

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/ग्वालियर/भू.रा./2017/4433 विरुद्ध आदेश दिनांक 06.09.2017 पारित द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर प्रकरण क्रमांक 339/16-17/अपील.

कार्तिकेय कॉलोनाइजर प्रा.लि. द्वारा  
राजीव गुप्ता पुत्र स्व. सुन्दरलाल गुप्ता  
निवासी शांति एन्क्लेव, काल्पी ब्रिज,  
कॉलोनी मुरार, ग्वालियर

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

1. सीतादेवी पत्नी स्व. डॉ. मदनलाल शर्मा,  
निवासी फालका बाजार, लशकर, ग्वालियर
2. जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प,  
जिला ग्वालियर,
3. उप पंजीयक वृत्त-2, ग्वालियर

.....प्रत्यर्थीगण

श्री चन्द्रेश श्रीवास्तव, अभिभाषक, अपीलार्थी  
श्री दिलीप सिंह, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्र. 2 व 3

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 26/10/17 को पारित)

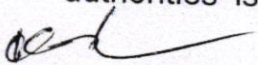
अपीलार्थी द्वारा यह अपील म.प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 (जिसे संक्षेप में संहिता कहा जायेगा) की धारा 44 के अंतर्गत अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित दिनांक 06.09.2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी द्वारा नगर निगम सीमा के अंदर वार्ड क्र. 44 में सम्पत्ति क्र. 34/158 क्षेत्रफल 5328 वर्गफुट 1,43,59,700/- रु. में क्रय की जाकर

विक्रय पत्र सम्पादित कराया गया। उप पंजीयक को सम्पत्ति का मूल्य कम प्रतीत होने पर 1,54,97,136/- रु. प्रस्तावित किया गया। इस प्रस्ताव के आधार पर जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र. 145/बी-105/15-16/47-क(3) दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई एवं आदेश दिनांक 27.01.2017 से प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्य के आधार पर सम्पत्ति का मूल्य 3,09,00,000/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क कुल रु. 17,34,193/- रु. वसूली के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 06.09.2017 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार 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) Both the courts below while passing the order has totally failed to consider that the property in question was purchased in two parts and the stamp duty has been paid according to the market value. When, on earlier occasion the sale deed was questioned on the ground of deficit stamp duty, the appellant was ready to pay the same and the said deficiency has been occurred after due verification of the property by the stamp authorities and thereafter only the said deficiency has been point out.
- (2) Without any basis the property has been valued to the tune of Rs. 3,0900,000/- and no cogent reason has been assigned for the valuation of the property. Merely on the ground that the said property is situated on the main road and the valuation has been done. Earlier also when after inspection the deficiency has been point out the property was on the same place and the competent authority has order to pay the deficit stamp duty but all of sudden the valuation has been increase double time which is unjustified and improper.
- (3) Under the above facts and circumstances the order passed by the authorities is unjust and improper and deserves to be quashed.




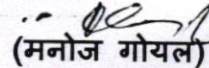
अतः उनके द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

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

5/ उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय पत्र निष्पादन में अनियमितता पाये जाने पर स्थल निरीक्षण कराया जाकर उप पंजीयक ने यह प्रमाणित पाया है कि एक ही संपत्ति को दो विक्रयपत्रों के माध्यम से विभाजित कर एक ही दिनांक को एक ही विक्रेता के द्वारा एक ही क्रेता को विक्रय की गई है। अतः स्टाम्प ड्यूटी बचाने हेतु एक ही भूमि का दो हिस्से में विक्रय पत्र निष्पादन कराना प्रमाणित है। अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है जिससे दोनों संपत्तियों का अस्तित्व हो। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्थल निरीक्षण के दौरान जो निर्मित भाग पाया गया, उसके अधिक पुराना होने से उस पर 20 प्रतिशत की छूट भी प्रदान की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रचलित गाइड लाइन की दर के हिसाब से गणना की जाकर नियमानुसार ही प्रश्नाधीन संपत्ति का मूल्यांकन किया गया है, जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा यथावत् रखने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप किये जाने का कोई आधार अपील में नहीं है। अतः अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं विधि के प्रावधानों के अनुरूप होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, ग्वालियर संभाग, ग्वालियर द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.09.2017 स्थिर रखा जाता है। अपील निरस्त की जाती है।



  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश  
ग्वालियर