

57

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष: एम0के0 सिंह
सदस्य

प्रकरण कमांक निगरानी 7249-एक/16 विरुद्ध आदेश दिनांक 18-10-2016 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला जबलपुर प्रकरण कमांक 134/बी-103/धारा-33/2009-10.

श्री राकेश मनोचा पिता श्री एस.पी. मनोचा
मेसर्स इरा कन्स्ट्रक्शन
ऑफिस - ए-12, पंचशील नगर,
नर्मदा रोड, जबलपुर
द्वारा पार्टनर श्री राजीव पुरी पिता स्व. श्री के.डी.पुरी वगैरह
निवासी ए-12, पंचशील नगर,
नर्मदा रोड, जबलपुर म0प्र0

----- आवेदकगण

विरुद्ध

मध्यप्रदेश शासन द्वारा
उप पंजीयक, जबलपुर म0प्र0

----- अनावेदक

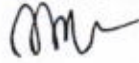
श्री के0 के0 द्विवेदी, अधिवक्ता, आवेदक ।
श्री डी0 के0 शुक्ला, अधिवक्ता, अनावेदक ।

:: आदेश ::

(आज दिनांक 7-12-2016 को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर द्वारा प्रकरण कमांक 134/बी-103/धारा-33/2009-10 में पारित आदेश दिनांक 18-10-2016 के विरुद्ध भारतीय स्टाम्प एक्ट, 1899 (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जायेगा) की धारा 56(4) के तहत प्रस्तुत की गई है ।

2- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक व अन्य एवं विकासकर्ता मेसर्स इरा कन्स्ट्रक्शन के मध्य एक अनुबंध दिनांक 18-2-10 को 1,00,000/- के स्टाम्प पर निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया । उप पंजीयक ने उक्त विकास अनुबंध को पत्र कमांक 02





दिनांक 6-5-10 द्वारा स्टाम्प एक्ट की धारा 33 के तहत अवरूद्ध कर धारा 38 (2) में स्वरूप निर्धारण कर बाजार मूल्य निर्धारण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को पेश किया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने उक्त पत्र के आधार पर प्रकरण पंजीबद्ध कर आलोच्य आदेश द्वारा विकास अनुबंध पर मुद्रांक शुल्क 49,55,000/- प्रभार्य मानते हुए आवेदक द्वारा पंजीयन के समय चुकाये गये पंजीयन शुल्क की राशि रुपये 1,00,000/- को कम करते हुए शेष स्टाम्प शुल्क एवं शास्ति की राशि 30 दिवस में जमा कराने के निर्देश आवेदक को दिए गये हैं। इस आदेश के विरुद्ध यह निगरानी पेश की गई है।

3/ आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह तर्क दिए गए हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन भूमि को मूखंड मानकर बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया है जो पूर्णतः अनुचित एवं अवैध है। भूमि कृषि भूमि के रूप में स्थित है और इसलिए पक्षकारों के बीच उसे डेवलप करने के लिए 5 डी का दस्तावेज निष्पादित कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया था। यदि प्रश्नाधीन भूमि मूखंड के रूप में होती हो उसे डेवलप करने का अनुबंध निष्पादित नहीं किया जाता। यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन भूमि नर्मदानगर के पीछे रेलवे लाइन के इस पार स्थित है जैसाकि उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन से स्पष्ट है। यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विकास/निर्माण अनुबंध पर हस्तांतरण पत्र की मांति मुद्रांक शुल्क का निर्धारण करने में त्रुटि की गई है स्टाम्प एक्ट के प्रावधान अनुसूची 1(क) के अनुच्छेद 5 (घ) के अनुसार विकास के प्राक्कलित व्यय के बराबर बाजार मूल्य पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क प्रभार्य होता है।

यह तर्क दिया गया है कि स्टाम्प एक्ट की धारा 33 के तहत लिखतों की परीक्षा और परिबद्ध किए जाने का प्रावधान है किंतु परिबद्ध की गई लिखतों के संबंध में कलेक्टर को धारा 56 (2) के तहत मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी से निर्देश प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। वर्तमान प्रकरण में मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी कलेक्टर से निर्देश प्राप्त न कर अधिकारिता विहीन आदेश पारित किया है, जो निरस्ती योग्य है।

यह तर्क दिया गया है कि स्टाम्प एक्ट की धारा 47 क(1) के प्रावधान उसी दशा में लागू होते हैं जब कोई संपत्ति किसी लिखत की विषय वस्तु है तथा स्टाम्प अधिनियम के अधीन किन्हीं नियमों के अनुसार अवधारित न्यूनतम

mm

mm

मूल्य से कम मूल्य उपवर्णित किया गया हो किंतु वर्तमान प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज की विषय-वस्तु कोई संपत्ति नहीं है । प्रश्नगत दस्तावेज की विषय-वस्तु केवल " विकास का प्राक्कलित व्यय " होने से स्टाम्प एक्ट की धारा 47 क(1) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं ।

यह तर्क दिया गया है कि स्टाम्प एक्ट की अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 5(घ) के प्रावधान के तहत विधायिका द्वारा करारकर्ताओं को करार का मूल्यांकन कर दो प्रतिशत स्टाम्प शुल्क प्रभार्य किए जाने का विधिक अधिकार दिया गया है । इसको अनदेखा करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने गाइड लाइन के अनुसार संपत्ति का मूल्यांकन कर स्टाम्प शुल्क प्रभार्य किए जाने का जो आदेश दिया है वह अवैध है ।

यह तर्क दिया गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने आदेश पारित करने के पूर्व M.P. Prevention of under Valuation of Instrument Rules, 1975 के नियम 4 तथा 5 का पालन नहीं किये जाने से निरस्ती योग्य है । किसी दस्तावेज में वर्णित संपत्ति का बाजारू मूल्य निर्धारित करने से पूर्व M.P. Prevention of under Valuation of Instrument Rules, 1975 के नियम 4 तथा 5 का पालन किया जाना आवश्यक होता है, जो इस प्रकरण में नहीं हुआ है ।

यह तर्क दिया गया है कि प्रश्नगत दस्तावेज स्टाम्प एक्ट की अनुसूची 1-क-अनुच्छेद 22- हस्तांतरण पत्र के तहत स्टाम्प शुल्क से प्रभार्य योग्य नहीं है क्योंकि प्रश्नगत दस्तावेज हस्तांतरण पत्र की श्रेणी में नहीं आता है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज को हित व स्वत्व के अंतरण का दस्तावेज मानकर गंभीर भूल की गई है । यह भी कहा गया कि विक्रय के धारा 54 संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 में परिभाषित किया गया है । जब तक "स्वामित्व" का अंतरण पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत पंजीकृत दस्तावेज से नहीं हो जाता है तब तक किसी संपत्ति का विक्रय होना मान्य नहीं किया जा सकता है । आवेदक अधिवक्ता द्वारा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा एस0आर0एफ0 लिमिटेड विरुद्ध स्टेट ऑफ म0प्र0 2005 (1) एम0पी0एल0जे0 481 तथा स्टेट ऑफ एम0पी0 विरुद्ध पी0वी0 मेनन 2004 (1) एम0पी0एल0जे0 285 में प्रतिपादित विधि सिद्धांत के आधार पर कहा गया कि स्टाम्प शुल्क लिखत पर संदेय है नाकि संव्यवहार पर । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रश्नगत

MU

2/10

दस्तावेज के स्वरूप को परिवर्तित कर, तथाकथित संव्यवहार के आधार पर स्टाम्प शुल्क निर्धारण करने का विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था ।

4- अनावेदक शासन की ओर से विद्वान शासकीय अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने विस्तृत आदेश पारित किया है जो प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उचित है और उसे स्थिर रखा जाना चाहिए ।

5- उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर विचार किया एवं स्टाम्प एक्ट के प्रावधानों का तथा आलोच्य आदेश का सूक्ष्मता से अध्ययन किया। स्टाम्प एक्ट की धारा 3 में स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता किसी दस्तावेज पर किस प्रकार की जायेगी इसका स्पष्ट उल्लेख है । अनुसूची 1 में दस्तावेजों पर लगने वाले स्टाम्प शुल्क का उल्लेख है एवं 1-क में शुल्क की मात्रा निर्धारित की गई है । अनुसूची - 1-क के अनुच्छेद 5 (घ) में इस प्रकार के Colloboration Agreement के लिए स्टाम्प शुल्क का प्रावधान किया गया है जो इस प्रकार है :-

5 (घ)	यदि वह ऐसी भूमि के स्वामी या पट्टेदार से भिन्न किसी व्यक्ति द्वारा भूमि के विकास या उस पर भवन के निर्माण से संबंधित है तथा उसमें यह अनुबंध हो कि निर्माण के पश्चात ऐसा भवन यथास्थिति, उस अन्य व्यक्ति तथा भूमि के स्वामी या पट्टेदार द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः धारित किया जायेगा या यह कि ऐसे भवन का उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः विक्रय किया जायेगा या यह कि इसका एक भाग उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः धारित किया जायेगा तथा उसका शेष भाग उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः विक्रय किया जायेगा :-	" ऐसी भूमि का बाजार मूल्य का दो प्रतिशत "
----------	--	---

प्रश्नगत अनुबंध पत्र उक्त परिभाषा के तहत आता है ।

6- अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उप पंजीयक द्वारा स्टाम्प एक्ट की धारा 33 सहपठित धारा 47(क) के तहत प्रश्नगत दस्तावेज का स्वरूप निर्धारित करने हेतु उसे कलेक्टर ऑफ स्टाम्प की ओर भेजा गया है, किंतु उनके द्वारा जो आक्षेप प्रतिवेदन में उल्लिखित किए गए हैं उनकी पुष्टि में कोई वैधानिक प्रावधान उल्लिखित नहीं किये गये हैं । मात्र शंकाओं के आधार पर आक्षेप का कोई महत्व नहीं है । पक्षकारों को विकास प्रोजेक्ट को कार्यान्वित

(Signature)

(Signature)

करने हेतु आपस में उचित शर्तें तय करने का वैधानिक अधिकार एवं बिना शर्तें तय किए इतनी बड़ी विकास योजना पूर्ण कैसे की जायेगी इस प्रकार कोई विचार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नहीं किया है ।

7- कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट होता है कि उनके द्वारा यह मानते हुए कि विकास/निर्माण अनुबंध में अनुबंधग्रहीता को संपत्ति विक्रय करने का अधिकार दिया गया है, इसलिए इसे अंतरिति के पक्ष में अंतरण मानते हुए Conveyance के अनुसार पर स्टाम्प शुल्क देय मानते हुए मुद्रांक शुल्क प्रभार्य होने का निष्कर्ष निकाला गया है तथा संपत्ति पर भूखंड की दर से मुद्रांक शुल्क की गणना की गई है । प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उनका उक्त निष्कर्ष विधिसम्मत नहीं है क्योंकि स्टाम्प एक्ट की धारा 2(1) में Conveyance अर्थात् हस्तांतरण पत्र की परिभाषा दी गई है, जो निम्नानुसार है :-

“ हस्तांतरण ” के अंतर्गत विक्रय पत्र हस्तांतरण पत्र है और ऐसी प्रत्येक लिखत है जिसके द्वारा संपत्ति चाहे वह जंगत हो या स्थावर, जीवित व्यक्तियों के बीच अंतरित की जाती है और जिसके लिए प्रथम अनुसूची (या अनुसूची 1 क जैसी भी स्थिति हो) द्वारा अन्यथा विनिर्दिष्ट उपबंध नहीं किया हुआ है ”

उपरोक्त परिभाषा से स्पष्ट है कि इसके दो खंड हैं । प्रथम खंड यह है कि जंगम अथवा स्थावर संपत्ति जीवित व्यक्तियों की बीच अंतरित की जाती है तथा दूसरा खंड यह है कि अनुसूची - 1 तथा अनुसूची 1 - क द्वारा अन्यथा विनिर्दिष्ट उपबंध नहीं किया गया हो । खेद का विषय है कि विद्वान कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रश्नाधीन करार विलेख को Conveyance डीड मानकर स्टाम्प शुल्क आधिरोपित किया है जोकि पूर्ण रूप से विधि विपरीत एवं काल्पनिक गणना है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का यह निष्कर्ष भी त्रुटिपूर्ण है कि अचल संपत्ति का हस्तांतरण किया गया है जबकि कोई हस्तांतरण पत्र लिखा ही नहीं गया । इसके अतिरिक्त Conveyance की उपरोक्त परिभाषा का द्वितीय खंड यह भी कहता है कि अनुसूची 1 या 1 क में अन्यथा ऐसे विलेख का प्रावधान नहीं होना चाहिए जबकि अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 5 (घ) में इस प्रकार के

mm

1/12

Colloboration Agreement के लिए संपत्ति के बाजार मूल्य 2 प्रतिशत की कीमत के अनुसार देने का स्पष्ट प्रावधान है । न्यायदृष्टांत ए0आई0आर0 197. एम0पी0 74 (पूर्णपीठ) एवं 2005 (1) एम0पी0एल0जे0 481 में यह प्रावधान है कि किसी दस्तावेज पर स्टाम्प शुल्क निर्धारण हेतु दस्तावेज के पूरे विवरण को ऊपर से नीचे तक पढ़कर पक्षकारों की मंशा को ज्ञात किया जायेगा तथा काल्पनिक आधारों पर निर्णय नहीं लिया जायेगा । प्रस्तुत प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इनका अनुसरण नहीं किया गया है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संपत्ति पर भूखंड की दर से मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करना भी न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है क्योंकि प्रश्नाधीन भूमि कृषि भूमि के रूप में स्थित है जैसाकि उप पंजीयक के प्रस्तुत प्रतिवेदन से स्पष्ट है और इसीलिए पक्षकारों के बीच उसे डेवलप करने के लिए 5 डी का दस्तावेज निष्पादित कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है यदि प्रश्नाधीन भूमि भूखंड के रूप में होती अर्थात् भूखंड होते तो उसे डेवलप करने का 5डी का दस्तावेज पक्षकारों के बीच निष्पादित नहीं किया जाता । प्रश्नाधीन भूमि कृषि भूमि के रूप में है इसका उल्लेख उप पंजीयक ने भी अपने प्रतिवेदन में किया है । उप पंजीयक ने अपने प्रतिवेदन में स्पष्ट रूप से ऋण पुस्तिका नंबरों का भी उल्लेख किया है । अभिलेख में वर्ष 2009-10 की गाइड लाइन की प्रति संलग्न है, इसके पेज नंबर 1 में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि यदि दस्तावेज के साथ भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका एवं खसरे की प्रति प्रस्तुत की गई हो तो उसे कृषि भूमि मान्य किया जायेगा । उक्त विधिक स्थिति को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अनदेखा किया गया है । अतः प्रकरण की समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह न्यायिक एवं विधिसम्मत नहीं है, इस कारण उसे स्थिर नहीं रखा जा सकता ।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह निगरानी स्वीकार की जाती है और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 134/बी-103/धारा-33/09-10 में पारित आदेश दिनांक 18-10-2016 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है

(Signature)

(Signature)

कि आवेदक से प्रश्नाधीन विकास अनुबंध दस्तावेज में वर्णित संपत्ति 6.339 हैक्टर पर गाइड लाईन वर्ष 2009-10 के पेज नं. 185 क्रमांक 1 (ग्राम पोलीपाथर रोड से अंदर) पर अंकित दर रूपये 40,00,000/- प्रति हैक्टर के मान से बाजार मूल्य का निर्धारण कर, आने वाली राशि पर अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 5 (घ) के अनुसार 2 प्रतिशत की दर से स्टाम्प ड्यूटी की गणना करें और उक्त राशि में से आवेदक द्वारा पूर्व में दस्तावेज के पंजीयन के समय चुकाई गई राशि को कम करते हुए शेष राशि एवं उस पर देय पंजीयन फीस की राशि आवेदक से 30 दिवस के अंदर जमा कराई जाये और आवेदक द्वारा उक्तानुसार स्टाम्प शुल्क का भुगतान किए जाने पर उनके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज का विधिवत पंजीयन कर आवेदक को वापिस करें ।

R/S

(एम0 के0 सिंह)

सदस्य,

राजस्व मंडल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर