2

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 833–पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 02–03–2015 पारित द्वारा जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भोपाल, प्रकरण कमांक 16/बी–103/14–15/धारा 33.

.....

नरेन्द्र सूरी आ0 ओम प्रकाश सूरी,
निवासी 06 चिनार निकुंज,
शिवाजी नगर, भोपाल म0प्र0

.....आवेदक

विरूद्ध

1–म0प्र0शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प
भोपाल
2–रंजीत एच. शाह आ. श्री एच.शाह,
निवासी 43 बी.एच.ई.एल. स्टेट,
हबीबगंज भोपाल म0प्र0

.....अनावेदकगण

श्री प्रमोद श्रीवास्तव, अभिभाषक, आवेदक
श्री प्रवेश शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 4/7/17 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल द्वारा पारित आदेश 02–03–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं न्यायालय आर0पी0सोनी, चौदवे अपर जिला न्यायाधीश भोपाल द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प भोपाल को इस आशय का पत्र कमांक

585/14 दिनांक 22–7–2014 भेजा गया कि उनके न्याायलय में लंबित वाद कमांक 882ए/12 नरेन्द्र सूरी विरूद्ध रणजीत शाह में नरेन्द्र सूरी द्वारा उनके पक्ष समर्थन में अनुबंध पत्र दिनांक 9–6–2000 प्रस्तुत किया गया है, जो कि 50/– रुपये के स्टाम्प पेपर पर टंकित है, जिसे परिबद्ध किया गया है, अतः उक्त अनुबंध पत्र पर उचित न्याय शुल्क मय पेनल्टी के जमा करा कर मूल दस्तावेज दिनांक 26–8–2014 के पूर्व इस न्यायालय को भिजवाये । उक्त पत्र के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 117/ब–103/13–14/धारा 33 दर्ज किया जाकर दिनांक 26–9–14 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रुपये 1,51,87,500/– अवधारित कर रुपये 11,39,065/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया एवं दस्तवरदार की गई संपत्ति 1700 वर्गफीट का बाजार मूल्य 27,54,000/– अवधारित कर 4 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क रुपये 1,10,160/– देय होना निर्धारित किया गया । साथ ही अधिनियम की धारा 40(ख) के अन्तर्गत 12 प्रतिशत प्रति वर्षानुसार शास्ति रुपये 21,36,175/– अधिरोपित करते हुये कुल राशि रुपये 32,85,400/– शासकीय कोष में जमा कराने के आदेश दिये गये ।

3/ कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प के आदेश के विरूद्ध इस न्यायालय में निगरानी प्रकरण कमांक 3740–पीबीआर/14 एवं निगरानी प्रकरण कमांक 4044–पीबीआर/14 प्रस्तुत की गई, इस न्यायालय द्वारा दोनों निगरानी प्रकरणों में दिनांक 23–12–14 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प का आदेश दिनांक 26–9–14 निरस्त किया जाकर प्रकरण उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर देते हुये निराकरण हेतु प्रत्यावर्तित किया गया । इस न्यायालय के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में कलेकटर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 16/ब–103/14–15/धारा 33 दर्ज कर दिनांक 2–3–15 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 1,89,93,750/– अवधारित होना पाते हुये उसमें 20 प्रतिशत की छूट देते हुये 1,51,95,000/– बाजार मूल्य निर्धारित किया गया एवं उक्त बाजार मूल्य पर 7.5 प्रतिशत की दर से 11,39,625/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया । चूँकि आवेदक द्वारा पूर्व में 50/– रुपये मुद्रांक शुल्क चुकाया गया था, अतः उसे समायोजित कर कमी मुद्रांक शुल्क 11,39,575/– तथा अधिनियम की धारा 48(ख) के तहत रुपये 15,00,000/–

शास्ति अधिरोपित करते हुये कुल 26,39,575/–रुपये 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 ।

4/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यही आधार लिया गया है कि प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध पत्र वर्ष 2000 में निष्पादित हुआ है अतः मुद्रांक शुल्क वर्ष 2000 में प्रचलित गाइड लाईन के अनुसार देय हैं । चूँकि वर्ष 2000 में कोई गाइड लाईन नहीं थी अतः उस समय हुई अन्य रजिस्ट्रीयों के आधार पर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करना चाहिये था, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा वर्ष 2000–01 के दस्तावेजों के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित करने में अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है । यह भी कहा गया कि आवेदक द्वारा 1700 वर्गफीट भूमि अनावेदक कमांक 2 के पक्ष में छोड़ी गई थी, अतः उक्त भूमि पर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित नहीं किया जा सकता है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उस पर भी मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में अवैधानिकता की गई है । तर्क में यह भी कहा गया कि आवेदक की ओर से वर्ष 2000 की रजिस्ट्रीयॉ पेश की गई थी, परन्तु उन पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा संभावनाओं के आधार पर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया गया है जो उचित नहीं है । यदि पूरी भूमि का विक्रय आवेदक के पक्ष में किया जाता है तो आवेदक पूरी भूमि पर मुद्रांक शुल्क देने को तैयार है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक का प्रश्नाधीन भूमि पर अनुबंध पत्र निष्पादन के पूर्व से ही कब्जा था इसलिये कब्जा रहित अनुबंध पत्र मानकर आवेदक द्वारा 50/– रुपये का मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है जिसमें उसकी दुर्भावना नहीं है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शास्ति अधिरोपित करने में अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है ।

5/ अनावेदक कमांक 2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि व्यवहार न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन अनुबंध पत्र को कब्जा सहित विक्रय अनुबंध पत्र एवं विक्रय पत्र मान लिया है, तब कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को उक्त बिन्दु पर विचार करने का कोई अधिकार नहीं रह गया है । यह भी कहा कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश

सकारण आदेश है और उनके द्वारा तत्समय हुई 3 रजिस्ट्रीयों पर विचार कर बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर 20 प्रतिशत की छूट दी गई है जो कि न्यायिक कार्यवाही है । तर्क यह भी कहा गया कि विक्रय अनुबंध पत्र वर्ष 2000 में निष्पादित हुआ है और इस समय वर्ष 2015 चल रहा है, अतः 15 वर्ष तक आवेदक द्वारा पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा नहीं करने के कारण शासन को अत्यधिक धनराशि की हानि हुई है और आवेदक की पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा नहीं करने में दुर्भावना परिलक्षित होती है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित शास्ति अत्याधिक कम है, आवेदक पर अधिकतम शास्ति अधिरोपित की जाना चाहिये । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि इस न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 26–9–14 के माध्यम से शासन को हुआ नुकसान का अनुमान लगा चुके हैं, ऐसी स्थिति में उक्त अनुमान से विपरीत नहीं जाया जा सकता, बल्कि आगे बढ़ा जा सकता है और यही मन्शा विधायिका ने दस गुना पेनल्टी का प्रावधान करते हुये कानूनी व्यवस्था बनाई है, अतः शासन के व्यापक हितों को ध्यान में रख कर अधिकतम शास्ति अधिरोपित की जाये ।

6/ प्रतिउत्तर में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा अनावेदक कमांक 2 के विरूद्ध कोई उपचार नहीं चाहा गया है और अनावेदक कमांक 2 के कारण ही व्यवहार न्यायालय में प्रकरण प्रचलित हुआ है, इसलिये आवेदक द्वारा पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा नहीं करने में उसकी कोई दुर्भावना नहीं है ।

7/ अनावेदक कमांक 1 शासन के सूचना उपरांत अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्ध प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई है ।

8/ उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । पूर्व में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 26–9–14 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 1,51,87,500/– रुपये अवधारित कर रुपये 11,39,065/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया था एवं दस्तवरदार की गई संपत्ति 1700 वर्गफीट को रिलीज होना मानकर रुपये 27,54,000/– बाजार मूल्य अवधारित करते हुये उस पर 4 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क रुपये 1,10,160/– देय होना निर्धारित किया गया था। साथ ही अधिनियम की धारा 40(ख) के अन्तर्गत 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष अनुसार शास्ति रुपये

21,36,175/– अवधारित की गई । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध इस न्यायालय में निगरानी प्रकरण क्रमांक 3740–पीबीआर/14 एवं 4404–पीबीआर/14 प्रस्तुत किये जाने पर इस न्यायालय द्वारा दिनांक 23–12–14 को आदेश पारित कर यह निष्कर्ष निकालते हुये कि छोड़े गये 1700 वर्गफीट निर्मित क्षेत्र के संबंध में अनुबंध पत्र को दस्तवरदारीनामा (Release) मान्य करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधि विपरीत कार्यवाही की गई है, क्योंकि संपत्ति दस्तवरदारी करने के लिये पक्षकारों का संपत्ति में सहस्वामी होना आवश्यक है और आवेदकगण एवं अनावेदक क्रमांक 2 सहस्वामी नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित शास्ति के संबंध में निष्कर्ष निकालते हुये अधिनियम की धारा 40(ख) में 5/– रुपये लगायत दस गुना शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष अनुसार शास्ति अधिरोपित करने में प्रावधान के विपरीत कार्यवाही की गई है, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुये निराकरण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया गया । इस न्यायालय के प्रत्यावर्तन आदेश के पालन में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 2–3–2015 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 1,89,93,750/– रुपये होना पाते हुये, उसमें 20 प्रतिशत की छूट दी जाकर रुपये 1,51,95,000/– बाजार मूल्य निर्धारित करते हुये रुपये 11,39,625/– मुद्रांक शल्क निर्धारित किया गया जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है । इस संबंध में आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि आवेदक द्वारा छोड़ी गई 1700 वर्गफीट भूमि पर मुद्रांक शुल्क अवधारित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अन्यायपूर्ण कार्यवाही की गई है क्योंकि पूर्व में सम्पूर्ण भूमि 9375 वर्गफीट के संबंध में विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है। जहॉ तक शास्ति का प्रश्न है कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 48(ख) के अन्तर्गत शास्ति अधिरोपित की गई है, जबकि उक्त धारा में शास्ति अधिरोपित करने का कोई प्रावधान नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शास्ति अधिरोपित करने के संबंध में कोई कारण भी अपने आदेश में नहीं दर्शाये गये हैं । 1958 आरएन 248 राधाकृष्ण

बालकृष्ण राठी विरूद्ध मध्यप्रदेश शासन में इस आशय का न्यायिक सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिक शास्ति अधिरोपित करने के लिये कारण लिखना आवश्यक है, अतः उपरोक्त प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित शास्ति इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । इसके अतिरिक्त चूँकि प्रश्नाधीन संपत्ति में आवेदक किरायेदार था और अनुबंध पत्र निष्पादन के पूर्व प्रश्नाधीन संपत्ति उसके कब्जे में थी, साथ ही विक्रय अनुबंध पत्र में कब्जे के आदान प्रदान का कोई उल्लेख नहीं था, इस कारण उसके द्वारा 50/– रुपये के स्टाम्प पेपर पर विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया है, क्योंकि कब्जा रहित अनुबंध पत्र पर 50/– रुपये का मुद्रांक शुल्क ही देय है, परन्तु बाद में व्यवहार न्यायालय द्वारा कब्जा सहित अनुबंध पत्र मान्य किया गया है, इस प्रकार तत्समय पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा नहीं करने में आवेदक की दोषी मन्शा परिलक्षित नहीं होती है । इस संबंध में अनावेदक क्रमांक 2 के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं है कि मुद्रांक शुल्क पर्याप्त अदा नहीं कर शासन को आर्थिक क्षति पॅहुचाने में आवेदक की दुर्भावना होने से अधिकतम शास्ति अधिरोपित की जाये क्योंकि जैसी कि ऊपर विवेचना की गई कि पर्याप्त मुद्रांक शुल्क तत्समय अदा नहीं करने में आवेदक की दोषी मंशा नहीं है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित रुपये 15,00,000/– की शास्ति विधिसंगत एवं न्यायिक नहीं ठहराई जा सकती है । चूँकि तत्समय पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा नहीं करने में आवेदक की सद्भाविक त्रुटि है , इसलिये 2,000/– रुपये शास्ति अधिरोपित की जाती है।

9/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 02–03–2015 का रुपये 15,00,000/– की शास्ति अधिरोपित करने संबंधी अंश निरस्त किया जाकर 2,000/– रुपये शास्ति अधिरोपित की जाती है, शेष आदेश यथावत् रखा जाता है । निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। यह आदेश निगरानी प्रकरण क्रमांक 847–पीबीआर/2015 पर भी लागू होगा, अतः इस आदेश की प्रति उक्त प्रकरण के साथ संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष,
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर