यह आदेश प्रकरण क्रमांक
नि० - 4044 / PBR / 14 पर भी
लागू है

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : स्वदीप सिंह

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 3740–पीबीआर / 14 विरूद्ध आदेश दिनांक 26–9–2014 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प, जिला भोपाल प्रकरण कमांक 117 / बी–103 / 2013–14 / धारा 33.

---

1 नरेन्द्र सूरी पुत्र ओमप्रकाश सूरी
2 श्रीमती डाली सूरी पत्नी श्री नरेन्द्र सूरी
3 रवि सूरी पुत्र श्री ओमप्रकाश सूरी
4 श्रीमती सीमा सूरी पत्नी श्री रवि सूरी
5 श्री ओमप्रकाश सूरी पुत्र श्री नंदलाल सूरी
सभी निवासीगण ई–4 / 15, अरेरा कॉलोनी, भोपाल

..............आवेदकगण

विरूद्ध

1– म0 प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स
भोपाल म0 प्र0
2 रंजीत एच0 शाह पुत्र श्री एच0 शाह
द्वारा मुख्तयार श्री अमित पांडे पुत्र स्व0 श्री एस0 के0 पाण्डेय
निवासी ई–5 / 78, अरेरा कॉलोनी, भोपाल

................अनावेदकगण

श्री प्रमोद श्रीवास्तव, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री प्रवीण शर्मा,अभिभाषक, अनावेदक कमांक 2

:: आ दे श ::

(पारित दिनांक 23 दिसम्बर, 2014)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 (4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–9–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि न्यायालय आर0 पी0 सोनी चौदवे अपर जिला न्यायाधीश भोपाल द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भोपाल को इस आशय का पत्र क्रमांक 585/14 दिनांक 22–7–2014 भेजा गया कि उनके न्यायालय में लंबित वाद क्रमांक 882ए/12 नरेन्द्र सूरी विरूद्ध रणजीत शाह में नरेन्द्र सूरी द्वारा उनके पक्ष समर्थन में अनुबंध पत्र दिनांक 9–6–2000 प्रस्तुत किया गया है, जो कि 50/–रूपये के स्टाम्प पेपर पर टंकित है, जिसे परिबद्ध किया गया है, अतः उक्त अनुबंध पत्र पर उचित न्याय शुल्क मय पेनल्टी के जमा करा कर मूल दस्तावेज दिनांक 26–8–2014 के पूर्व इस न्यायालय को भिजवाये । उक्त पत्र के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 117/ब–103/13–14/धारा 33 दर्ज किया जाकर दिनांक 26–9–2014 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 1,51,87,500/– अवधारित कर रूपये 11,39,065/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया । साथ ही दस्तवरदार की गई संपत्ति 1700 वर्गफीट का बाजार मूल्य रूपये 27,54,000/– अवधारित कर 4 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क रूपये 1, 10,160/– देय होना निर्धारित किया गया । साथ ही अधिनियम की धारा 40 (ख) के अंतर्गत 12 प्रतिशत प्रति वर्षानुसार शास्ति रूपये 21,36,175/–अवधारित करते हुये कुल राशि रूपये 32,85,400/– शासकीय कोष में जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ 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 अधिनियम की धारा 40 (ख) में 5 रूपये लगायत 10 गुना से अनअधिक शास्ति अधिरोपित करने का प्रावधान है, प्रतिशत से शास्ति अधिरोपित करने का कोई प्रावधान नहीं है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 12 प्रतिशत प्रत्येक वार्षिक अनुसार शास्ति अधिरोपित करने में विधि के प्रावधानों के विपरीत कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि अनुबंध पत्र में कहीं पर भी कब्जा दिये जाने का कोई उल्लेख नहीं है । तर्क में यह भी कहा गया कि अनुबंध पत्र दो हिस्सों में निष्पादित हुआ है । पहला हिस्सा रूपये 60,00,000/–में संपत्ति क्रय करने का अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है, जिसमें से रूपये 41,50,000/– का भुगतान कर दिया गया था एवं रूपये 18,50,000/– देना शेष था, दूसरा हिस्सा शेष राशि रूपये

18,50,000/– के बदले में 1700 वर्गफीट संपत्ति छोडने के संबंध में है। इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दस्तावेज में परिवर्तन किया गया है, जिसका अधिकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को नहीं है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि 1700 वर्गफीट संपत्ति आवेदक द्वारा क्रय ही नहीं की गई तब उस पर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा त्रुटि की गई है । अंत में कहा गया कि 1700 वर्गफीट छोडने को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा रिलीज मानने में अवैधानिकता की गई है ।

4/ प्रतिउत्तर में अनावेदक कमांक 1 कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन दस्तावेज कब्जा सहित अनुबंध पत्र है । यह भी कहा गया कि चूँकि 1700 वर्गफीट संपत्ति आवेदक द्वारा छोडी गई है, इसलिये उसे रिलीज डीड मानना विधिसंगत है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि व्यवहार न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज से संपत्ति का हस्तातंरण माना है, अतः उसके विरूद्ध निष्कर्ष निकालने का अधिकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को नहीं है, क्योंकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प व्यवहार न्यायालय के आदेश से बाध्य है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शास्ति अधिरोपित नहीं कर केवल ब्याज लगाया गया है, क्योंकि मुद्रांक शुल्क की राशि शासन को लगभग 14 वर्ष तक प्राप्त नहीं होने से हानि हुई है । यह भी कहा गया कि संहिता की धारा 40 (ख) में 10 गुना तक शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है, जबकि यदि ब्याज को शास्ति माना जाता है, तब भी 1½ गुना शास्ति ही अधिरोपित की गई है।

5/ अनावेदक कमांक 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन संपत्ति डी बी माल के सामने स्थित होकर बहुत कीमती है, जिसमें आवेदक का रेस्टारेन्ट चल रहा है, अतः प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बहुत कम निर्धारित किया गया है । यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा 1700 वर्गफीट संपत्ति लगभग रूपये 640 वर्गफीट की दर से ली गई है, जबकि 1060 रूपये की दर से वापस की गई है । इसलिये इसे रिलीज मान्य करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा त्रुटि की गई है, जबकि वास्तव में संपत्ति का हस्तातंरण है और 7½ प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया जाना चाहिये था । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि रिलीज डीड के लिये

सह—स्वामी होना चाहिये जबकि केता एवं विकेता सह स्वामी नहीं है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि शासन को लगभग 14 वर्ष तक मुद्रांक शुल्क के रूप में बडी राशि की हानि हुई है, इसलिये 12 प्रतिशत ब्याज निर्धारित करना पर्याप्त नहीं है । आवेदकगण पर 10 गुना शास्ति अधिरोपित की जानी चाहिये, क्योंकि मुद्राक शुल्क अपवचंन में आवेदक की दोषी मंशा स्पष्ट प्रतीत होती है ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न चौदवे अपर जिला न्यायाधीश के आदेश दिनांक 15—7—2014 के अवलोकन से स्पष्ट है कि चौदवे अपर जिला न्यायाधीश द्वारा प्रश्नाधीन अनुबंध पत्र को हस्तातंरण पत्र मान्य किया गया है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा व्यवहार न्यायालय के आदेश के परिप्रेक्ष्य में प्रश्नाधीन दस्तावेज को हस्तातंरण पत्र मानने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है, परन्तु आवेदकगण द्वारा अनावेदक कमांक 2 के पक्ष में छोड़ गये 1700 वर्गफीट निर्मित क्षेत्र के संबंध में अनुबंध पत्र को दस्तवरदारी नामा (release) मान्य करने में विधि विपरीत कार्यवाही की गई है । क्योंकि किसी भी संपत्ति को दस्तवरदारी (release) करने के लिये पक्षकारों का संपत्ति में सह—स्वामी होना आवश्यक है, जबकि प्रश्नाधीन संपत्ति में आवेदकगण एवं अनावेदक कमांक 2 सहस्वामी नहीं है । इस संबंध में अनावेदक कमांक 2 के अभिभाषक द्वारा तर्को में कहा गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा छोडी गई 1700 वर्गफीट को रिलीज होना मान्य करने में अवैधानिकता की गई है, क्योंकि आवेदकगण द्वारा लगभग रूपये 640/— वर्गफीट की दर से प्रश्नाधीन संपत्ति कय करने के संबंध में अनुबंध किया गया है, जबकि 1700 वर्गफीट संपत्ति 1088/—रूपये वर्गफीट की दर से वापस की गई है, इसलिये 1700 वर्गफीट संपत्ति को भी हस्तातंरण मान्य किया जायेगा । यदि छोड़ी गई 1700 वर्गफीट निर्मित क्षेत्र के संबंध में अनुबंध पत्र को हस्तातंरण पत्र मान्य किया जाता है, तब उस पर देय मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति आवेदकगण पर अधिरोपित करना विधिसंगत कार्यवाही नहीं है । इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा 40 (ख) में 5 रूपये लगायत 10 गुना तक शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है, परन्तु कलेक्ट ऑफ स्टाम्प द्वारा 12 प्रतिशत प्रतिवर्षानुसार शास्ति अधिरोपित करने में उक्त प्रावधान के विपरीत

कार्यवाही की गई है । इस संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इस तर्क से सहमत होना उचित नहीं है कि उनके द्वारा शास्ति अधिरोपित नहीं कर ब्याज लगाया गया है । कारण आदेश में स्पष्टतः 12 प्रतिशत प्रति वर्षानुसार शास्ति अधिरोपित किये जाने का उल्लेख है और धारा 40 (ख) में भी ब्याज अधिरोपित किये जाने का प्रावधान नहीं है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 26—9—2014 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में उभयपक्ष को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देते हुये निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

8/ यह आदेश निगरानी प्रकरण कमांक 4044—पीबीआर / 14 में भी लागू होगा । अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त प्रकरण में संलग्न की जाये ।

(स्वदीप सिंह)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर