न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्षः—श्री एस0एस0 अली
सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7000—दो/2015 के विरूद्ध पारित आदेश दिनांक 31—01—2014 के द्वारा न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प रीवा के प्रकरण क्रमांक 38/बी—103/2013—14

.....

सालिक प्रसाद शुक्ला तनय श्री अम्बुजा प्रसाद शुक्ला
निवासी—हनुमना, तहसील हनुमना, जिला—रीवा(म0प्र0)

..... आवेदक

विरूद्ध

1— मध्यप्रदेश राज्य द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प (जिला पंजीयक) रीवा (म0प्र0)
2— उप—पंजीयक, रीवा जिला—रीवा(म0प्र0)
3— नगर निगम रीवा विकास शाखा, जिला—रीवा (म0प्र0)
4— मैसर्स समदड़िया बिल्डर्स प्रा0लि0 कॉरपोरेट ऑफिस
होटल समदड़िया इन, रसल चौक जबलपुर(म0प्र0)
द्वारा निर्देशक अजीत समदड़िया तनय के0सी0 समदड़िया

.....अनावेदकगण

.....

कु0 जाहिदा बेगम, अभिभाषक, आवेदक

.....

आदेश

(आज दिनांक 24-10-2017 को पारित).

आवेदक द्वारा यह निगरानी न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रीवा द्वारा पारित आदेश दिनांक 31—01—2014 के विरूद्ध भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप्त में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 (4) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के संक्षेप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम समान स्थित ज0नं0 580 पटवारी हल्का रीवा (गिर्द) तहसील हुजूर स्थित नगर पालिक निगम रीवा के योजना क्र0 6 विवेकानन्द नगर सरदार वल्लभ भाई पटेल अन्तरराज्जीय बस अड्डा परिसर में भूमि खसरा क्र0 420 रकबा 5.97 एकड़ के अंश रकबा 1.29 एकड़ का अनुबंध प्राप्त कर व्यवसायिक सह आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण अनावेदक क्र0 4 मैसर्स समदड़िया बिल्डर्स प्रा0लि0 कॉरपोरेट, जबलपुर द्वारा किया गया था एवं आवास क्र0 303 फ्लैट, आवेदक सालिक प्रसाद शुक्ला से वार्षिक किराया 3088/– एवं कुल राशि प्रीमियम के रूप में 17,00,000/–(रुपये सत्रह लाख मात्र।) प्राप्त कर 30 वर्ष की लीज पर दे दिया । आवेदक के हक में अनावेदक क्र0 3 नगर निगम रीवा विकास शाखा रीवा द्वारा पट्टा विलेख का निष्पादन को पंजीयन हेतु अनावेदक क्र0 2 उप–पंजीयक रीवा के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप–पंजीयक रीवा ने मुद्रांक विधान की धारा 33 के तहत परिबद्ध कर दस्तावेज का स्वरूप निर्माण करने हेतु न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रीवा की ओर भेज दिया । जिस पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं ज़िला पंजीयक रीवा द्वारा प्रकरण क्रमांक 38/बी–103/2013–14 दर्ज कर कमी मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु कार्यवाही करते हुये दस्तावेज को विक्रय पत्र मानकर बाजार मूल्य के आधार पर मुद्रांक शुल्क रुपये 3,01,385/– एवं रुपये 20,000/– शास्ति अधिरोपित कर दी। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रीवा के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदक के अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य आधार यह लिया है कि अनावेदक क्रमांक 4 ने पब्लिक प्राइवेट पार्टनरशिप योजना के तहत नगर पालिक निगम रीवा ने अनावेदक क्र0 3 से उसके स्वत्व, समित्व की भूमि स्थित ग्राम समान ज0नं0 580, पटवारी हल्का रीवा (गिर्द) तहसील हुजूर, जिला–रीवा स्थित नगर पालिक निगम रीवा के योजना क्र0 6 विवेकानन्द नगर सरदार वल्लभ भाई पटेल अन्तरराज्जीय बस अड्डा परिसर में भूमि खसरा क्र0 420 रकबा 5.97 एकड़ अंश रकवा 1.29 एकड़ को अनुबंध में प्राप्त कर व्यवसायिक सह आवासीय बहुमंजिला भूवन का निर्माण 3 यूनिटों किया है। उक्त भूमि बस स्टैण्ड के रख–रखाव एवं निर्माण की लागत के सर्वाधिक बोली पर व्यवसायिक सह आवासीय भवन निर्माण किये जाने हेतु प्राप्त हुई थी, जिस पर अनावेदक क्र0 4 ने आवासीय सह व्यवसायिक परिसर का निर्माण किया व उक्त निर्मित परिसर के व्यवसायिक दुकानों एवं आवासीय प्रकोष्ठों को अनावेदक क्र0 3 द्वारा अनावेदक क्र0 4 द्वारा आवंटित उपभोक्ताओं के हक में लीज डीड

निष्पादित की जाती है। आवेदक के अभिभाषक द्वारा यह भी तर्क दिया कि आवेदक के हक में अनावेदक क्र0 3 द्वारा एक पट्टा विलेख का निष्पादन कर पंजीयन हेतु अनावेदक क्र0 2 के समक्ष प्रस्तुत करने पर अनावेदक क्र0 2 द्वारा दस्तावेज को मुद्रांक विधान की धारा 33 के अंतर्गत परिबद्ध कर दस्तावेज का स्वरूप निर्धारण करने हेतु न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रीवा की ओर भेज दिया, जिस पर न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रीवा द्वारा प्रकरण क्र0 38 / बी–103 / 2013–14 दर्ज कर कमी मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु कार्यवाही करते हुये आवेदक को बिना युक्ति–युक्ति अवसर पक्ष समर्थन का देते हुये दस्तावेज को विक्रय पत्र मानकर बाजार मूल्य के आधार पर मुद्रांक शुल्क 3,01,285 / – रुपये एवं 20,00 / – रुपये शास्ति अधिरोपित कर दी, ज़बकि उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत प्रश्नाधीन दस्तावेज लीज डीड है। जिसमें बाजार मूल्य के आधार पर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क प्राभार्य नहीं होंगे बल्कि दस्तावेज में उल्लेखित प्रीमियम एवं भू–भाटक के आधार पर बाजार मूल्य प्राभार्य होंगे। अनावेदक क्र0 3 के स्वत्व की भूमि पर अनावेदक क्र0 4 द्वारा निर्मित आवासीय बहुमंजिला भवन के प्रकोष्ठ क्र0 303 जिसे 30 वर्षीय लीज पर आवेदक को दिया गया था, जिस पट्टा विलेख में के दस्तावेज में सुपर स्ट्रक्चर का उल्लेख करते हुये पट्टा विलेख में प्रीमियम की राशि की राशि 17,00,000 / –(सत्रह लाख रुपये) अनावेदक क्र0 4 ने प्राप्त की थी व पट्टा विलेख में वार्षिक भू–भाटक 3088 / – एवं सेवाकर 309 / – रुपये का स्पष्ट उल्लेख करते हुये पट्टा विलेख को पंजीयन हेतु अनावेदक क्र0 2 के समक्ष प्रस्तुत किया था, जिसे नजरअंदाज करते हुये अनावेदक क्र0 1 व 2 ने पट्टा विलेख में उल्लेखित क्षेत्रफल को बिक्रीत क्षेत्र मानकर बाजार मूल्य की गणना प्रचलित कलेक्टर गाइड लाइन के आधार पर करते हुये मुद्रांक शुल्क अधिरोपित कर दिया । आवेदक के अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रीवा द्वारा पारित आदेश निरस्त करते हुये अनावेदक क्र0 2 उप–पंजीयक, रीवा जिला–रीवा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज को लीड डीड मानकर दस्तावेज में उल्लेखित वार्षिक भू–भाटक 3088 / –रुपये व सेवाकर रुपये 309 / – का पांच गुना 16,985 / – एवं प्रीमियम राशि रुपये 17,00,000 / – कुल रुपये 17,16,985 पर 5 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क व उक्त राशि पर 0.25 प्रतिशत उपकर की गणना कर मुद्रांक शुल्क रुपये 90,145 / – के बजाय 1,22,000 / – पूर्व से ही आवेदक ने संलग्न किये है जो उचित एवं पर्याप्त मानते हुये पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज जिस पर अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क अधिरोपित कर वसूली प्रारंभ की गई है,

को समाप्त की जाकर पट्टा विलेख को यथा मुद्रांकित मानकर दिलाये जाने का आदेश पारित करें।

4/ अनावेदकगण के अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के आधार पर प्रकरण का निराकरण किये जाने का निवेदन किया गया है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा तर्क के परिप्रेक्ष्य अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि मैसर्स समदड़िया बिल्डर्स द्वारा आवेदक ने पत्र में प्रश्नाधीन फ्लैट का पट्टा विलेख 30 वर्ष के लिये निष्पादित किया है। उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक शुल्क में कमी पाते हुये प्रस्ताव सहित मुद्रांक अधिनियम की धारा 33 के तहत प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रेषित किया । इसी कारण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने प्रश्नाधीन पट्टा विलेख पर 7 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा वर्तमान गाईड लाईन 2013–14 के अनुसार मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया है तथा कमी मुद्रांक की अंतर राशि जमा करने आदेश दिये है । ऐसी स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश में कोई विधिक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदक के द्वारा प्रस्तुत निगरानी सारहीन एवं बलहीन होने से निरस्त की जाती है तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 31–01–2014 विधिनुकूल होने से स्थिर रखा जाता है ।

(एस0एस0अली)
सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर