन किये आदेश पारित किया गया है ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1 व 2 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से केवल यही तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश पूर्णतः वैधानिक एवं उचित आदेश है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में अपर आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है । यह भी कहा गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा

समवर्ती निष्कर्ष निकाले गये हैं जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं होने से अपील निरस्त किये जाने योग्य है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सूचना दी जाकर विधिवत् स्थल निरीक्षण कराया जाकर प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । इस संबंध में अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमि के साथ वृक्षों के मूल्य का भी निर्धारण किया गया है, क्योंकि प्रश्नाधीन भूमि पर फलदार वृक्ष खड़े हैं, इसलिये उनका बाजार मूल्य भी अवधारित किया जायेगा । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है, जिसकी पुष्टि अपर आयुक्त द्वारा उपरोक्त निष्कर्ष के साथ करने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है। दर्शित परिस्थितियों में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त होशंगाबाद संभाग भोपाल के द्वारा पारित आदेश 23–09–2006 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर