(71)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7202—पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 20—4—2016 पारित द्वारा न्यायालय अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल, प्रकरण कमांक 298/अपील/2014—15.

....

राजकुमार माहेश्वरी आत्मज श्री के.सी.माहेश्वरी
निवासी प्लाट नं. 244 ग्राम शाहपुरा वार्ड कमांक 52
तहसील हुजूर जिला भोपाल

.... अपीलार्थी

विरूद्ध

1—कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला भोपाल म0प्र0
39/6, वेनजीर भवन परी बाजार भोपाल
2—अतिरिक्त तहसीलदार एवं जिला पंजीयक भोपाल

..........प्रतिअपीलार्थीगण

श्री के0सी0माहेश्वरी, अभिभाषक— अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांकः 10/10/17 को पारित)

यह अपील अपीलार्थी द्वारा मध्यप्रदेश भू राजस्व संहिता, 1959 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "संहिता" कहा जायेगा) की धारा 50 के अंतर्गत न्यायालय अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 20—04—2016 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम शाहपुरा स्थित प्लाट कमांक 244 क्षेत्रफल 2583.26 वर्गफीट रुपये 1,75,000/— में क्रय की जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उपपंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण दर्ज कर दिनांक 24—9—2011 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 11,45,500/— अवधारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 1,00,925/— रुपये जमा किये जाने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प

के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 20–4–16 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 अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :–

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का अवसर नहीं दिया गया है और ना ही अधिनियम की धारा 35–च का लाभ उठाने का अवसर प्रदान किया गया ।

(2) विकसित भूखण्ड एवं स्लम एरिया के भूखण्डों की कीमत अलग–अलग निर्धारित होती है और अपीलार्थी द्वारा स्लम एरिया में भूखण्ड कय किया गया है ।

(3) उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीयन के समय कोई आपत्ति नहीं ली गई है अतः बाद में आपत्ति करने का अधिकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को नहीं है इस संबंध में 1984 जे.एल.जे. 328 का न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

(4) अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये छूट का प्रावधान किया गया है इस वैधानिक स्थिति पर भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है ।

(5) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा न तो विधिवत स्थल निरीक्षण किया गया है और ना ही साक्ष्य पर कोई विचार किया गया है, इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मध्यप्रदेश लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम 1975 के नियम 4 एव 5 के उल्लघंन में आदेश पारित किया गया है इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(6) अपर आयुक्त द्वारा भी वैधानिक स्थिति पर विचार नहीं कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखने में विधि एवं न्याय की भूल की गई ।

उनके द्वारा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि राजस्व अभिलेख में मध्यप्रदेश शासन नजूल के नाम से दर्ज होकर शासकीय भूमि है जिसके आसपास झुग्गियॉ बनी है जिन्हं वर्ष 1984 में पटटे दिये गये थे जिसका न्यूनतम बाजार मूल्य 4500/– निर्धारित किया गया है, जो उचित है । इस मूल्य पर मुद्रांक एवं पंजीयन की गणना करके कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने कोई त्रुटि नहीं की है और कलेक्टर के आदेश को स्थिर रखने में अपर आयुक्त द्वारा भी प्रावधानों के अनुरूप कार्यवाही की गई है । अतः अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षो में हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है । दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपर आयुक्त भोपाल संभाग भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 20–04–2016 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

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