न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 7019–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 3–3–15 पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद अपील प्रकरण कमांक318/2013–14.

1– श्रीमती राजकुमारी मीना पत्नी स्व. श्री संजय कुमार मीना
2– कु. कनक मीना पुत्री स्व. श्री संजय कुमार मीना उम्र 14 वर्ष
(नाबालिग बली मार्फत माँ श्रीमती राजकुमारी मीना)
3– युवराज मीना पुत्र स्व. श्री संजय कुमार मीना उम्र 7 वर्ष
(नाबालिग बली मार्फत माँ श्रीमती राजकुमारी मीना)
निवासीगण ग्राम फेफरताल होशंगाबाद
तहसील व जिला होशंगाबाद ....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1– म0प्र0 शासन द्वारा उप पंजीयक, होशंगाबाद
2– देवीप्रसाद आ. मिश्रीलाल यादव
निवासी ग्राम बुधवाडा
तहसील व जिला होशंगाबाद ....प्रत्यर्थीगण

श्री विश्वास सोनी, अभिभाषक, अपीलार्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/7/16 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क (5) के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 3–3–15 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी कमांक 1 के पति संजय कुमार मीना द्वारा बांके मौजा बुधवाड़ा तहसील व जिला होशंगबाबाद स्थित भूमि सर्वे कमांक 116 रकबा 3.28 एकड़ रूपये 3,50,000/– में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन

हेतु उप पंजीयक, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 126 / बी–105 / 2001–02 दर्ज कर दिनांक 30–6–2003 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि का बजार मूल्य रूपये 13,27,000 / – अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 77,792 / – जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर आयुक्त के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 3–3–15 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण को सूचना एवं सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है । यद्यपि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में अपीलार्थीगण को सूचना पत्र जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु अपीलार्थीगण को कभी कोई सूचना पत्र की तामीली नहीं कराई गई है ।

(2) प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा इस वैधानिक स्थिति पर विचार नहीं किया गया है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण को बिना सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिये एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है ।

(3) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्यात्मक स्थिति पर कोई विचार नहीं किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि होशंगाबाद नगर पालिका सीमा से बाहर स्थित है ।

(4) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म.प्र. लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 का पालन नहीं किया गया है, इसलिए उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) प्रश्नाधीन सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य वही है, जो विकय पत्र में दर्शाया गया है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये आदेश पारित किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(6) अपीलार्थीगण की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रश्नाधीन भूमि से लगी हुई अन्य भूमियों के संबंध में निष्पादित विक्रय पत्र प्रस्तुत किये गये थे, जिनमें दर्शाया गया बाज़ार मूल्य मान्य किया गया है, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उपरोक्त विक्रय पत्रों पर बिना विचार किये आदेश पारित किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त वैधानिक स्थिति पर बिना विचार किये कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है, जो कि अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही है ।

4/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधारों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत स्थल निरीक्षण कराया जाकर प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता नहीं है । आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त निष्कर्षों के साथ अपील निरस्त की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 3—3—15 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

यह आदेश प्रकरण कमांक अपील 7018—पीबीआर/15 पर भी लागू होगा । अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त प्रकरण में संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक अपील 7019—पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 3—3—15 पारित द्वारा आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद अपील प्रकरण कमांक318/2013—14.

1— श्रीमती राजकुमारी मीना पत्नी स्व. श्री संजय कुमार मीना
2— कु. कनक मीना पुत्री स्व. श्री संजय कुमार मीना उम्र 14 वर्ष
(नाबालिग बली मार्फत माँ श्रीमती राजकुमारी मीना)
3— युवराज मीना पुत्र स्व. श्री संजय कुमार मीना उम्र 7 वर्ष
(नाबालिग बली मार्फत माँ श्रीमती राजकुमारी मीना)
निवासीगण ग्राम फेफरताल होशंगाबाद
तहसील व जिला होशंगाबाद ....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1— म0प्र0 शासन द्वारा उप पंजीयक, होशंगाबाद
2— देवीप्रसाद आ. मिश्रीलाल यादव
निवासी ग्राम बुधवाडा
तहसील व जिला होशंगाबाद ....प्रत्यर्थीगण

श्री विश्वास सोनी, अभिभाषक, अपीलार्थीगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 28/1/18 को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47—क (5) के अंतर्गत आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 3—3—15 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी कमांक 1 के पति संजय कुमार मीना द्वारा बांके मौजा बुधवाड़ा तहसील व जिला होशंगबाबाद स्थित भूमि सर्वे कमांक 116 रकबा 3.28 एकड़ रूपये 3,50,000/— में कय की जाकर दस्तावेज पंजीयन

हेतु उप पंजीयक, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य कम पाते हुए प्रतिवेदन कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 126/बी–105/2001–02 दर्ज कर दिनांक 30–6–2003 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमि का बजार मूल्य रूपये 13,27,000/– अवधारित कर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 77,792/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से व्यथित होकर आयुक्त के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत किए जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 3–3–15 को आदेश पारित कर प्रथम अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण को सूचना एवं सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है । यद्यपि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में अपीलार्थीगण को सूचना पत्र जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु अपीलार्थीगण को कभी कोई सूचना पत्र की तामीली नहीं कराई गई है ।

(2) प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा इस वैधानिक स्थिति पर विचार नहीं किया गया है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थीगण को बिना सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिये एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है ।

(3) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्यात्मक स्थिति पर कोई विचार नहीं किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि होशंगाबाद नगर पालिका सीमा से बाहर स्थित है ।

(4) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा म.प्र. लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 का पालन नहीं किया गया है, इसलिए उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(5) प्रश्नाधीन सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य वही है, जो विकय पत्र में दर्शाया गया है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना स्थल निरीक्षण किये आदेश पारित किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(6) अपीलार्थीगण की ओर से कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रश्नाधीन भूमि से लगी हुई अन्य भूमियों के संबंध में निष्पादित विकय पत्र प्रस्तुत किये गये थे, जिनमें दर्शाया गया बाजार मूल्य मान्य किया गया है, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उपरोक्त विकय पत्रों पर बिना विचार किये आदेश पारित किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है ।

(7) आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त वैधानिक स्थिति पर बिना विचार किये कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि की गई है, जो कि अवैधानिक एवं अन्यायपूर्ण कार्यवाही है ।

4/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में उठाये गये आधारों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिवत स्थल निरीक्षण कराया जांकर प्रश्नाधीन भूमि की स्थिति संरचना एवं उपयोगिता के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता नहीं है । आयुक्त द्वारा भी उपरोक्त निष्कर्षों के साथ अपील निरस्त की गई है । इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्ष विधिसंगत होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, नर्मदापुरम संभाग, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 3–3–15 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

यह आदेश प्रकरण कमांक अपील 7018–पीबीआर/15 पर भी लागू होगा । अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त प्रकरण में संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर