303

**न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर**

समक्ष : **एम0के0 सिंह**
सदस्य

प्रकरण कमांक निगरानी 223–एक/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 13–10–2014 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प जबलपुर प्रकरण कमांक 446/बी–103/33/2013–14.

---

राकेश कुमार बड़ेरिया आत्मज स्व0 श्री रमेशचंद बड़ेरिया
निवासी 402, कोतवाली वार्ड जबलपुर

.....आवेदक

**विरूद्ध**

1. म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प जबलपुर
   और/या कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला जबलपुर
2. कलेक्टर आफ स्टाम्पस जिला जबलपुर
   महाराष्ट्र व्यायाम शाला, जबलपुर
3. महालेखाकार (आर्थिक एवं राजस्व क्षेत्र लेखा परीक्षा)
   मध्यप्रदेश आडिट भवन, झांसी रोड ग्वालियर
4. आयुक्त नगर निगम जबलपुर
5. सुबोध साहू आत्मज स्व0 श्री बद्री प्रसाद साहू
   निवासी 45 गोविन्द वल्लभ पंत वार्ड
   दक्षिण मिलौनीगंज जबलपुर
6. उमाशंकर रैकवार आत्मज स्व0 श्री परसराग रैकवार
   निवासी 200 दक्षिण मिलौनीगंज जबलपुर

.....अनावेदकगण

---

श्री राकेश कुमार बडेरिया, अभिभाषक, आवेदक

---

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 31-1-17 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 (4) के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13–10–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा मौजा माढ़ोताल प.ह.नं. 25/31 नं.बं. 660 दीनदयाल उपाध्याय बार्ड स्थित ख.नं. 12/1 रकवा 0.810 हे0 भ्झाग पर निमित आवासीय उपयोग की कालोनी के लेआउट में से प्लाट नं0 28 से 34, 46 से 50 तक के 12 प्लाटों जो कुल विकसित की जा रही भूमि के 25 प्रतिशत प्लाट है, को सड़क, नाली व बिजली के विकास कार्य पूर्ण होने तक पक्षकार कं. 02 के पास बंधक रखे गये। महालेखा परीक्षक के वर्ष 2012–13 के प्रतिवेदन (राजस्व क्षेत्र) के संबंध में कार्यालय महालेखाकार ग्वालियर का पत्र कमांक/एस.आर.ए.।।/पंजीयन समीक्षा/डी–4, दिनांक 13–8–13 में सलंग्न सूची के सं0क्रं0 24 में अपंजीकृत बंधक विलेखों में अनुमानित विकास व्यय पर मुद्रांक शुल्क न प्रभार्य किये जाने से नगर निगम के आडिट के समय उनके अभिलेखों से आपत्ति ली गई। जिसके तारतम्य में आक्षेपित दस्तावेज को प्राप्त कर कलेक्टर आफ स्टाम्प ने शीर्ष बी–103 में दर्ज कर मुद्रांक अधिनियम 1899 की धारा 33 की कार्यवाही में लिया गया तथा आदेश दिनांक 13–10–2014 के द्वारा प्राक्कलित व्यय रू. 1,11,86,100/– निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 1,11,761/– एवं शास्ति रू. 239/– कुल 1,12,000/– रूपये 30 दिवस में चालान से कोषालय में जमा कराने के आदेश दिये। कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक व अनावेदक क्र. 5 व 6 द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय कालोनी विकसित करने की अनुमति प्राप्त करने के संबंध में नियमानुसार कालोनी के 4050 वर्गमीटर के विकसित भूखंडो में से 25 प्रतिशत भूखंड नगर निगम जबलपुर के पास बंधक करने हेतु दिनांक 02–3–2009 को 100/– के स्टाम्प पर नगर निगम जबलपुर के पक्ष में बंधक अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया। भारत के नियंत्रक महालेखापरीक्षक के वर्ष 2012–13 के प्रतिवेदन में सम्मिलित करने हेतु The matic study on "levy of Stamp duty on Development agreement and Mortgage dead of developing land" के आधार पर अनावेदक कं. 3 के आडिट दल द्वारा नगर निगम जबलपुर के दस्तावेजो का आडिट करते समय आवेदक व अनावेदक कमांक 5 व 6 द्वारा नगर निगम जबलपुर के पक्ष में निष्पादित उक्त बंधक अनुबंध पत्र दिनांक 02/03/2009 पर वर्ष 2014 की गाईडलाईन अर्थात 5 वर्ष पश्चात की गाईलाईन के अनुसार मनमाने रूप से मुद्रांक शुल्क अवधारित किया है वह त्रुटिपूर्ण है।

कलेक्टर आफ स्टाम्प को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 48 ख के परंतुक के अनुसार कलेक्टर आफ स्टाम्प के लिखित के 5 वर्ष के पश्चात आवेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध करने में अवैधानिक कार्यवाही की है। तर्क में यह भी कहा कि वर्ष 2008–09 की गाइडलाईन के अनुसार आवेदक व अनावेदक क्रमांक 5 व 6 की कालोनी के विकसित भूखंडो कुल रकवा 4050 वर्गमीटर की कीमत मात्र 3000/– प्रति वर्गमीटर थी जिसें से 25 प्रतिशत भूखंडो कुल रकवा 1012.5 वर्गमीटर की कीमत मात्र रूपये 30,37,5000/– होती है जबकि कलेक्टर आफ स्टामप जबलपुर द्वारा विकास व्यय का आंकलन रूपये 1,11,86,100/– किया है जो त्रुटिपूर्ण है। यह भी तर्क दिया कि आवेदक द्वारा अपनी भूमि पर विकसित की जा रही कालोनी के विकास व्यय का आंकलन निगर निगम जबलपुर द्वारा निर्धारित दर के अनुसार अपने इंजीनियत से कराया जिसमें उसके द्वारा विकास का व्यय रूपये 26,67,000/– दर्शाया, परन्तु जिला पंजीयक द्वारा बिना आवेदक को साक्ष्य का अवसर दिये मनमाने ढंग से अनुमानित विकास व्यय रूपये 1,11,86,10/– निर्धारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 1,12,000/– अधिरोपित करने में त्रुटि की है। नगर निगम जबलपुर द्वारा वर्ष 2009 के लिये निर्धारित विकास व्यय की दर से अपने इंजीनियर से तैयार कराकर विकास व्यय का जो इस्टीमेट प्रस्तुत किया गया था उस पर कलेक्टर आफ स्टाम्पस जबलपुर द्वारा कोई गौर न करते हुये आलोच्य आदेश में विकास व्यय का आंकलन वर्तमान दर से करने में त्रुटि की है। आवेदक को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना आदेश पारित करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अवैधानिकता की गई है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया।

4/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदंर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि महालेखा परीक्षक के वर्ष 2012–13 के प्रतिवेदन (राजस्व क्षेत्र) के संबंध में कार्यालय महालेखाकार ग्वालियर की आडिट द्वारा बंधक विलेख में अंकित संपत्ति की विकास लागत 2200/– निर्धारित करते हुये प्लाटेबल रकवा 4050 वर्गमीटर भूमि के विकास का प्राक्कलित व्यय रू0 89,10,000/– निर्धारित किया। जबकि म0प्र0 ग्रह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल जबलपुर से प्राप्त पत्र में विकास की दर 138.08 लाख रूपये प्र.हे. अर्थात 1381 प्र.व.मीत्र अंकित है जो आडिट द्वारा अंकित दर से भिन्न है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में वर्ष 2013–14 के अधोसंरचना विकास लागत की दर से निर्धारित करने में त्रुटि की है क्योंकि तत्समय में

प्रचलित विकास व्यय मूल्य के तहत ही गणना कर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करना चाहिए था। कलेक्टर द्वारा वर्ष 2008–09 के स्थान पर वर्ष 2013–14 के विकास दर व्यय मूल्य के अनुसार गणन कर शुल्क निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की है। चूंकि आवेदक द्वारा तत्समय प्रचलित विकास व्यय मूल्य के अनुसार ही मुद्रांक शुल्क अदा किया गया था जिसके पश्चात 5 साल के पश्चात नये शिरे से मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधि विरूद्ध कार्यवाही की है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाती है। कलेक्टर आफ स्टाम्प जबलपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13–10–2014 निरस्त किया जाता है।

(एम0के0 सिंह)
सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर