144

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: मनोज गोयल,

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 7108-पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दि.13-4-2017 पारित द्वारा आयुक्त नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद, प्रकरण क्रमांक 119/अपील/2014-15

रमेश सिंह परिहार आ0श्री रामसिंह परिहार
निवासी कालिकानगर के सामने बाबई रोड
होशंगाबाद तहसील व जिला होशंगाबाद

.....अपीलार्थी

विरूद्ध

1-मध्यप्रदेश शासन द्वारा उपपंजीयक होशंगाबाद
2-श्री महेश दत्त मिश्र आत्मज श्री चन्द्रगोपाल मिश्र (मृत)
3-श्री महेन्द्र दत्त मिश्र आत्मज श्री चन्द्रगोपाल मिश्र (मृत)
दोनों निवासी पेट्रोल पंप के पास हरदा तहसील व जिला हरदा

.....प्रत्यर्थीगण

** आ दे श **

(आज दिनांक 18/2/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अ कहा जायेगा) की धारा 47-ख के अन्तर्गत आयुक्त नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-4-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि मौजा सदर बाजार वार्ड नम्बर 12 होशंगाबाद के रकबा 15000 वर्गफुट में से 10000 वर्गफुट जिसमें स्थित मकान पक्का एक मंजिला मकान करीब 816 वर्गफुट पर स्थित एवं खुली जगह 9,184 वर्गफुट दस्तावेज में लेखबद्ध है । दस्तावेज बाजार मूल्य 56,000/- रूपये पर मुद्रांक शुल्क 5,590/- रूपये चुकाया जाकर उपपंजीयक होशंगाबाद के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया

गया एवं उपपंजीयक द्वारा प्रचलित बाजार मूल्य से प्रश्नाधीन विलेख अंतरित संपत्ति कर बाजार मूल्य 25,38,000/- रूपये प्रस्तावित कर मुद्रांक शुल्क 2,48,725/- रूपये पंजीयन शुल्क 20,454/- रूपये एवं पंजीयन शुल्क कुल राशि रूपये 2,62,991/- रूपये प्रभारणीय होकर चालान की प्रति सहित न्यायालय में प्रस्तुत करने हेतु आदेश दिये गये जो विधिवत है । उपपंजीयक के आदेश के विरूद्ध अपील आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 13-4-17 को अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ प्रकरण में उभयपक्ष सूचना उपरांत अनुपस्थित रहे है । अत: प्रकरण के अंतिम निराकरण में अपीलार्थी द्वारा अपील मेमों में उठाये गये आधारों पर विचार किया जा रहा है । अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील मेमों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) सदर बाजार होशंगाबाद प्लाट नम्बर 74/3 क्षेत्रफल 15000 वर्गफुट में से 10000 वर्गफुट में 816 वर्गफुट पर बने एक मंजिला मकान पर पंजीबद्ध विक्रय पत्र से विक्रेतागण द्वारा दिनांक 3-9-1998 को अपीलार्थी के पक्ष में 56,000/- रूपये के प्रतिफल में निष्पादित किया था ।

(2) क्रेता एवं विक्रेतागण के मध्य तय अनुसार प्रतिफल की राशि पर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया था ।

(3) मूल न्यायालय में उभयपक्ष की साक्ष्य अंकित की गई एवं अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से संबंधित विलेख के आस पास की भूमि विक्रय बावत् कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया बल्कि दूरीपर स्थित अन्य शीट नम्बर से संबंधित विक्रय विलेख की सूची प्रस्तुत की गई जिसमें 20/- रूपये प्रतिवर्गफुट की दर से लेकर 120/- रूपये प्रतिवर्गफुट की दर के विक्रय पाये गये । उक्त बावत् अनावेदक क्रमांक 1 की स्वीकृति के बाद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश में संबंधित विलेख के लिये रोड साईड 280/- प्रतिवर्गफुट की दर से व 100/- रूपये फुट अंदर के लिये, 150/- रूपये प्रतिवर्गफुट एवं निर्मित क्षेत्र के लिये 208/- रूपये वर्गमीटर होने का निष्कर्ष दिया है उक्त निष्कर्ष् बिना जॉच व आधार के दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत आदेश पारित किया है ।

(4) आयुक्त द्वारा प्रचलित मूल्य के संबंध में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत गाईडलाईन की नकल जो साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत थी उनका भी सही रूप से मूल्यांकन एवं जॉच किये

बगैर सरसरी तौर पर आदेश पारित किया है जो विधि दृष्टि में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

4/ प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेखों व आदेशों का अवलोकन किया । अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण में संपत्ति का मूल्य प्रत्यर्थी क्रमांक 2 व 3 अपीलार्थी के मध्य 56,000/- रूपये में तय हुआ था जिस पर स्टाम्प शुल्क अदा किये गये थे । अपीलार्थी ने व्यवहार वाद क्रमांक 24-अ/2002 के अंतर्गत न्यायालय चतुर्थ अतिरिक्त जिला न्यायाधीश होशंगाबाद में चुनौती दी गई था जिसके लंबित रहने के उपरांत अपीलार्थी ने अपना हिस्सा विक्रय कर दिया। प्रकरण में विक्रय विलेख जिसमें स्थित मकान पक्का एवं एक मंजिला मकान करीब 816 वर्गफुट पर स्थित तथा खुली जगह 9184 वर्गफुट अंतरित की गई है । प्रकरण में प्रचलित मूल्य अनुसार प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 25,38,000/- रूपये एवं मुद्रांक शुल्क 2,48,725/- रूपये एवं पंजीयन शुल्क 20,454/- रूपये एवं पंजीयन शुल्क कुल राशि रूपये 2,62,991/- रूपये प्रभारणीय होकर जमा कराने के आदेश देने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प न्यायालय द्वारा उचित कार्यवाही की गई है तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में आयुक्त द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है । इस संबंध में 1982 आर.एन. 36 रामाधार विरूद्ध आनन्दस्वरूप व अन्य में निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है -

"धारा - 50 - समवर्ती निष्कर्ष - अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं - अपील में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिये ।"

अत: उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा निकाले गये समवर्ती निष्कर्षो में हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं होने से आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त नर्मदापुरम संभाग होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 13-4-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर