

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 419-पीबीआर/2015 विरुद्ध आदेश दिनांक
19-12-2014 पारित द्वारा जिला पंजीयक एवं कलेक्टर स्टाम्प जिला होशंगाबाद,
प्रकरण क्रमांक 08/बी-103 /2012-13/48-ख

.....
स्वप्न सिटि डेवलपर, एल.एल.पी
द्वारा पार्टनर विशाल खण्डेलवाल
आ.स्व.श्री गुलाबचन्द खण्डेलवाल
पता नसरुल्लागंज सीहोर एवं
युसूफ पुत्र श्री अली हुसैन
निवासी एस.2 द्वितीय फ्लौर
9 रायल हाउस प्रेस काम्पलेक्स,
एम.पी.नगर भोपाल.

.....आवेदकगण

विरुद्ध

- 1-म0प्र0शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प,
होशंगाबाद
- 2-नर्मदा एसोसियेटेस द्वारा पार्टनर
ऋचा जेसवानी पति डॉ.के.एल.जेसवानी
निवासी सूरज नगर, इटारसी, होशंगाबाद
- 3-मधु गुरवानी पति अनिल गुरवानी
निवासी सूरज नगर, इटारसी, होशंगाबाद


..... अनावेदकगण

श्री विनोद यादव, अभिभाषक, आवेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 7/5/16 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे
केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 56(4) के अंतर्गत जिला पंजीयक एवं
कलेक्टर स्टाम्प जिला होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-12-2014 के विरुद्ध
प्रस्तुत की गई है।





2/ प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अनावेदक क्रमांक 2 नर्मदा एसोसियट्स द्वारा पार्टनर ऋचा जेसवानी पति डॉ.के.एल.जेसवानी एवं आवेदक स्वप्न सिटि डेवलपर, एल.एल.पी. द्वारा पार्टनर विशाल खण्डेलवाल आ. स्व.श्री गुलाबचन्द खण्डेलवाल के मध्य विकास अनुबंध पत्र निष्पादित होकर पंजीकृत कराया गया । उक्त विकास अनुबंध पत्र पर 60,000/- मुद्रांक शुल्क एवं 48,165/- रुपये पंजीयन शुल्क अदा किया गया । महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक, मुद्रांक, मध्यप्रदेश, भोपाल के पत्र क्रमांक 1623/तकनीकी/2013 भोपाल दिनांक 26-4-2013 के तारतम्य में वरिष्ठ जिला पंजीयक के निर्देश दिनांक 28-8-2013 के पालन में उप पंजीयक होशंगाबाद द्वारा उक्त विकास अनुबंध पत्र न्याय निर्णय हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प होशंगाबाद को भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प होशंगाबाद द्वारा प्रकरण क्रमांक 08/बी-103/12-13 दर्ज कर दिनांक 19-12-2014 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन भूमियों में से आवेदक का अंश 43 प्रतिशत हस्तान्तरण होना मानकर उसका बाजार मूल्य 91,71,900/- निर्धारित किया गया एवं कमी मुद्रांक शुल्क 6,04,970/- व कमी पंजीयन शुल्क 25,381/- रुपये कुल योग राशि रुपये 6,30,351/- जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ प्रकरण दिनांक 25-2-2016 को इस निर्देश के साथ आदेशार्थ सुरक्षित रखा गया था कि आवेदक के अभिभाषक एक सप्ताह में लिखित तर्क प्रस्तुत करेंगे, परन्तु उनके द्वारा आज दिनांक तक लिखित प्रस्तुत नहीं किये गये है, अतः प्रकरण का निराकरण निगरानी मेमों में उल्लिखित आधारों एवं अभिलेख के आधार पर किया जा रहा है । आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी मेमों में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :-

(1) आवेदक द्वारा विकास कार्य हेतु प्राक्कलित व्यय की राशि पर अधिनियम की अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 5(घ) सहपठित शासन की अधिसूचना क्रमांक बी-4-02-2012-2-V(16) दिनांक 30-3-2012 के अनुसार प्राक्कलन की राशि पर





एक प्रतिशत मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है और प्रश्नाधीन विकास अनुबंध पत्र उप पंजीयक कार्यालय में पंजीबद्ध कराया गया है ।

(2) आवेदक को उप पंजीयक द्वारा गणना कर जितना मुद्रांक शुल्क बताया गया है, आवेदक द्वारा उतना मुद्रांक शुल्क अदा किया है ।

(3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन के आदेश पर प्रकरण दर्ज कर आदेश पारित किया गया है, जबकि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को विधि के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही करना चाहिये थी । वरिष्ठ अधिकारी के निर्देश पर कार्यवाही करने में अवैधानिकता की गई है ।

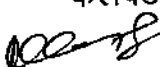
(4) आवेदक द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष जिन वैधानिक बिन्दुओं को उठाया गया था, उन पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश में कोई विवेचना नहीं की गई है ।

(5) प्रश्नाधीन विलेख का स्वरूप विकास अनुबंध पत्र का है और उप पंजीयक द्वारा यही स्वरूप मानकर विलेख का पंजीयन किया गया है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बिना किसी आधार के अधिनियम की धारा 48-ख के अन्तर्गत कार्यवाही प्रारंभ की गई है, जो कि अवैधानिक है ।

(6) प्रश्नाधीन विलेख अधिनियम की धारा 2(10) के अनुसार हस्तान्तरण पत्र की परिभाषा में नहीं आता है, क्योंकि उक्त धारा के अन्तर्गत भूमि का वास्तविक अन्तरण नहीं हुआ है ।

(7) प्रश्नाधीन विकास अनुबंध पत्र की विषय वस्तु के अनुसार प्रश्नाधीन भूमियाँ सदैव भूमिस्वामी की रहेगी, ऐसी स्थिति में भी प्रश्नाधीन विलेख को हस्तान्तरण पत्र मानने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधि की गंभीर भूल की गई है ।

(8) राज्य में अचल संपत्ति के विक्रय, दान एवं बंधक की लिखतों पर ही नगर पालिका शुल्क एवं पंचायत शुल्क अदा किये जाने का प्रावधान है, इसके बावजूद भी प्रश्नाधीन विलेख पर पंचायत शुल्क एवं नगर पालिका शुल्क निर्धारित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अवैधानिक कार्यवाही की गई है ।



(4) निग. प्र0क्र0 419-पीबीआर/15


तर्क के समर्थन में ए.आई.आर.1971(एससी) 2410, ए.आई.आर.1918(लाहौर) 1954, ए.आई.आर.2009(ए.पी.) 24, ए.आई.आर.2004(बाम्बे) 267 के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किये गये।

4/ अनावेदकगण के प्रकरण में सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है।

5/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न विकास अनुबंध पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि इस विलेख से अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति में आवेदक को 43 प्रतिशत अंश का भागीदार, स्वामी एवं आधिपत्यधारी घोषित किया गया है, अतः स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन विलेख से भूमि के 43 प्रतिशत अंश का हस्तान्तरण हो रहा है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन विलेख को हस्तान्तरण पत्र मान्य कर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है, इसलिये उनका आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है। इस संबंध में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत इस प्रकरण के निराकरण के लिये प्रासंगिक नहीं होने से उन पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर जिला पंजीयक एवं कलेक्टर स्टाम्प जिला होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-12-2014 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।




(मनोज गोयल)

अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर