

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 869-पीबीआर/15 विरुद्ध आदेश दिनांक 27-1-2015 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प धार प्रकरण क्रमांक 31/बी-103/2013-14/धारा 33.

वीटामेक्स हेल्थकेयर प्रायवेट लिमिटेड
निवासी 29/2, ए.बी.रोड, मांगलिया, इन्दौर
द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर
शैलेन्द्र जैन पुत्र बाबूलाल जैन

.....आवेदक

विरुद्ध

- 1- बी.एल. एजेन्सीज प्रायवेट लिमिटेड
निवासी मॉ कृपा 14/1 न्यू पलासिया
इन्दौर
- 2- म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प
धार

.....अनावेदकगण

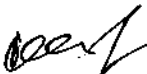
श्री टी.टी. गुप्ता, अभिभाषक, आवेदक
श्री आर.डी. शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1
अनिल कुमार श्रीवास्तव, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6/4/15 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 (4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प धार द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-1-2015 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 1 के मध्य पीथमपुर औद्योगिक क्षेत्र सेक्टर 3 प्लॉट क्रमांक 1101 एवं 1101ए पर स्थित फैक्ट्री का रूपये 4,00,00,000/- में विक्रय किये जाने का अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ। कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पूर्व में अनावेदक क्रमांक 1 के आवेदन पत्र पर प्रकरण क्रमांक






88/बी-103/2012-13 दर्ज कर दिनांक 26-6-2013 को आदेश पारित करते हुए प्रश्नाधीन अनुबंध पत्र को कब्जा रहित मानकर कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 3,99,000/- अधिरोपित कर रुपये 1,000/- शारित अधिरोपित की गई एवं कुल रुपये 4,00,000/- जमा करने के आदेश अनावेदक क्रमांक 1 को दिये गये । उक्त आदेश के पालन में अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा चालान के माध्यम से दिनांक 26-6-2013 को रुपये 4,00,000/- जमा कराये जाने के आदेश दिये जाकर प्रकरण समाप्त किया गया । तदोपरान्त आवेदक के आवेदन पत्र के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 92/बी-103/2012-13 दर्ज कर कार्यवाही प्रारंभ की गई । कार्यवाही के दौरान कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा यह पाते हुए कि प्रश्नाधीन लिखत के संबंध में पूर्व में ही दिनांक 26-6-2013 को आदेश पारित किया जा चुका है, प्रकरण निरस्त किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से असंतुष्ट होकर आवेदक द्वारा इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत किए जाने पर इस न्यायालय द्वारा दिनांक 2-9-2013 को आदेश पारित किया जाकर कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 26-3-2013 एवं प्रमाण पत्र दिनांक 26-6-2013 निरस्त कर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प प्रकरण का समायोजन आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक 92/बी-103/2012-13 के साथ करें तथा उभय पक्षों को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए प्रकरण का विधिवत निराकरण करें । उक्त आदेश के पालन में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कार्यवाही की जाकर दिनांक 27-1-2015 को आदेश पारित कर अनावेदक क्रमांक 1 को कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 99,000/- शासकीय कोष में जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) विक्रय अनुबंध पत्र की कंडिका 1 बी के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक विक्रेता द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 क्रेता के पक्ष में कब्जा सहित अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया है,

अतः विक्रय अनुबंध पत्र में उल्लिखित विक्रय प्रतिफल रुपये 4,00,00,000/- की राशि पर





8 प्रतिशत की दर से रूपये 32,00,000/- मुद्रांक शुल्क देय था, किन्तु इस ओर ध्यान नहीं देकर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

(2) विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि यदि विक्रय विलेख में निष्पादन करने से पूर्व कब्जा प्रदान किये जाने का अभिकथन किया गया है, तब विक्रय अनुबंध पत्र कब्जा सहित मान्य होगा ।

(3) अनावेदक क्रमांक 1 केता द्वारा विक्रय अनुबंध पत्र पर रूपये 1,000/- का मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है, और रूपये 31,99,000/- मुद्रांक शुल्क का भुगतान जानबूझ कर नहीं किया गया है, इसलिए उस पर कमी मुद्रांक शुल्क का 10 गुना तक शास्ति अधिरोपित करना थी, जो नहीं करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधि विपरीत कार्यवाही की गई है ।

(4) विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि दस्तावेज में किए गए अभिवचनों के आधार पर ही मुद्रांक शुल्क देय होता है, और विक्रय अनुबंध पत्र में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 को प्रश्नाधीन भूमि का कब्जा सौंप दिया गया है, अतः विक्रय अनुबंध पत्र में किए गए अभिकथनों के आधार पर प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र हस्तांतरण की श्रेणी में आता है ।

(5) जब कोई दस्तावेज अधिनियम की धारा 33 या 38 के अन्तर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया जाता है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 40 के अन्तर्गत कार्यवाही की जाती है, तब 10 गुना तक शास्ति अधिरोपित किए जाने का प्रावधान है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प को 10 गुना शास्ति अधिरोपित करना चाहिए थी ।

तर्कों के समर्थन में 2010 (2) एम.पी.एल.जे. 104 एवं 2014 (1) एस.सी.सी. 618 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प के आदेश से अनावेदक क्रमांक 1 व्यथित है, आवेदक नहीं इसलिए आवेदक की ओर से प्रस्तुत निगरानी इसी आधार पर निरस्त किए जाने योग्य है ।

(2) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि अनुबंध की शर्तों के अनुसार अनावेदक क्रमांक 1 केता को प्रश्नाधीन भूमि का कब्जा नहीं सौंपा गया है, और





उसके द्वारा 1 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति 1000/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, अतः अतिरिक्त शास्ति रुपये 99000/- अधिरोपित करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अवैध एवं अनुचित कार्यवाही की गई है ।

(3) अभिलेख पर ऐसी कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है कि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया है, जबकि अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा शपथ पत्र एवं साक्ष्य से सिद्ध किया गया है कि प्रश्नाधीन भूमि का कब्जा उसे प्राप्त नहीं हुआ है, ऐसी स्थिति में 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क देय होगा 8 प्रतिशत की दर से नहीं ।

(4) आवेदक विक्रेता द्वारा अनुबंध की शर्तों के अनुसार विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किए जाने के कारण अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा आवेदक को अग्रिम भुतान की गई राशि रुपये 75,00,000/- एवं उस पर देय ब्याज की राशि दिलाये जाने हेतु आर्बीट्रेटर के समक्ष दिनांक 12-1-2013 को कलम किया गया है, और अनावेदक क्रमांक 1 द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अवधारित 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति रुपये 1000/- का भुगतान किया जा चुका है, अतः अतिरिक्त शास्ति रुपये 99,000/- निरस्त की जाये ।

(5) आवेदक की ओर से प्रस्तुत न्याय दृष्टांतों में विक्रेता द्वारा क्रेता को कब्जा सौंप दिया गया था, जबकि इस प्रकरण में कब्जा नहीं सौंपा गया है, इसलिए उक्त न्याय दृष्टांत लागू नहीं होते हैं ।

(6) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित अतिरिक्त शास्ति रुपये 99,000/- के विरुद्ध अनावेदक क्रमांक 1 को इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत करना चाहिए थी, परन्तु वह प्रस्तुत नहीं कर सका, फिर भी व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 22 के अनुसार वह अनावेदक के रूप में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित अतिरिक्त शास्ति रुपये 99,000/- को विलोपित करने का अनुरोध कर सकता है एवं न्यायहित में उसके निवेदन पर न्यायिक रूप से विचार करने की अधिकारिता इस न्यायालय को है ।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा इस न्यायालय के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में विधिवत कार्यवाही की जाकर आदेश पारित किया गया है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है । उनके द्वारा निगरानी निरस्त किए जाने का अनुरोध किया गया ।

0001

000

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न विक्रय अनुबंध पत्र की छायाप्रति के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 से उन्हें दूसरी किश्त की राशि प्राप्त होने पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का कब्जा अनावेदक क्रमांक 1 को सौंप दिया जाएगा । इस प्रकार प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र में कब्जा देने का स्पष्ट अभिवचन है, इसलिए अधिनियम की शेड्यूल 1-ए आर्टिकल 5-ई (1) के अंतर्गत कब्जा सहित अनुबंध पत्र होने के कारण आर्टिकल 22 के अंतर्गत हस्तांतरण पत्र पर देय मुद्रांक शुल्क प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र पर भी देय होगा । इस संबंध में 2014 (1) सुप्रीम कोर्ट केसेज 618 ओमप्रकाश विरुद्ध लक्ष्मीनारायण में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नानुसार उल्लेखित किया गया है :-

"It is relevant here to state that by the Stamp (Madhya Pradesh Second Amendment) Act, 1990 (22 of 1990) a few articles including Article 23 of Schedule 1-A have been substituted and Explanation has been added to Article 23. The Explanation appended to Article 23 of Schedule 1-A of the Stamp Act as substituted by Section 6 of Act 22 of 1990 reads as follows:

Explanation- For the purpose of this article, where in the case of agreement to sell immovable property, the possession of any immovable property is transferred to purchaser before execution or after execution of, such agreement without executing the conveyance in respect thereof then such agreement to sell shall be deemed to be a conveyance and stamp duty thereon shall be leviable accordingly.

उपरोक्त विश्लेषण एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र पर अधिनियम की अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 22 के अंतर्गत मुद्रांक शुल्क देय है, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कब्जा रहित अनुबंध पत्र मानकर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में अवैधानिक एवं अनियमित कार्यवाही की गई है । इसके अतिरिक्त कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा रूपये 1,00,000/- की शास्ति अधिरोपित की गई है, जबकि कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा




जानबूझ कर मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया गया है । इस संबंध में 2010 (2) एम.पी.एल. जे. पेज 104 उमेश कुमार विरुद्ध राजा राम में माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है :-

“Section 40 of the Indian Stamp Act provides that whenever the Collector impounds any instrument under section 33 or receives an instrument to him under section 38 sub section(2), then he has to adopt a particular procedure. It is to be noted that powers of the Collector are different in differ situation. When he himself is impounding the document under section 33, then he has to consider the matter and when a document is referred to the collector under sub section (2) of section 38 by a Court, or by a person authorized to receive evidence under the law with consent of the parties, then the Collector has to decide the question whether the document is duly stamped or not. If the same is not duly stamped, then what duty and penalty is to be paid on the said document when the document is produced in the Court and the Court impounds the same, the Collector would have no jurisdiction to impound the document under section 33 of the Act but the Collector will have to receive the document from a Court and then prodeed in accordance with law. Once the matter is referred to the Collector under sub section (2) of section 38 of the Indian Stamp Act, then he has to decide that the said instrument is duly stamp or not. Once the decide that the document is duly stamp, then the shall certify by endorsement thereon that the document is duly stamped or that it is not so chargeable with the duly However, if the Collector comes to the conclusion that such instrument




chargeable with duty and is not duly stamped, he shall require the payment of the proper duty or amount required to made up the same, together with a penalty of five rupees; or, if the thinks fit, an amount not exceeding ten times the amount of the proper duty or of the deficient portion thereof, whether such amount exceeds or falls short of five rupees"

अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में आवेदक पर अधिनियम की धारा 40 के अन्तर्गत कमी मुद्रांक शुल्क का 1 गुना शास्ति अधिरोपित की जानी चाहिए थी, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित शास्ति रूपये 1,00,000/- अपर्याप्त है । उपरोक्त कारणों से कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है । प्रकरण में कलेक्टर आफ स्टाम्प को निर्देशित किया जाता है कि वह प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र पर अधिनियम की अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 22 के अंतर्गत हस्तांतरण पर देय मुद्रांक शुल्क निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क के 1 गुना शास्ति अधिरोपित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प धार द्वारा पारित आदेश दिनांक 27-1-2015 निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में कार्यवाही हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प धार को प्रेषित किया जाता है ।

9/2


(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर