## न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
**अध्यक्ष**

निगरानी प्रकरण कमांक 1301–अध्यक्ष/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 4–1–2014 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, रायसेन प्रकरण कमांक 64/बी–103/12–13 (33).

---

मेसर्स फॉच्यूर्न रियलिटी
पता जी–01 कम्फर्ट गार्डन, चूना भट्टी,
कोलार रोड़, तहसील हुजूर जिला, भोपाल

.....आवेदक

**विरूद्ध**

1 म0 प्र0 शासन
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस,
रायसेन, म0 प्र0

2 म0 प्र0 शासन
द्वारा उप पंजीयक, रायसेन

.....अनावेदकगण

श्री प्रमोद श्रीवास्तव, अभिभाषक, आवेदक
श्री रावेन्द्र सेन, अभिभाषक, अनावेदकगण

**:: आ दे श ::**

**( आज दिनांक 8/7/16 को पारित )**

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 4–1–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि मेसर्स फॉर्च्यून बिल्डर पार्टनर श्री समीर गुप्ता एवं श्री अजय मोहगांवकर एवं श्री राज अरोरा द्वारा संयुक्त रूप से ग्राम राजडाचक

द्वारा स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 8/2, 22/2, 11/2/2, 12/2/2, 13/2/2, 14/2/2 एवं 15/1 कुल रकबा 3.951 हैक्टेयर रूपये 3 करोड़ में क्रय की गई । जिस पर मुद्रांक शुल्क रूपये 18,75,000/– चुकाया गया , जो उप पंजीयक कार्यालय में दिनांक 18–4–2013 को पंजीबद्ध किया गया । तदोपरान्त आवेदक द्वारा 100/–रूपये के स्टाम्प पेपर पर संशोधित पत्र दिनांक 16–8–2013 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत दस्तावेज परिबद्ध कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को भेजा गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 64/बी–103/12–13(33) दर्ज कर दिनांक 4–1–2014 को आदेश पारित करते हुये उक्त दस्तावेज पर रूपये 9,37,500/–मुद्रांक शुल्क निर्धारित करते हुये अधिनियम की धारा 40 के अंतर्गत 10,000/–रूपये शास्ति अधिरोपित की गई । इस प्रकार कुल रूपये 9,47,500/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा पूर्व में निष्पादित दस्तावेज में संशोधन किये जाने हेतु संशोधन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिस पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं है, क्योंकि एक ही संपत्ति के अंतरण में दो बार मुद्रांक शुल्क नहीं लिया जा सकता है । इस आधार पर कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से आधार उठाया गया है कि (1)उप पंजीयक कार्यालय औबेदुल्लागंज जिला रायसेन में पंजीबद्ध विक्रय पत्र दस्तावेज क्रमांक 70 दिनांक 18–4–2013 में संपत्ति निम्न केताओं द्वारा क्रय की गई थी । मेसर्स फॉच्यून रियलिटि पता जी 1 कम्फट गार्डन, चूनाभट्टी कोलार रोड तहसील हुजूर जिला भोपाल द्वारा पार्टनर, 1. मेसर्स फॉर्च्यून बिल्डर्स पता– 157, जोन–1 महाराणा प्रताप नगर, तहसील हुजूर जिला भोपाल द्वारा भागीदार अ. श्री समीर गुप्ता आ0 स्व0 श्री एस0 सी0 गुप्ता ब. श्री अजय मोहगांवकर आ0 श्री एस0 डब्ल्यू मोहगॉवकर 2. एवं श्री राज अरोरा आ0 श्री कृष्णलाल अरोरा निवासी जी–1 कम्फर्ट गार्डन,

चुनाभट्टी कोलार रोड, तहसील हुजूर जिला भोपाल । उक्त पक्षकारों द्वारा दिनांक 16–8–2013 को एक संशोधन पत्र प्रस्तुत किया । जिसमें संशोधन ग्रहिता का विवरण निम्नानुसार लिखा गया :–

1 मेसर्स फॉर्च्यून रियलिटी पता जी–01 कम्पर्ट गार्डन, चूनाभट्टी कोलार रोड, तहसील हुजूर जिला भोपाल द्वारा पार्टनर (अ) श्री समीर गुप्ता आ0 स्व0 श्री एस0 सी0 गुप्ता व श्री अजय मोहगांवकर निवासी भोपाल ।

2 श्री राज अरोरा आ0 श्री कृष्णलाल बिल्ला निवासी जी–01 कम्फर्ट गार्डन, चूना भट्टी कोलार रोड तहसील हुजूर जिला भोपाल ।

इस प्रकार संशोधन पत्र द्वारा मेसर्स फार्च्यून रियलटी के द्वारा प्रथम पार्टनर मेसर्स फार्च्यून बिल्डर्स फर्म का नाम विलोपित कर समीर गुप्ता एवं अजय मोहगांवकर को संपत्ति का स्वतंत्र मालिक स्वामी बनाया जा रहा है । चूँकि मूल दस्तावेज कमांक 70 दिनांक 18–4–2013 के अनुसार संपत्ति का स्वामी मेसर्स फार्च्यून बिल्डर्स है न कि उसके दोनों पार्टनर । अतः इस संशोधन से यह स्पष्ट होता है कि मेसर्स फार्च्यून बिल्डर्स द्वारा उक्त संपत्ति श्री समीर गुप्ता एवं श्री अजय मोहगांवकर के हक में हस्तातंरण कर दिया गया । हस्तातंरण विलेख मानकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को देखने से स्पष्ट है कि ग्राम राजड़ाचक, तहसील गौहरगंज जिला रायसेन स्थित भूमि सर्वे नंबर 8/2, 22/2, 11/2/2, 13/2/2, 14/2/2 एवं 15/1 कुल रकबा 3.951 हेक्टेयर भूमि पूर्व में मेसर्स फॉर्च्यून बिल्डर पार्टनर श्री समीर गुप्ता एवं श्री अजय मोहगांवकर एवं श्री राज अरोरा द्वारा संयुक्त रूप से रूपये 3,00,00,000/– में क्रय की गई है । तत्पश्चात प्रश्नाधीन संशोधन पत्र के माध्यम से आवेदक द्वारा प्रथम पार्टनर मेसर्स फॉर्च्यून बिल्डर्स फर्म का नाम विलोपित कर श्री समीर गुप्ता एवं श्री अजय मोहगांवकर को स्वतंत्र मालिक बनाया गया है । अतः स्पष्ट है कि उक्त संशोधन पत्र से मेसर्स फॉर्च्यून बिल्डर्स द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का हस्तातंरण श्री समीर गुप्ता एवं श्री अजय मोहगांवकर के हक में किया

गया है । इस संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा यह निष्कर्ष निकालते हुये कि संशोधन पत्र से मूल विलेख के आधे भाग का अंतरण होना प्रतीत होता है । आवेदक द्वारा रूपये 9,37,500/–मुद्रांक शुल्क देय होना निर्धारित करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है और चूँकि आवेदक द्वारा मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा 40 के अंतर्गत 10,000/–रूपये की शास्ति अधिरोपित करने में पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है । इस संबंध में आवेदक के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क उचित नहीं है कि प्रश्नाधीन संशोधन पत्र पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं है, क्योंकि एक ही संपत्ति पर दो बार मुद्रांक शुल्क नहीं लिया जा सकता है, कारण यदि एक ही संपत्ति का एक से अधिक बार अंतरण होता है तब सम्पत्ति के प्रत्येक अंतरण पर मुद्रांक शुल्क देय होता है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, रायसेन द्वारा पारित आदेश दिनांक 4–1–2014 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

( मनोज गोयल )
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर