न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 1221–अध्यक्ष / 14 विरूद्ध आदेश दिनांक 1–2–2014 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प होशंगाबाद प्रकरण क्रमांक 22 / बी–103 / 12–13.

---

1 सेंट्रल बैंक ऑफ इण्डिया
मुख्यालय मुंबई
ब्रांच पिपरिया होशंगाबाद
द्वारा ब्रांच मैनेजर
2 श्री मुरली मनोहर तापड़िया
आ0 श्री जगमोहन तापड़िया
उम्र वयस्क
3 श्री जगमोहन तापड़िया
आ0 श्री चन्द्रभान तापड़िया
उम्र वयस्क
2 एवं 3 निवासी नेहरू वार्ड, पिपरिया
होशंगाबाद

..........आवेदकगण

विरूद्ध

म0 प्र0 शासन
द्वारा उप पंजीयक, पिपरिया, होशंगाबाद

.........अनावेदक

श्री यश विद्यार्थी, अभिभाषक, आवेदकगण

:: आ दे श ::

(आज दिनांक ८/७/१५ को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 1–2–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक, पिपरिया द्वारा पत्र कमांक 71/उप.पं0/पिपरिया दिनांक 25–4–2013 कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि जगमोहन तापड़िया द्वारा 100/–रूपये के स्टाम्प पर दिनांक 25–4–2013 को घोषणा पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें 60,00,000/–रूपये का ऋण दिनांक 19–4–2007 को स्वीकृत किया गया है और इस पर 60,000/– रूपये का मुद्रांक शुल्क चुकाया गया है । दिनांक 26–3–2013 को रूपये 1,32,68,000/– अतिरिक्त ऋण स्वीकृत किया गया है । उक्त दोनों घोषणा पत्र अपने आपमें पूर्णतः स्वंतत्र विलेख है, क्योंकि 60,00,000/–रूपये स्वीकृत ऋण में 4 संपत्ति बंधक रखी गई थी, जबकि दिनांक 26–3–2013 को प्रस्तुत घोषणा पत्र में 3 संपत्तियां ग्राम हथवास की बंधक रखी गई है अतः रूपये 1,92,68,000/– पर 0.50 प्रतिशत की दर से 96,340/–रूपये एवं 250/–रूपये गांरटी के मान से कुल 96,590/– मुद्रांक शुल्क देय है । उप पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत मुद्रांक शुल्क की वसूली हेतु दस्तावेज की फोटो कापी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत की गई । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 22/बी–103/12–13 दर्ज किया जाकर दिनांक 1–2–2014 को आदेश पारित कर रूपये 96,340/– मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया गया । साथ ही अधिनियम की धारा 40–ख के अंतर्गत 10,760/– रूपये की शास्ति अधिरोपित की गई । इस प्रकार कुल रूपये 1,07,000/– जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :–

(1) राज्य शासन द्वारा पंजीयन अधिनियम 1908 में संशोधन कर धारा 89–ए, बी एवं सी जोडी गयी है । अधिनियम में यह संशोधन दिनांक 14–1–2010 से प्रभावशील हुआ है । धारा 89–बी में प्रावधान किया गया कि हक विलेखों के निक्षेप द्वारा बंधक किए जाने के पश्चात बंधककर्ता द्वारा रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को सूचना भेजा जाना उल्लेखित है ।

(2) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में उपरोक्तानुसार संशोधन होने के उपरान्त हक विलेख के निक्षेप द्वारा स्थावर संपत्ति बंधक किए जाने के उपरान्त बंधक करने की सूचना रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को दिए जाने का प्रावधान किया गया है । यह भी प्रावधान है कि यदि बंधक संपत्ति एक से अधिक रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है तो ऐसे प्रत्येक पदाधिकारियों के क्षेत्राधिकार के भीतर आने वाली संपत्ति के संबंध में प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को सूचना देना होगा ।

(3) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के इन्हीं प्रावधानों का पालन करते हुए पुनरीक्षणकर्तागण द्वारा दिनांक 26–3–2013 को ग्राम रानीपिपरिया, तहसील सोहागपुर, होशंगाबाद की बंधक संपत्ति का सूचना पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक कार्यालय सोहागपुर में दिनांक 26–3–2013 को प्रस्तुत किया, जिसका पंजीयन दस्तावेज क्रमांक 1194 पर किया गया । ग्राम हथवास, तहसील पिपरिया, जिला होशंगाबाद स्थित संपत्ति के संबंध में सूचना पत्र उप पंजीयक कार्यालय पिपरिया के समक्ष दिनांक 25–4–2013 को प्रस्तुत किया गया, जिसके साथ रूपये 100 का स्टाम्प शुल्क संलग्न था ।

(4) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत रिस्याटल दिनांक 26–3–2013 पर विचार न कर गंभीर त्रुटि की है । यह दस्तावेज श्री मुरली मनोहर तोपड़िया तथा श्री जगमोहन तापड़िया द्वारा दिनांक 26–3–2013 को ऋण की सुरक्षा हेतु बंधक सम्पत्ति के संबंध में बैक के शाखा प्रबंधक द्वारा निष्पादित किया गया था । इस दस्तावेज में यह स्पष्ट उल्लेख था कि मेसर्स तापड़िया वेयर हाउस को प्रदान की गई अतिरिक्त ऋण सुविधा जो

कि राशि रूपये 1,32,68,000.00 थी के लिए श्री जगमोहन तापड़िया की सम्पत्ति जो कि पूर्व से राशि रूपये 60/–लाख के ऋण हेतु बंधक की थी, बंधक रहेगी । इस प्रकार श्री जगमोहन तापड़िया की संपत्ति कुल ऋण राशि रूपये 1,92,68,000/– की सुरक्षा हेतु बंधक थी तथा श्री मुरली मनोहर तापड़िया की संपत्ति राशि रूपये 1,32,68,000/– के ऋण की सुरक्षा हेतु बंधक थी । इस संबंध में बैक द्वारा संयुक्त रिस्याटल लिखा गया था, जो कि बंधक की पुष्टि करता था । पूर्व में दिनांक 19–4–2007 को प्रदान किए गए ऋण राशि रूपये 60.00 लाख पर बंधक हेतु स्टाम्प शुल्क राशि रूपये60,000.00 भुगतान किया गया था, जो कि तत्समय भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 6 अनुसार एवं पंचायती राज अधिनियम की धारा 75 अनुसार कुल ऋण राशि का 1 प्रतिशत थी । दिनांक 26–3–13 को प्रदान किए गए ऋण राशि रूपये 1,32,68,000.00 पर बंधक हेतु स्टाम्प शुल्क राशि रूपये 66,400.00 भुगतान की गई थी, जो कि तत्समय भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 6 अनुसार एवं पंचायती राज अधिनियम की धारा 75 अनुसार कुल ऋण राशि का 0.5 प्रतिशत थी । इस प्रकार जो स्टाम्प शुल्क भुगतान की गई है, वह विधि अनुसार है ।

(5) सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 58–एफ में स्वत्व के मूल विलेख रखकर बंधक किए जाने के प्रावधान है, कि बंधककर्ता द्वारा अचल संपत्ति के स्वत्व के मूल विलेख ऋण प्रदानकर्ता को इस उद्देश्य से दिए जाते कि, ऋण प्रदायकर्ता उस सम्पत्ति से बकाया ऋण की वसूली कर सके । स्वत्व के मूल विलेख रखने के उपरान्त ऋण प्रदानकर्ता एवं बंधककर्ता यदि कोई मेमोरेण्डम बंधक करने के संबंध में निष्पादित करते हैं, तो वह बंधक दस्तावेज की परिधि में नहीं आता । स्वत्व के मूल विलेख रखकर सम्पत्ति बंधक करने का पंजीयन नहीं किया जाता । इसी प्रकार उप पंजीयक कार्यालय पिपरिया में पंजीयन हेतु दिनांक 25–4–2013 को प्रस्तुत घोषणा पत्र पर भी स्टाम्प शुल्क देय नहीं है । स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1–ए के अनुच्छेद 6 के अनुसार स्टाम्प शुल्क हक विलेख के निक्षेप पर ही देय है । समस्त सम्पत्तियां राशि रूपये 1,32,68,000.00 के ऋण की

सुरक्षा हेतु बंधक की गई थी, जिस पर रूपये 66,400/– स्टाम्प शुल्क भुगतान किया गया, जो कि विधि अनुसार है । स्टाम्प शुल्क ऋण राशि पर देय है, न कि संपत्तियों की संख्या पर ।

(6) स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत उप पंजीयक द्वारा घोषणा पत्र दिनांक 25–4–2013 को परिबद्ध किया गया है । स्टाम्प अधिनियम के अंतर्गत इस दस्तावेज पर कोई भी स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त होने योग्य है ।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक सूचना उपरान्त अनुपस्थित ।

5/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन विलेख के द्वारा ग्राम हथवास तहसील पिपरिया स्थित भूमि सर्वे नंबर 105/6, 105/13 एवं 105/14 कुल रकबा 2411.69 वर्गमीटर भूमि बंधक रखी गई है, जबकि दिनांक 19–4–2007 को निष्पादित दस्तावेज के द्वारा ग्राम हथवास तहसील पिपरिया स्थित भूमि सर्वे नंबर 105/14, 105/6, 105/13 एवं 194 कुल रकबा 2777.41 वर्गमीटर भूमि बंधक रखी गई है । इससे स्पष्ट प्रतीत होता है कि 2007 में निष्पादित बंधक विलेख में से सर्वे नंबर 194 के रकबे को कम कर प्रश्नाधीन बंधक पत्र से 60,00,000/–रूपये इन्हेंस (enhance) राशि रूपये 1,32,68,000/–कर कुल राशि रूपये 1,92,68,000/–का ऋण स्वीकृत किया गया है । अतः स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन बंधक विलेख नवीन दस्तावेज है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज को पृथक नवीन दस्तावेज मानकर रूपये 96,340/– मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में पूर्णतः वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है और चूँकि आवेदक कमांक 2 एवं 3 द्वारा मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा 40 (ख) के अंतर्गत 10,760/–रूपये अर्थदण्ड अधिरोपित करने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है । इस संबंध में आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा उठाया गया यह आधार मान्य किये जाने योग्य नहीं

है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 89 में हुये संशोधन के फलस्वरूप रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को केवल सूचना दिये जाने का प्रावधान किया गया है, तदनुसार ही आवेदकगण द्वारा उप पंजीयक पिपरिया को सूचना पत्र प्रस्तुत किया गया है और आवेदकगण द्वारा पूर्व में चुकाया गया मुद्रांक शुल्क उचित है । कारण इस संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्पष्ट विवेचना की गई है कि प्रश्नाधीन दस्तावेज नवीन दस्तावेज है, जिस पर अधिनियम की अनुसूची–1 (क) के अनुच्छेद–6 के अनुसार स्वीकृत ऋण पर 0.25 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क एवं म0 प्र0 पंचायत राज अधिनियम 1993 की धारा 75 के अनुसार 0.25 प्रतिशत शुल्क देय है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 1–2–2014 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर