

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल  
अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक 947-पीबीआर/14 विरुद्ध आदेश दिनांक 19-2-2014  
पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प, भोपाल प्रकरण क्रमांक 1431/ब-103/11-12 48(ख)  
एवं 112/ब-103/07-08 48(ख).

दीपमाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड  
द्वारा संतोष पाण्डे, गोमन हाउस, वीर सावरकर मार्ग  
प्रभादेवी, मुंबई-400025 (महाराष्ट्र)

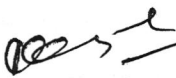
.....आवेदक

**विरुद्ध**

- 1/ म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर, भोपाल  
कलेक्टर आफिस जिला भोपाल
- 2/ डिस्ट्रिक्ट रजिस्ट्रार (स्टाम्प एण्ड रजिस्ट्रेशन)  
परी बाजार, कलेक्टोरेल, ओल्ड भोपाल
- 3- म.प्र. हाउसिंग बोर्ड द्वारा कमिश्नर  
तृतीय एवं चतुर्थ तल, ब्लाक 3  
पर्यावास भवन, मदर टेरेसा रोड  
भोपाल

..... अनावेदकगण

श्री जे.पी. शर्मा अभिभाषक, आवेदक  
श्री एम.एल. राय, अभिभाषक, अनावेदक क्र. 1 व 2  
श्री गिरीश शर्मा, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 3



:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/7/2015 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 (4) के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प भोपाल द्वारा पारित आदेश 19-2-2014 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि विधान सभा स्थगन प्रस्ताव क्रमांक 26, 29 दिनांक 5-12-2011 के परिप्रेक्ष्य में मध्यप्रदेश शासन, गृह निर्माण मण्डल एवं आवेदक दीपमाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड मुंबई के मध्य दिनांक 17-4-2008 को 100/- रुपये के मुद्रा पत्र पर निष्पादित विकास अनुबंध पत्र की छायाप्रति प्राप्त होने पर कलेक्टर आफ स्टाम्प, भोपाल द्वारा उसका परीक्षण किया गया, और प्रथम दृष्टया असम्यक रूप से स्टाम्पित होना पाया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विलेख की छायाप्रति के आधार पर अधिनियम की धारा 48-ख के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज कर दिनांक 19-2-2014 को आदेश पारित कर भूमि की नीलामी बोली में तय 335.296 करोड़ रुपये के प्रीमियम को बाजार मूल्य मानते हुए उस पर 2 प्रतिशत की दर से रुपये 6,70,59,200/- मुद्रांक शुल्क देय होना निर्धारित किया गया । साथ ही कमी रुपये 6,70,59,100/- का एक गुना 6,70,59,100/-रुपये शास्ति अधिरोपित करते हुए कुल राशि रुपये 13,41,18,200/- आवेदक के द्वारा जमा कराये जाने के निर्देश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध 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) विचाराधीन विकास अनुबंध पत्र आवेदक के पक्ष में **concession cum lease basis** पर निष्पादित किया गया था, जैसा कि विकास अनुबंध पत्र की कंडिका-डी, कंडिका 8.1, कंडिका 8.2 तथा अन्य विषय वस्तु से स्पष्ट होता है । यही नहीं, आवेदक द्वारा पट्टे के प्रीमियम की राशि में से 101.40 करोड़ रुपए का भुगतान भी शासन को विकास अनुबंध



पत्र के निष्पादन से पूर्व कर दिया गया था, जैसा कि विकास अनुबंध पत्र कंडिका 21 (1) से स्पष्ट है । स्वयं अनावेदक द्वारा अपने तर्कों में यह माना गया है कि स्टाम्प शुल्क दस्तावेज पर देय होता है, संव्यवहार पर नहीं । अतः जब विकास अनुबंध पत्र में स्वयं विकास का कार्य **concession cum lease basis** पर दिए जाने का उल्लेख है, तब आवेदक द्वारा पट्टेदार के रूप में विकास कार्य नहीं करने का अनावेदक का तर्क किसी भी स्थिति में मान्य योग्य नहीं है ।

(2) विचाराधीन विकास अनुबंध पत्र को शासन की ओर से जिला कलेक्टर भोपाल द्वारा सादा अनुबंध पत्र मानकर निष्पादित किया गया है । भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 2 (9) के अंतर्गत जिला कलेक्टर, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प घोषित है । साथ ही स्टाम्प एवं पंजीयन विभाग का समस्त अमला उसके अधीन कार्य करता है । अतः यह कदाचित संभव नहीं है कि उसके द्वारा बिना परीक्षण किए 100/-रुपये के स्टाम्प पेपर पर इसे निष्पादित किया जाये । वस्तु स्थिति यह है कि कलेक्टर भोपाल इस तथ्य से भली-भाँति परिचित थे कि विकास अनुबंध पत्र के अंतर्गत आवेदक द्वारा विकास का कार्य पट्टेदार के रूप में किया जाना है, अतः इस पर अनुच्छेद 5 (घ) के अंतर्गत मूल्यानुसार स्टाम्प शुल्क आकर्षित नहीं होता है, अपितु सादा अनुबंध पत्र के रूप में मात्र 100/- रुपये स्टाम्प शुल्क प्रभाय होता है । इसकी पुष्टि इस तथ्य से भी होती है कि आर0एफ0पी0 के साथ शासन द्वारा संलग्न किए गए विकास अनुबंध पत्र के प्रारूप पर अभिव्यक्त रूप से उल्लिखित है कि इसका निष्पादन 100/- के स्टाम्प पेपर पर होगा ।

(3) अनुच्छेद 5 (घ) को मध्य प्रदेश राज्य में दिनांक 13-8-2002 से ऐसे प्रकरणों पर शुल्क अधिरोपित करने के लिए लागू किया गया था, जहां विकासकर्ता अपने पक्ष में विकसित की जा रही भूमि का पट्टा या हस्तांतरण पत्र निष्पादित कराये बिना, भूमि तथा इस पर बनाए गए भवनों का हस्तांतरण उपभोक्ताओं को कर देते थे, जिससे शासन को भूमि के अंतरण पर कोई शुल्क प्राप्त नहीं होता था । अनुच्छेद 5 (घ) अन्तः स्थापित करने के पीछे विधानमंडल का उद्देश्य ऐसे मामलों में शासन के शुल्क के अपवंचन को रोकना था । वर्तमान प्रकरण में तो आवेदक के पक्ष में शासन द्वारा विधिवत पट्टा विलेख



निष्पादित किया गया है, जिस पर आवेदक याचिकाकर्ता द्वारा 30.18 करोड़ रुपये का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन फीस चुकाई गयी है। अतः विचाराधीन विकास अनुबंध पत्र पर अनुच्छेद 5 (घ) के अंतर्गत मुद्रांक शुल्क आकर्षित होने का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता है।

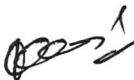
(4) अनेक न्यायालयीन निर्णयों में धारित किया गया है कि स्टाम्प प्राधिकारियों को केवल वित्तीय शुल्क के संग्रहण से सरोकार है। अधिनियम का अर्थान्वयन प्रजा की कठिनाई रोकने तथा किसी पक्षकार को दो बार शुल्क संदाय करने हेतु विवश नहीं करने के लिए किया जाना चाहिए।

(5) शुल्क एवं शास्ति वसूल करने के लिए पक्षकारों को सुनवाई का पूर्व अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक है। प्रकरण में बिना आवेदक को नोटिस तामिल कराए पारित किया गया आदेश पूर्णतः नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है। अतः आक्षेपित आदेश निरस्ती योग्य है।

(6) यह सुस्थापित विधि है कि बिना मूल दस्तावेज जप्त किए कोई शास्ति अधिरोपित नहीं की जा सकती है। वर्तमान प्रकरण में मूल दस्तावेज परिबद्ध नहीं हुआ है, अतः शास्ति अधिरोपित नहीं की जा सकती है।

(7) प्रकरण में किसी भी स्थिति में आवेदक का उद्देश्य स्टाम्प शुल्क अपवंचन का नहीं था। लिखत स्वयं जिला कलेक्टर द्वारा निष्पादित है। अतः कोई तथ्य छिपाए जाने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

(8) अनावेदक द्वारा क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी के विनश्चय के बिना कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा किए गए अवैध आदेश का बचाव यह सहारा लेकर किया जा रहा है कि मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी को प्रकरण का संदर्भ अज्ञानतावश किया गया था। स्टाम्प विभाग के प्राधिकारी कानून का सृजन है। उनसे मनमानीपूर्ण एवं अविवेकपूर्ण कार्यवाही की अपेक्षा नहीं की जाती है। उनसे वही अपेक्षित रहता है, जो नियमों एवं कानूनों में उल्लिखित हो। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 56 (2) के अंतर्गत मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी को संदर्भ



पूर्णतः विधिक प्रावधानों के अंतर्गत इस संदेह के निवारण के लिए किया गया था कि दस्तावेज पर स्टाम्प शुल्क देय है अथवा नहीं। यदि वास्तव में किसी के द्वारा प्रकरण में अज्ञानता पूर्ण कार्यवाही की गई है, तो वह उस कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा की गई है, जिसने बिना मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी के निर्णय की प्रतीक्षा किए विद्वेषपूर्ण तरीके से अपनी सेवा निवृत्ति के 9 दिवस पूर्व आक्षेपित आदेश पारित कर स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 56 (3) के कानूनी प्रावधानों का उल्लंघन कर अवैध आदेश पारित किया है।

तर्क के समर्थन में इनरे इंडियन स्टाम्प एक्ट, सी0सी0आरएवि0 बम्बई बन्दरगाह के ट्रस्टीज 54 बाम्बे एल0आर0 230, स्टेट ऑफ केरल वि0 के0 टी0 शाडुली युसूफ एआईआर 1627, 1977 एस0सी0 आर (3) 333, वर्धमान प्रोपर्टीज लि0 वि0 कलेक्टर ऑफ स्टाम्प देहली एआईआर 2007 देहली 214, श्रीमती आशा कपूर वि0 एडीशनल कलेक्टर एआईआर 2008 (एनओसी) 2428 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 एवं 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाए गए :-

(1) पूर्व में भी इस विकास अनुबंध पर नियत स्टाम्प शुल्क का आदेश दिनांक 19-2-2014 में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा किया गया है, उस समय पट्टा नहीं दिया था अर्थात् दीपमाला इन्फ्रास्ट्रक्चर पट्टेदार नहीं था। जैसा कि अनुच्छेद 5 (ख) में अभिलिखित है। दीपमाला पट्टे पर सम्पत्ति प्राप्त करने की लिखत दिनांक 21-9-2011 से प्रभावी हुई है, अतः विकास अनुबंध पर स्टाम्प संबंधी आदेश सही है स्वयं अधिनियम की धारा 3 अनुसार शुल्क लिखत पर देय है, न कि संव्यवहार पर। ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-2-14 के अन्तर्गत जो स्टाम्प शुल्क एवं अर्थदण्ड की कुल राशि रूपये 13,41,18,200/- (तेरह करोड़ एकतालीस लाख अठारह हजार दो सौ रूपये) आवेदक को जमा करने के आदेश दिये गये हैं, वह विधि अनुसार है।

(2) शासकीय राजस्व हित में कोई निर्णय लिया जाता है तो कलेक्टर आफ स्टाम्प दस्तावेजों के आधार पर बिना पक्षकारों की जानकारी के संबंधित पक्षकार पर स्टाम्प शुल्क एवं शास्ति अधिरोपित कर सकता है, आदेश करने के पूर्व में दीपमाला इन्फ्रास्ट्रक्चर



आवेदक को मूल अनुबंध पत्र प्रस्तुत करने हेतु निर्देश दिये गये थे, किन्तु उनके द्वारा मूल अनुबंध प्रस्तुत नहीं करने पर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही के अन्तर्गत यह आदेश दिनांक 19-2-14 को विधि अनुसार पारित किया गया है ।

(3) दिनांक 16-12-2013 को कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा श्री शैलेश गुरु द्वारा मुख्य नियन्त्रक राजस्व अधिकारी को जो इस प्रकरण से संबंधित शुल्क के विनिश्चयन हेतु पत्र दिया था, वह अज्ञानतावश था । इस संबंध में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने पत्र क्रमांक 500 दिनांक 30-1-14 द्वारा स्पष्ट किया गया है कि जिला पंजीयक श्री एन.एस. तोमर द्वारा कार्यवाही की जाये । ऐसी स्थिति में जो कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा दिनांक 19-2-2014 में पारित आदेश विधि अनुसार है ।

5/ अनावेदक क्रमांक 3 के विद्वान अभिभाषक द्वारा अनावेदक क्रमांक 1 एवं 2 द्वारा प्रस्तुत तर्कों को समर्थन दिया गया ।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न पट्टा विलेख से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदक को 30 वर्ष के लिये पट्टे पर दी गई है । यद्यपि पट्टा विलेख का निष्पादन विकास अनुबंध पत्र निष्पादित होने के बाद का है, परन्तु अनुबंध पत्र की कण्डिका 21 (1) में स्पष्ट उल्लेख है कि पट्टे की प्रीमियम राशि 101.40 करोड़ रुपये का भुगतान आवेदक द्वारा विकास अनुबंध पत्र निष्पादन के पूर्व ही कर दिया गया है । इससे यह स्पष्टतः परिलक्षित होता है कि विकास अनुबंध पत्र निष्पादन के समय प्रश्नाधीन भूमि आवेदक को पट्टे पर प्राप्त हो गई थी । प्रश्नाधीन विकास अनुबंध पत्र आवेदक के पक्ष में **concession cum lease basis** पर निष्पादित किया गया है, जिसका उल्लेख विकास अनुबंध पत्र की कण्डिका डी, 8.1 एवं 8.2 में उल्लेख है । इससे भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि आवेदक को पट्टे पर प्राप्त हो गई थी । अधिनियम की अनुसूची-1 (क) के अनुच्छेद 5 (घ) में निम्न प्रावधान है :-

“यदि वह ऐसी भूमि के स्वामी या पट्टेदार से भिन्न व्यक्ति द्वारा उस भूमि पर भवन के निर्माण से संबंधित है तथा उसमें यह अनुबंध हो कि निर्माण के पश्चात् ऐसा



भवन यथास्थिति, उस अन्य व्यक्ति तथा भूमि के स्वामी या पट्टेदार द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः धारित किया जाएगा या यह कि ऐसे भवन का उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः विक्रय किया जाएगा या यह कि इसका एक भाग उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः धारित किया जाएगा तथा उसका शेष भाग उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः विक्रय किया जाएगा । ऐसी भूमि के बाजार मूल्य का दो प्रतिशत मुद्रांक शुल्क देय होगा ।”

उपरोक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि जब विकास अनुबंध पत्र ऐसे व्यक्ति से किया जाता है, जो भूमिस्वामी अथवा पट्टेदार न हो, तब ऐसे विकास अनुबंध पत्र पर उक्त अनुच्छेद के तहत मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया जाता है अन्यथा नहीं । इस प्रकरण में स्पष्टतः आवेदक प्रश्नाधीन भूमि का पट्टेदार है, इसलिये उपरोक्त अनुच्छेद 5 (घ) के अंतर्गत मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधि की गंभीर भूल की गई है । इसके अतिरिक्त विकास के उपरान्त प्रश्नाधीन संपत्ति आवेदक द्वारा संयुक्त रूप से अथवा पृथक रूप से धारित की जायेगी या विक्रय की जायेगी, ऐसा कोई उल्लेख अनुबंध पत्र में नहीं है । इस कारण भी उपरोक्त प्रावधान के अंतर्गत आवेदक पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं है । अभिलेख से यह भी स्पष्ट है कि पट्टा विलेख (lease deed) पर आवेदक की ओर से रूपये 38.18 करोड़ मुद्रांक शुल्क पूर्व में ही अदा किया जा चुका है । इसके बावजूद कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विकास अनुबंध पत्र पर दुबारा मुद्रांक शुल्क देय होना निर्धारित किया गया है । जबकि एक ही संपत्ति पर दो बार मुद्रांक शुल्क नहीं लिया जा सकता है । इस संबंध में 54 बाम्बे एल0आर0 230 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्याय दृष्टांत प्रतिपादित किया गया है :-

"When an agreement to lease not effecting present demise is fully stamped as sa lease and the deed of lease is stamped with a nominal stamp, then the lease will be deemed to be validly stamped and the deed of lease can not be required to be stamped again. The stamp authorities are only concerned with the

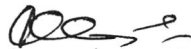




collection of fiscal duty. The Act must be construed to prevent hardship to the subject and does not compel the subject to pay a duty twice over."

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धांत के प्रकाश में भी प्रश्नाधीन विकास अनुबंध पत्र पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण से यह भी स्पष्ट है कि पूर्व में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उचित मुद्रांक शुल्क के न्याय निर्णयन हेतु इस न्यायालय को संदर्भ भेजा गया है । इसके पूर्व आवेदक के अभिभाषक निरंतर उपस्थित होते रहे हैं । तत्पश्चात बिना आवेदक को सुनवाई का अवसर दिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित कर दिया गया है, जिससे आवेदक को सुनवाई का पर्याप्त अवसर उपलब्ध नहीं हुआ है, जबकि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के अनुरूप आवेदक को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देना विधिक आवश्यकता है । इस कारण भी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश विधिक एवं न्यायिक नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है । जहां तक शास्ति अधिरोपित करने का प्रश्न है कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शास्ति अधिरोपित करने के कारणों का उल्लेख आदेश में नहीं किया गया है । जैसा कि ऊपर विश्लेषण किया गया है प्रश्नाधीन विकास अनुबंध पत्र पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं था । अतः आवेदक द्वारा मुद्रांक शुल्क के अपवंचन किये जाने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है । इसलिये आवेदक पर अधिरोपित शास्ति भी अवैधानिक रूप से अधिरोपित किये जाने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 19-2-2014 निरस्त किया जाकर आवेदक पर अधिरोपित मुद्रांक शुल्क एवं शास्ति निरस्त की जाती है । निगरानी स्वीकार की जाती है ।

  
( मनोज गोयल )

अध्यक्ष  
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,  
ग्वालियर