न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 3252–पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 24–6–2014 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् एवं जिला पंजीयक, जिला इन्दौर–1 प्र0 क0 362/बी–103/04–05/33.

हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन
ए0 बी0 रोड, इंदौर
तर्फे सीनियर रिजनल मैनेजर रमेशचन्द्र
पिता कपूरचन्द वाघ उम्र 42 वर्ष वृत्ति नौकरी
ठिकाना रेसकोर्स रोड, कपास भवन, इंदौर

.....आवेदक

विरूद्ध

1 मध्य प्रदेश शासन
द्वारा उप पंजीयक, पंजीयन कार्यालय मोतीतबेला इंदौर

2 मनोहर पिता हुलासमल मेहता
उम्र वयस्क, धंधा व्यापार
पता 14–15, गुलमर्ग कॉलोनी
गुलमोहर कॉलोनी के पास इंदौर

.....अनावेदकगण

श्री संतोष जैन, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मुंगी अभिभाषक, अनावेदक कमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 15/7/15 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक इंदौर–1 द्वारा पारित आदेश दिनांक 24–6–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री जाकिर हुसैन आयुबी पिता स्व0 श्री एम0 एच0 आयुबी द्वारा प्रस्तुत लीज डीड का परीक्षण करने पर उप पंजीयक द्वारा उस पर चुकाये गये रूपये 3,58,160/– मुद्रांक शुल्क कम पाते हुये लीज डीड अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत परिबद्ध कर अधिनियम की धारा 38 (2) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रस्तुत की गई । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 362/बी–103/04–05/33 दर्ज कर दिनांक 24–6–2014 को आदेश पारित कर रूपये 15,41,730/– मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 11,83,570/– जमा कराने के आदेश दिये गये । साथ ही अधिनियम की धारा 40 (ख) के अंतर्गत रूपये 2,00,000/–की शास्ति भी अधिरोपित की जाकर कुल रूपये 13,83,570/–शासकीय कोष में जमा कराने 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 लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :–

(1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण में साक्ष्य अभिलिखित की गई है । साक्ष्य में मुकेश कुमार श्रीवास्तव द्वारा स्वीकार किया गया है कि लीज प्रारंभ होने के दिनांक से लीज की अवधि की गणना की जाती है, जिसका उल्लेख लीज डीड में किया गया है, जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन सिविल अपील नंबर 2514/81 में लंबित

अवस्था में पक्षकारों में हुये समझोते के अनुसार माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 19–11–2004 को आदेश पारित किया गया था, अतः समझोते की शर्त के अनुसार आवेदक द्वारा दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, परन्तु वैधानिक स्थिति पर बिना विचार किये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में भूल की गई है ।

(2) पूर्व में दी गई 12 वर्ष की लीज समाप्त हो चुकी थी, तत्पश्चात दिनांक 23–4–2003 को पुनः 30 वर्ष की कालावधि के लिये लीज निष्पादित कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत की गई है, किन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 42 वर्ष की कालावधि की गणना कर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में विधि विरूद्ध कार्यवाही की गई है ।

(3) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित करने में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश का उचित मनन एवं आकंलन नहीं किया गया है । यदि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश का अवलोकन करते तो निश्चित ही उसके परिप्रेक्ष्य में आदेश पारित करते, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा ऐसा नहीं करने से उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण में आई लिखित एवं मौखिक साक्ष्य का अवलोकन नहीं किया गया है, क्योंकि उप पंजीयक द्वारा अपने कुट परीक्षण के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि लीज अवधि की गणना लीज प्रारंभ होने के दिनांक से की जायेगी ।

(5) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बोलता हुआ आदेश पारित नहीं कर केवल निष्कर्ष में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के परिप्रेक्ष्य में दस्तावेज की विषय वस्तु को आदेश का अंग मानकर आदेश पारित किया गया है, जो निरस्ती योग्य है ।

(6) उप पंजीयक द्वारा न्यून मूल्याकंन एवं कमी मुद्रांक शुल्क की वसूली का जो प्रस्ताव दिया गया है वह विधि के प्रावधानों के अनुरूप तैयार नहीं कर मनमाने ढ़ंग से तैयार कर

प्रस्तुत किया गया है । अतः उक्त प्रावधानों के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा पूर्व में 12 वर्ष की लीज पंजीकृत कराई गई थी, तत्पश्चात उसे 30 वर्ष के लिये बढ़ाया गया है, अतः लीज की अवधि 42 वर्ष हो जाने से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित आदेश है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

5/ अनावेदक क्रमांक 2 के विरूद्ध प्रकरण में एक पक्षीय कार्यवाही की गई है ।

6/ आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण से स्पष्ट है कि पूर्व में आवेदक के पक्ष में दिनांक 1–1–1991 को पेट्रोल पम्प के लिये 12 वर्ष की अवधि हेतु 7500/–रूपये प्रतिमाह किराये पर प्लाट नंबर 204 जवाहरमार्ग राज मोहल्ला स्कीम नंबर 14 क्षेत्रफल 6500 वर्गफीट भूमि लीज पर दी गई है । 12 वर्ष की समय सीमा दिनांक 22–4–2003 को समाप्त हो गई है । आवेदक द्वारा पुनः 30 वर्ष की लीज के लिये दस्तावेज दिनांक 21–6–2005 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है, जिसमें 12 वर्ष की लीज अवधि समाप्त होने के पश्चात 30 वर्ष के लिये भूमि लीज पर दिये जाने का उल्लेख है । स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि की लीज 42 वर्ष की अवधि के लिये दी गई है । शासन के निर्देशानुसार 30 वर्ष से अधिक अवधि के लिये लीज दिये जाने पर संपत्ति के बाजार मूल्य पर मुद्रांक शुल्क देय है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा लीज में दिये गये वर्णन का उल्लेख करते हुये लीज अवधि 42 वर्ष मानकर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । चूँकि आवेदक द्वारा मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा 40 (ख) के अंतर्गत 2,00,000/–रूपये अर्थदण्ड अधिरोपित करने में भी पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है। इस संबंध में आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा उठाया गया यह आधार मान्य किये जाने

योग्य नहीं है कि 12 वर्ष की लीज अवधि समाप्त होने के पश्चात दिनांक 23–4–2003 से पुनः 30 वर्ष की लीज दिये जाने के संबंध में दस्तावेज निष्पादित किया गया है, अतः लीज अवधि 42 वर्ष मानकर आदेश पारित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा त्रुटि की गई है । कारण जैसा कि ऊपर विश्लेषण किया गया है कि प्रश्नाधीन दस्तावेज से पूर्व में दी गई 12 वर्ष की लीज की निरतंरता में 30 वर्ष की अवधि के लिये लीज डीड निष्पादित की गई है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा सकारण आदेश पारित किया गया है, अतः यह तर्क भी उचित नहीं है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बोलता हुआ आदेश पारित नहीं किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश का उल्लेख करते हुये उक्त आदेश के प्रकाश में ही आदेश पारित किया गया है । अतः इस संबंध में भी आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा उठाया गया आधार अमान्य किये जाने योग्य है । दर्शित परिस्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 24–6–2014 विधिसंगत एवं औचित्यपूर्ण होने से स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर