न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7073/पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 31.12.2016 पारित द्वारा अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 69/अपील/2014-15.

शैलेष अग्रवाल वल्द श्री प्रेमचन्द्र अग्रवाल
साकिन जवाहर वार्ड बैतूल गंज बैतूल ....अपीलार्थी

विरूद्ध

म.प्र. शासन
द्वारा सब रजिस्ट्रार बैतूल ....प्रत्यर्थी

श्री जितेन्द्र त्यागी, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री नरेन्द्र सिंह, शासकीय अभिभाषक, प्रत्यर्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6/9/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) सहपठित धारा 40'ई' के अंतर्गत अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित दिनांक 31.12.2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक बैतूल में दस्तावेज निष्पादन दिनांक 12.03.2014 को प्रस्तुत दस्तावेज कमी मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु मुद्रांक विधान की धारा 47-क(1) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टांप एवं जिला पंजीयक, बैतूल को प्रस्तुत किया गया, जिसके आधार पर प्रत्यर्थी व हितबद्ध पक्षकारों को सूचना पत्र जारी किए जाकर विधिवत् सुनवाई व स्थल निरीक्षण करते हुए दिनांक 25.05.2015 को प्रश्नाधीन संपत्ति मौजा ग्राम हनौतिया, तहसील बैतूल जिला बैतूल प.ह.न. 64/69 बं.नं. 712 ख.नं. 47/3 से कुल रकबा 0.352 हैक्टेयर

भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग की सीमा से लगे होना पाया जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित बाजार मूल्य गाईड लाईन अनुसार संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 66,97,000/- निर्धारित किया जाकर प्रभारणीय मुद्रांक शुल्क 5 प्रतिशत की दर से रूपये 3,34,850/- उपकर मुद्रांक शुल्क का 5 प्रतिशत 16,743/- एवं जनपद शुल्क 1 प्रतिशत की दर से रूपये 66,970/- कुल रूपये 4,18,563/- प्रभारणीय होना व चुकाया गया मुद्रांक शुल्क रूपये 1,56,500/- कम करके कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,62,063/- एक माह की समयावधि में शासकीय मद में जमा करने के आदेश दिए गये। कलेक्टर ऑफ स्टांप एवं जिला पंजीयक के आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अपर आयुक्त द्वारा प्रकरण क्र. 69/अपील/2014-15 दर्ज कर दिनांक 31.12.2016 को आदेश पारित कर 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 लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-

(1) अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने आदेश में उल्लेख किया कि स्थल निरीक्षण में मौके पर सम्पत्ति राष्ट्रीय राजमार्ग से लगी हुई पाई गई, जबकि अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से 70 फीट की दूरी पर स्थित है अर्थात् राष्ट्रीय राजमार्ग एवं अपीलार्थी के भू-खण्ड के मध्य अन्य भू-खण्ड हैं। स्वं उप पंजीयक ने अपने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगी भूमि का मूल्य 20 मीटर तक पृथक एवं 20 मीटर दूरी के पश्चात् पृथक होता है तथा यह भी स्वीकार किया है कि संबंधित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगभग 70 फीट से अधिक दूरी पर है एवं उक्त भूमि के चारों दिशाओं में कहीं भी कोई राष्ट्रीय मार्ग नहीं है।

(2) अपीलार्थी द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को क्रय करते समय गाईड लाईन अनुसार उक्त भूमि के मूल्य अनुसार स्टांप शुल्क विधिवत् अदा किए गए हैं।

(3) अपीलार्थी द्वारा क्रय किए गए भू-खण्ड एवं उसके आसपास कृषि हो रही है। भू-खण्ड के आसपास कोई भी व्यवसायिक क्षेत्र नहीं है।

(4) उक्त प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन करते समय उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया था तथा उप पंजीयक द्वारा उक्त प्रश्नाधीन भूमि का विधिवत् मूल्यांकन कर

मूल्य निर्धारित किया गया था, जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग से 70 फीट से अधिक दूरी पर पाई गई। उक्त अनुसार ही उप पंजीयक द्वारा उक्त भूमि का मूल्यांकन किया गया है। अत: उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त करने एवं गाईड लाईन अनुसार ही उक्त प्रश्नाधीन भूमि का मूल्यांकन करने के निर्देश देने का अनुरोध किया गया।

4/ प्रत्यर्थी के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, तथा जिला पंजीयक, बैतूल द्वारा पारित आदेश विधिसंगत 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। अत: उनके द्वारा अपील निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन अचल संपत्ति का गाईड लाईन वर्ष 2013-14 में दिये गये निर्देशों के आधार पर ही बाजार मूल्य रूपये 66,97,000/- निर्धारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,62,063/- निर्धारित किया गया है, जो कि उचित है, क्योंकि प्रश्नाधीन संपत्ति दस्तावेज अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग सीमा से लगी हुई है । अत: इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्षो में हस्तक्षेप किये जाने का कोई भी पर्याप्त आधार इस अपील में नहीं है ।

इस संबंध में 1998 आर.एन. 319 भवानी विरूद्ध लेखराज तथा अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त 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, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 31-12-2016 नीतिगत एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त, नर्मदापुरम् संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 31-12-2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर