14

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,
प्रशासकीय सदस्य

प्रकरण क्रमांक निगरानी 2538-PBR/2013 विरूद्ध आदेश दिनांक 30–3–2012 पारित द्वारा न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला विदिशा के प्रकरण क्रमांक 43/बी–103/2011–12/48(ख).

मैसर्स शीतल कालोनाइजर्स प्रा0लि0
द्वारा प्रबंध संचालक
ओमप्रकाश जैन आत्मज भगवानदास जैन
निवासी 180, अरिहंत विहार कॉलोनी,
जिला–विदिशा (म.प्र.)

..... आवेदक

विरूद्ध

1–मध्यप्रदेश शासन द्वारा उपपंजीयक विदिशा
2–नगरपालिका परिषद विदिशा

.....अनावेदकगण

.....

श्री अतुल धारीवाल, अभिभाषक आवेदक
श्री राकेश सक्सैना, अनावेदक शासन

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांकः 13/08/2015 को पारित)

यह निगरानी आवेदकगण द्वारा अपर कलेक्टर जिला विदिशा के प्रकरण क्रमांक 43/बी–103/2011–12/48(ख) में पारित आदेश दिनांक 30–03–2012 के विरूद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है ।

2– प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि आवेदक एक कालोनाइजर्स है जिसके द्वारा कस्बा विदिशा की कुछ भूमियों पर कॉलोनी निर्माण करने की नियत से विभिन्न

अनुमतियॉ प्राप्त की थी । ऐसी अनुमतियों को प्राप्त करने के लिये मध्यप्रदेश नगरपालिका नियम 1988 के अनुसार कालोनाइजर्स को कॉलोनी का विकास निर्धारित मापदण्डों के अनुसार करना होता है । जिसके अधीन उसे ऐसे मापदण्डों की सुरक्षा की प्रतिभूत हेतु 25 प्रतिशत भूखण्ड बंधक रखने होते हैं जिसका मुख्य उद्देश्य यह होता है कि यदि विकास कार्य उचित मापदण्ड से न हो तब ऐसे भूखण्डों को अंतरित कर नगरपालिका परिषद स्वयं मापदण्डों के अनुसार विकास कार्य पूर्ण कर सके । आवेदक द्वारा अपनी कॉलोनी के संबंध में रुपये 19,52,000/– मूल्य दर्शाते हुये ए बंधक विलेख दिनांक 30–3–2011 को निष्पादित किया था । इस कारण ऐसे बंधक विलेख पर उसके द्वारा तत्समय प्रवृत विधि के अधीन एक प्रतिशत मुद्रांक शुल्क 19,520/– रुपये अदा करते हुये बंधक विलेख को विधिवत् पंजीबद्ध कराया था किन्तु पश्चातवर्ती अवस्था में महालेखाकार कार्यालय मध्यप्रदेश ग्वालियर के ऑडिट आक्षेप के तहत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में अधिनियम की धारा 48 (ख) के तहत कार्यवाही प्रारंभ की गई एव ऐसी सुनवाई प्रारंभ करते हुये आवेदक को नोटिस की तामीली कराये बिना प्रकरण में बिना जॉच किये आदेश पारित कर बंधक धनराशि रुपये 73,34,000/– मान्य कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क प्रभार्य करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क पंजीयन शुल्क एवं शास्ति के रूप में रुपये 4,00,232/– अदा करने के आदेश जारी किये गये किन्तु आवेदक को आदेश की कोई सूचना विधि के तहत प्रदान नहीं की गई एवं आदेश के पालन में धनराशि जमा करने हेतु मॉग की सूची दिनांक 30–3–2012 को जारी की जिसका पालन कराने हेतु अतिरिक्त तहसीलदार एवं जिला पंजीयक विदिशा द्वारा दिनांक 03–05–2013 को मॉग सूची जारी कर आवेदक को राशि जमा कराये जाने की सूचना दी गई जिससे व्यथित होकर संसूचना दिनांक से समय सीमा में यह निगरानी आवेदक द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3– प्रकरण में आवेदक के अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किये जिसमें मुख्य रूप से यह बताया गया कि अधिनियम की धारा 48(ख) के तहत दस्तावेज का मूल्य निर्धारित करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय को केवल इस प्रावधान के तहत इतना देखने की अधिकारिता है कि दस्तावेज उचित रूप से मुद्रांकित है या नहीं।

दस्तावेज बंधकपत्र दिनांक 31–3–2011 कुल धनराशि रुपये 19,52,000/– के संबंध में पंजीबद्ध कराया गया है। बंधक दस्तावेज में संपत्ति का मूल्य नहीं देखा जा सकता है केवल उसी धनराशि पर मुद्रांक शुल्क प्रभार्य होता है जो धनराशि दस्तावेज में दर्शित की गई हो ऐसी अवस्था में ऐसी धनराशि से हटकर रुपये 73,34,000/– पर मुद्रांक शुल्क प्रभार्य करना सर्वथा अनुचित कार्यवाही है इसलिये अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिक प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है । तर्क में यह भी बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने नगरपालिका के सत्यापन के आधार पर ऑडिट आक्षेप दर्शाते हुये रुपये 73,34,000/– की धनराशि पर मुद्रांक शुल्क सह पंजीयन शुल्क की गणना की है जबकि उन्होंने यह स्पष्ट नहीं किया है कि ऐसा सत्यापन ऑडिट द्वारा किस अवस्था में एवं किस आधार पर प्राप्त किया गया है जबकि बंधक विलेख में प्रभार्य शुल्क की गणना करने का अधिकारी किसी को नहीं है क्योंकि ऐसे दस्तावेज पर आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक दो दोनों की ओर से हस्ताक्षर किये जाकर कुल प्रभार्य योग्य धनराशि रुपये 19,52,000/– दर्शायी गई थी ऐसी अवस्था में मुद्रांक शुल्क किसी भी अवस्था इस धनराशि से अधिक धनराशि पर वसूला नहीं जा सकता है । आवेदक अधिवक्ता द्वारा तर्क में यह भी बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेज का अवलोकन किये बिना ही बंधक विलेख को कब्जा सहित बंधक मानकर अभिवचन पत्रानुसार मुद्रांक शुल्क सह पंजीयन शुल्क आरोपित किया है एवं इस बिन्दु के लिये उन्होंने भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 की अनुसूची –1–क के अनुच्छेद 38 का हवाला दिया है जबकि जिस विलेख को परिबद्ध किया गया है वह अधिनियम के अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 6 में यथापरिभाषित है जिसमें दस्तावेज के निष्पादन के समय एक प्रतिशत मुद्रांक शुल्क देय योग्य था जो तत्समय अदा किया गया है इसलिये दस्तावेज को न्यून मुद्रांकित नहीं माना जा सकता है । अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर भी ध्यान नहीं दिया है कि न्यून मूल्यांकित विलेख में मूल्यांकन की गणना अधिनियम की धारा 47–क के अधीन की जा सकती है जबकि धारा 48–ख के अधीन मूल्यांकन की गणना नहीं की जा सकती है । केवल दस्तावेज को देखकर उस पर देय योग्य धनराशि की कमी होने पर उस पर मुद्रांक शुल्क वसूला जा सकता है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बिन्दु पर ध्यान न देकर आदेश पारित करने में विधिक त्रुटि

की है । अंत में आवेदक अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया कि निगरानी स्वीकार करते हुये अधीनस्थ न्यायालय का अपीलीय आदेश निरस्त किये जाने का अनुरोध किया ।

4– प्रकरण में अनावेदक शासन के द्वारा प्रस्तुत लिखित तर्क में यह बताया कि आवेदक द्वारा यह कथन गलत दिया गया है कि आदेश पारित करने हेतु कोई सूचना कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा नही दी गई । अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रकरण में दिनांक 25–3–2013 को मैसर्स शीतल कालोनाइजर्स की ओर से श्री कृष्णगोपाल श्रीवास्तव उपस्थित हुये एवं एक अंतिम अवसर की मॉग की । प्रकरण दिनांक 30–3–13 को अनावेदक नगरपालिका विदिशा की ओर से मुख्य नगरपालिका अधिकारी द्वारा लिखित जबाव प्रस्तुत किया गया । इसके उपरांत ही सुनवाई पूर्ण कर आदेश पारित किया गया। लिखित तर्क में यह भी बताया कि प्रकरण की तथ्यात्मक स्थिति यह है कि भारतीय स्टाम्प एक्ट की धारा 27 के अंतर्गत यह अनिवार्य है कि निष्पादक द्वारा दस्तावेज में मुद्रांक शुल्क को प्रभार्य करने के सभी तथ्य सही सही एवं पूर्ण रूप से दिये जाये अन्यथा इसके विरूद्ध धारा 64 के अन्तर्गत अभियोजन की कार्यवाही की जावेगी तथा धारा 33/40/41 एवं 48–ख के अंतर्गत कार्यवाही करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति निर्धारित कर वसूली की जावेगी । नगर पालिका के अभिलेख के अनुसार मैसर्स शीतल कॉलोनाइजर्स द्वारा 2.041 हेक्टर भूमि के विकास के लिये प्राक्कलन राशि 73,34,000/– रुपये की गणना कर नगरपालिका में प्रतिवेदित किया गया । नगर पालिका द्वारा उक्त राशि पर 2 प्रतिशत की दर से 1,58,560/– रुपये सुपरवीजन चार्ज नगरपालिका में जमा किये गये तथा कालोनी में विकास सुनिश्चित करने क लिये मैसर्स शीतल कालोनाइजर्स द्वारा नगरपालिका विदिशा के पक्ष में किये बंधक पत्र में प्रतिभूमि राशि 19,52,000/– गलत एवं कम दर्शाते हुये बंधक पत्र उपपंजीयक कार्यालय विदिशा में दिनांक 30–3–2011 को पंजीबद्ध कराया गया। भारतीय स्टाम्प एक्ट की धारा 27 के अनुसार बंधक पत्र की प्रतिभूति राशि(बंधक राशि) 73,34,000/– रुपये को सही सही न लिखते हुये स्टाम्प शुल्क चोरी कर म0प्र0शासन को हानि पहुॅचाने के उद्देश्य से मनमाने तौर पर कम करके 19,52,000/– रुपये करके दर्शाया गया है । इसके लिये अनावेदक नगरपालिका विदिशा तथा मैसर्स

शीतल कालोनाइजर्स दोनों ही संयुक्त रूप से उत्तरदायी हैं । तर्क में यह भी बताया कि जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष यह जानकारी आने पर कि मैसर्स शीतल कालोनाइजर्स द्वारा कराये गये बंधक पत्र पर स्टाम्प शुल्क की धारा 33/40/48–ख के अंतर्गत कार्यवाही करते हुये विचाराधीन प्रकरण कमांक 43/बी–103/11–12 में दिनांक 30–3–2013 को आदेश पारित कर आवेदक जो कि स्टाम्प एक्ट की धारा 29 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क चुकाने हेतु उत्तरदायी हैं । कमी मुद्रांक 3,47,180/– रुपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 43,052/– रुपये एवं शास्ति रुपये 10,000/– अधिरोपित कर कुल कमी रुपये 4,00,232/– चुकाने का आवेदक को आदेश दिया गया । आवेदक द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क निर्धारित अवधि एक माह में नहीं चुकाने तथा निगरानी की अवधि व्यतीत होने के उपरांत अधिनियम की धारा 48 के प्रावधान के अन्तर्गत आर0आर0सी0 जारी कर शासकीय बकाया राशि वसूल करने लिये मॉग पत्र जारी किया गया । उक्त मॉग पत्र तामील होने पर पक्षकार द्वारा कमी शुल्क जमा न करते हुये विचाराधीन प्रकरण में निगरानी प्रस्तुत की गई । अंत में शासन की ओर से बताया कि आवेदक द्वारा न्यायालय के समक्ष तथ्यों को छुपाते हुये शासन को जानबूझकर हानि पहुॅचाने के उद्देश्य से प्रकरण में बिना किसी उचित आधार के तथा समयावधि के बाहर प्रस्तुत उक्त निगरानी आवेदन को अमान्य करते हुये निगरानी खारिज किये जाने का अनुरोध किया ।

5– उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता एवं शासन पक्ष द्वारा प्रस्तुत लिखित तर्को के परिप्रेक्ष्य में अभिलेख का अवलोकन किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का सूक्ष्मता से अवलोकन किया गया । आवेदक ने 2.041½ भूमि के विकास का प्राक्कलन की राशि नगरपालिका को रुपये 73,34,000/– बताई थी । इस तथ्य का आवेदक ने विरोध नहीं किया है । बन्धक पत्र का निष्पादन इसी विकास राशि की गारंटी के तौर पर किया जाता है, इस पर भी विवाद नहीं है । स्पष्ट है कि आवेदक को बन्धक पत्र में इसी राशि का उल्लेख करना था लेकिन उन्होंने उसमें कम राशि का उल्लेख किया हे जिसके समर्थन में कोई भी समुचित आधार आवेदक ने प्रस्तुत नहीं किये हैं । कलेक्टर ने स्टाम्प

एक्ट की धारा 48'ख' के अन्तर्गत स्टाम्प में कमी की पूर्ति के लिये विधिवत् कार्यवाही की है । आवेदक का यह तर्क कि कलेक्टर को धारा 48'ख' के अन्तर्गत कार्यवाही का अधिकार नहीं था उपरोक्त तथ्यों के आधार पर स्वीकार योग्य नहीं है । अतः कमी पंजीयन शुल्क/मुद्रांक शुल्क के संबंध में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश उचित होने से स्थिर रखा जाता है ।

6– कलेक्टर ने आवेदक पर रुपये 10,000/– की शास्ति धारा 40 में लगाई है जबकि कार्यवाही धारा 48'ख' जिसमें शास्ति लगाने का प्रावधान नहीं है, के अन्तर्गत की गई है । अतः कलेक्टर के आदेश में से रुपये 10,000/– की शास्ति लगाये जाने का अंश विलोपित किया जाता है शेष आदेश यथावत् रखा जाता है ।

(मनोज गोयल)
प्रशासकीय सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर.