

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : स्वदीप सिंह
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 2817-दो/13 विरुद्ध आदेश दिनांक 19-3-2013
पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् जिला इंदौर-1 प्र0क्र0 96/बी-103/11-12/33

रामचन्द्र पिता गंगाराम जोतवानी
निवासी 9, जयरामपुर कॉलोनी, इंदौर

.....आवेदक

विरुद्ध

- 1 नारायण पिता गंगाराम जोतवानी
निवासी 86 इन्द्रपुरी कॉलोनी, इंदौर
- 2 म0 प्र0 शासन द्वारा
कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस इंदौर

.....अनावेदकगण

श्री अनिल जैन, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मुंगी, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 2

:: आ दे श ::

(पारित दिनांक 28 जनवरी, 2015)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर-1 द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-3-2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

१

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, इंदौर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 नारायणदास जोतवानी से उसके सहस्वामित्व एवं आधिपत्य का मकान जो कि शहर इंदौर के जयरामपुर कॉलोनी में प्लॉट नंबर 81 पर बना है, का हक त्याग कर करने का कीमत रुपये 2,00,000/- मात्र में करने का अनुबंध दिनांक 24-6-2007 को हक बिक्री का इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उस समय अज्ञानता के कारण दस्तावेज का पंजीयन नहीं कराया जा सका। अतः उक्त दस्तावेज को उचित मुद्रांकित किया जाये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 96/बी-103/11-12/33 पंजीबद्ध किया जाकर दिनांक 19-3-2013 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 24,49,000/- अवधारित किया जाकर रुपये 1,95,920/- मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया। चूंकि पूर्व में दस्तावेज पर 100/- रुपये का स्टाम्प शुल्क लगाया गया था, इसलिये कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 1,95,820/- एवं अधिनियम की धारा 40 (1) (ख) के अंतर्गत शास्ति रुपये 1,95,820/- अधिरोपित की जाकर कुल रुपये 3,91,640/- जमा कराने के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि इस प्रकरण में केवल यह बिन्दु विचारणीय है कि क्या प्रश्नाधीन दस्तावेज विक्रय अनुबंध पत्र है अथवा हक त्याग अनुबंध पत्र है? इस संबंध में उनके द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि दस्तावेज का शीर्षक "मकान के हक बिक्री का इकरारनामा है" और उक्त दस्तावेज के द्वारा एक भाई द्वारा अपने 1/6 हिस्से का हक त्याग दूसरे भाई के पक्ष में किया गया है, इसलिये प्रश्नाधीन दस्तावेज हक त्याग अनुबंध पत्र है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विक्रय अनुबंध पत्र मानने में अवैधानिकता की गई है। यह भी कहा गया कि हक त्याग प्रतिफल सहित अथवा बिना प्रतिफल के किया जा सकता है एवं प्रश्नाधीन दस्तावेज से प्रतिफल प्राप्त कर हक त्याग किया गया है, जिसे विक्रय अनुबंध पत्र नहीं माना जा सकता है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि दस्तावेज में स्पष्ट टीप अंकित है कि आवश्यकता होने पर प्रश्नाधीन भूमि के हक त्याग का दस्तावेज पंजीकृत करा दिया जायेगा। इससे भी

प्रश्नाधीन दस्तावेज स्पष्टतः हक त्याग अनुबंध पत्र होना प्रमाणित होता है । यह भी कहा गया कि व्यवहार वाद में भी व्यवहार न्यायालय द्वारा वाद बिन्दु निर्धारित किये गये हैं, उनमें अनावेदक क्रमांक 1 का शेयर 1/6 मान्य किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बिना किसी साक्ष्य के प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय करने का अनुबंध किया जाना मान्य करने में विधि विरुद्ध कार्यवाही की गई है, क्योंकि प्रश्नाधीन संपत्ति में सहस्वामी आवेदक का पहले से ही हित निहित था । यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन दस्तावेज हक त्याग अनुबंध पत्र पर 4 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क देय है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 8 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में त्रुटिपूर्ण कार्यवाही की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रश्नाधीन संपत्ति के 1/6 हिस्से का बाजार मूल्य निर्धारित करना था, परन्तु उनके द्वारा संपूर्ण संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करने में त्रुटि की गई है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक स्वयं के द्वारा दस्तावेज पर उचित मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, इसके बावजूद भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शास्ति रूपये 1,95,820/- अधिरोपित कर दी गई है, जो अन्यायपूर्ण कार्यवाही है । तर्क के समर्थन में ए0आई0आर0 1968 (मद्रास)159 एवं ए0आई0आर0 1984 (इलाहाबाद) 107 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 की ओर से सूचना उपरान्त भी अनुपस्थित रहने के कारण उसके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की गई है ।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा अपने हिस्से का हक त्याग नहीं कर विक्रय किया गया है, क्योंकि विक्रय पत्र में अन्य 4 हिस्सेदारों का कोई उल्लेख नहीं है । यह भी कहा गया कि उक्त दस्तावेज से परिलक्षित होता है कि प्रश्नाधीन संपत्ति आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 1 का आधा-आधा हिस्सा है, क्योंकि यदि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा अपने 1/6 हिस्से का हक त्याग किया जा रहा था तब उसका स्पष्ट उल्लेख दस्तावेज में होना चाहिये था । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि दस्तावेज से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन संपत्ति का विभाजन नहीं हुआ है, अतः अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा कौन से हिस्से का हक त्याग किया जा रहा है यह स्पष्ट नहीं है, इसलिये प्रश्नाधीन दस्तावेज हक त्याग अनुबंध पत्र न होकर विक्रय अनुबंध पत्र है और विक्रय अनुबंध पत्र मान्य कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का

pc

अवधारित बाजार मूल्य एवं निर्धारित मुद्रांक शुल्क उचित है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूँकि आवेदक द्वारा मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया गया है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शास्ति अधिरोपित करने में भी वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज को विक्रय अनुबंध पत्र मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करते हुये मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति अधिरोपित की गई है । इस संबंध में कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा आवेदक के पक्ष में प्रश्नाधीन मकान में से अपना हक विक्रय का इकरारनामा निष्पादित किया गया है, उक्त इकरारनामे में इस आशय का उल्लेख है कि प्रश्नाधीन संपत्ति में उसके जो भी सह स्वामित्व एवं आधिपत्य के हक है, आवेदक को कीमत रूपये 2,00,000/-मात्र में हक त्याग विक्रय का अनुबंध किया है । इसी इकरारनामें में अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा इस आशय की टीप अंकित की गई है कि आवेदक के कहने पर प्रश्नाधीन भूमि के अंतरण के संबंध में दस्तावेज का पंजीकरण करा देगा । इस संबंध में आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति में अपना 1/6 हिस्से का आवेदक के पक्ष में हक त्याग किया गया है और हक त्याग प्रतिफल अथवा बिना प्रतिफल के किया जा सकता है और प्रश्नाधीन दस्तावेज में अनावेदक द्वारा इस आशय की टी अंकित की गई है कि आवेदक के कहने पर प्रश्नाधीन संपत्ति के अंतरण के संबंध में दस्तावेज का पंजीकरण करा देगा, इसलिये प्रश्नाधीन दस्तावेज विक्रय अनुबंध पत्र न होकर हक त्याग अनुबंध पत्र है । इस संबंध में यह आवश्यक है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प आवेदक की ओर से उठाये गये उपरोक्त आधारों के संदर्भ में प्रकरण में पुनर्विचार कर स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुये आदेश पारित करे, क्योंकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में प्रश्नाधीन दस्तावेज को कब्जा सहित विक्रय अनुबंध पत्र मानने का कोई आधार आदेश में नहीं दर्शाया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपूर्ण संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जबकि दस्तावेज से ही स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान में अपने हिस्से का हक विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया है और इस संबंध में आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह आधार लिया जा रहा है कि प्रश्नाधीन

मकान में अनावेदक क्रमांक 1 का 1/6 हिस्सा था और उसके द्वारा अपने इसी हिस्से का हक विक्रय का अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया है और उसके हिस्से का ही बाजार मूल्य निर्धारित होगा । अतः इस संबंध में यह विधिक आवश्यकता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प संपूर्ण साक्ष्य लेकर केवल आवेदक द्वारा जितने हिस्से का हक त्याग अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया है, उसी का बाजार मूल्य निर्धारित कर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करें । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवेदक के इस आधार पर भी विचार किया जाये कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष स्वयं आवेदक द्वारा दस्तावेज को उचित मुद्रांकित करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है और आवेदन पत्र में तत्समय आवेदक की अज्ञानता के कारण दस्तावेज पंजीकरण नहीं कराने का उल्लेख है, इसलिये मुद्रांक शुल्क नहीं देने में उसकी सद्भाविक त्रुटि है अथवा नहीं । दर्शित परिस्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिसंगत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-3-2013 निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुये निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया जाता है ।


(स्वामी सिंह)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर

