न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **स्वदीप सिंह**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 4283–पीबीआर/12 विरूद्ध आदेश दिनांक 25–9–2012 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् जिला इंदौर प्र0क0 214/बी–103/11–12/33

अनिल पिता भगवानसिंह कुशवाह
उम्र 43 वर्ष, व्यवसाय–व्यापार
निवासी सी–16 (तल मंजिल)
एच0आई0जी0 कालोनी
रविशंकर शुक्ल नगर, इंदौर म0 प्र0

.....आवेदक

विरूद्ध

म0 प्र0 शासन द्वारा स्टाम्प कलेक्टर, इंदौर
जिला इंदौर म0 प्र0

.......अनावेदक

श्री आर0 आर0 चन्द्रवाड़े, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(पारित दिनांक 5 दिसम्बर, 2014)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 25–9–2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि नवम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–1 इंदौर द्वारा जिला पंजीयक, इंदौर को पत्र लिखकर आवेदक के पक्ष में निष्पादित भाडा चिटठी (विकय इकरारनामा), जिसके द्वारा सी–16 एचआईजी कालोनी इंदौर स्थित भू–खण्ड एवं भवन जिसकी पूर्व–पश्चिम चौड़ाई 50 फीट, उत्तर–दक्षिण लंबाई 75 फीट, जिसके तल मंजिल पर 1500 वर्गफीट, प्रथम मंजिल पर 1500 वर्गफीट एवं द्वितीय मंजिल पर 1500 वर्गफीट का पक्का निर्माण है, इसमें से तल मंजिल की पूर्व दिशा में सी–15 से लगा हुआ 45 फीट चौड़ाई एवं 75 फीट लम्बाई जिस पर 1500 वर्गफीट पक्का निर्माण है, को 10 लाख रूपये में विकय करने का अनुबंध हुआ है, को पर्याप्त रूप से स्टापित किये जाने हेतु भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 214 / बी–103 / 11–12 / 33 दर्ज किया जाकर दिनांक 25–9–2012 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रूपये 31,40,200 / – अवधारित करते हुये मुद्रांक शुल्क रूपये 3,14,020 / –रूपये निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क 3,13,920 / – जमा करने के आदेश दिये गये । साथ ही अधिनियम की धारा 40 (1) ख के अंतर्गत कमी मुद्रांक शुल्क का दो गुना 6,27,840 / – शास्ति अधिरोपित करते हुये कुल रूपये 9, 41,760 / – 30 दिवस 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 व्यवहार न्यायालय द्वारा अनुबंध पत्र एवं रसीदे इम्पाउण्ड कर भेजी गई थी, परन्तु रसीदों के बारे में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई आदेश नहीं दिया गया है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश अपूर्ण होने से इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि आवेदक के पक्ष में दिनांक 9–6–2007 को अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ था, इसलिये वर्ष 2006–2007 की गाईड लाईन के अनुसार ही बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिये था, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2007–2008 की गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करने में त्रुटिपूर्ण कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित करने के कारण आदेश में नहीं दर्शाये

गये है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश सकारण नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 10 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क लिया गया है, जबकि 7½ प्रतिशत मुद्रांक शुल्क लेना था, क्योंकि संशोधन विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित होने के बाद में आया है, जिसके अनुसार 8 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क देय है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का अवसर नहीं दिया गया है । तर्क के समर्थन में 2014 राजस्व निर्णय 296 एवं 2010 (9) सु0को0 केसेस 496 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रतिउत्तर में अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूँकि अनुबंध पत्र दिनांक 9–6–2007 को निष्पादित हुआ है, और गाईड लाईन 1 अप्रैल से 31 मार्च तक लागू होती है, अतः प्रश्नाधीन भूमि का बाजार मूल्य वर्ष 2007–2008 की गाईड लाईन से ही निर्धारित होगी, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित करने में पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा सूचना उपरान्त भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष समर्थन नहीं किया गया है, इसलिये उन्हें सुनवाई का अवसर देने हेतु प्रकरण प्रत्यावर्तित करने का कोई औचित्य नहीं है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि रसीदों के संदर्भ में केवल यह जानकारी चाही गई थी कि 20 पैसे के टिकिट लगाने थे अथवा नहीं, जिसके संबंध में आदेश पारित करने की आवश्यकता नहीं है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश पूर्णतः विधिसंगत आदेश होने से हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवेदक को सूचना पत्र जारी किया गया है, जो कि उस पर तामील भी हुआ है और दिनांक 8–8–2012 एवं 6–9–2012 कों आवेदक स्वंय उपस्थित हुआ है और दिनांक 13–9–2012 , 14–9–2012, 19–9–2012 को उनके अभिभाषक श्री रूपेश जैन उपस्थित हुये है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवेदक को विधिवत सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिया जाकर मौके पर स्थल निरीक्षण करते हुये प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुये बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है,

जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । चूँकि आवेदक को सुनवाई एवं पक्ष समर्थन का पर्याप्त अवसर दिया गया है, अतः पुनः सुनवाई हेतु प्रकरण प्रत्यावर्तित करने का कोई औचित्य नहीं है । प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 40 (1) ख के अंतर्गत कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 3,13,920/–की दो गुना शास्ति रूपये 6, 27,840/– अधिरोपित की गई है, जिसे न्यायसंगत नहीं ठहराया जा सकता है । प्रकरण की स्थिति को देखते हुये आवेदक पर कमी मुद्रांक शुल्क की एक गुना 3,13,920/– रूपये शास्ति अधिरोपित किया जाना न्यायसंगत होगा । आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2006–2007 की गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि वर्ष 2007–2008 की गाईड लाईन से बाजार मूल्य निर्धारित किया जाना था । इस संबंध में अनावेदक के विद्वान अभिभाषक के तर्क से सहमत होना औचित्यपूर्ण है कि चूँकि आवेदक की ओर से 9–6–2007 को विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित कराया गया है और गाईड लाईन 1 अप्रैल से 31 मार्च तक प्रभावशील रहती है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 2007–2008 के गाईड लाईन के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करने में विधिसंगत कार्यवाही की गई है । व्यवहार न्यायालय के पत्र को देखने से स्पष्ट है कि व्यवहार न्यायालय द्वारा रसीदों को इम्पाउण्ड कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को नहीं भेजा गया है, केवल अंत में रसीदों का उल्लेख किया गया है इसके अतिरिक्त रसीदों के संबंध में न तो बाजार मूल्य निर्धारित होता है और न ही मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया जाता है । केवल बिना टिकिट लगी रसीदों पर रसीदी टिकिट लगाये जाते है, इसलिये आदेश में रसीदों के संबंध में उल्लेख न करने मात्र से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश अवैधानिक नहीं ठहराया जा सकता है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में 8 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क , 1 प्रतिशत नगर निगम शुल्क एवं 1 प्रतिशत पंचायत शुल्क देय होने के कारण 10 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क वसूल किया गया है । इस संबंध में भी आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 10 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में अवैधानिकता की गई है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश दिनांक 25–9–2012 में आंशिक संशोधन करते हुये उनके द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क 3,13,920/–रूपये के दो गुना रूपये 6,27,840/– अधिरोपित शास्ति के स्थान पर कमी मुद्रांक शुल्क 3,13,920/–रूपये का एक गुना 3,13,920/– शास्ति अधिरोपित की जाती है। शेष आदेश यथावत रखा जाता है । निगरानी आंशिक स्वीकार की जाती है ।

(स्वदीप सिंह)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर