120

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्य प्रदेश, ग्वालियर
समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 7061—पीबीआर/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 29—5—15 पारित द्वारा अपर आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल, प्रकरण कमांक 37/अपील/14—15.

....

1. फाहद उल्ला खान,
   पुत्र स्व0 श्री रईस उल्ला खान,
2. श्रीमती शाहिदा खान,
   पत्नी स्व0 श्री रईस उल्ला खान,
3. रमीज उल्ला खान,
   पुत्र स्व0 श्री रईस उल्ला खान,
4. साद उल्ला खान,
   पुत्र स्व0 रईस उल्ला खान,
5. सोएब उल्ला खान,
   पुत्र स्व. श्री रईस उल्ला खान,
6. शीष उल्ला खान,
   पुत्र श्री रईस उल्ला खान,
7. कु रबीका खान,
   पुत्री स्व0 श्री रईस उल्ला खान,
   समस्त निवासीगण म0न0 59, बड़वाली
   मस्जिद के पास, जहांगीराबाद भोपाल .... अपीलार्थीगण

विरूद्ध

1. वीरेन्द्र सिंह पुत्र स्व0 श्री एस0पी0 सिंह,
   निवासी एफ—113/49, शिवाजी नगर,
   भोपाल, म0प्र0
2. श्रीमती रंजना सिंह पत्नी श्री नन्हें सिंह
   पुत्री स्व0 श्री एस0पी0 सिंह,
   निवासी ई—7/727, अरेरा कॉलोनी,
   भोपाल.
3. धर्मेन्द्र सिंह पुत्र स्व0 श्री एस0पी0 सिंह,
   निवासी एम—113/49 शिवाजी नगर,
   भोपाल
4. डॉ0 राजेन्द्र सिंह पुत्र स्व0 श्री एस0पी0 सिंह,
   निवासी 508 जी0बी0 हाईट, कोलार रोड,
   भोपाल, म0प्र0

(2) निगरानी प्रकरण कमांक 7061–पीबीआर / 15

5. श्री सचिन सिंह पुत्र स्व0 श्री शैलेन्द्र सिंह,
निवासी 508, जी0बी0 हाईट, कोलार रोड,
भोपाल, म0प्र0
6. म0प्र0 शासन
द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स, 39 / 6 बेनाजीर
भवन, परी बाजार, भोपाल, म0प्र0 .... प्रत्यर्थीगण

....

श्री नदीम अख्तर, अभिभाषक, अपीलार्थीगण
श्रीमती सीमा शर्मा, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 1,3,4, व 5
श्री चन्द्रेश जैन, अभिभाषक, प्रत्यर्थी कमांक 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 25/7/17 को पारित)

अपीलार्थीगण की ओर से यह अपील भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में केवल अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47(1–क) की उपधारा (5) के अंतर्गत अपर आयुक्त भोपाल संभाग, भोपाल के आदेश दिनांक 29–5–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी कमाक 1 फाहद उल्ला खान द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स भोपाल के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि उनके पिता स्व0 रईस उल्ला खान द्वारा दिनांक 4–7–2007 को मकान नम्बर ई–4 / 5 अरेरा कॉलोनी भोपाल क्रय करने सम्बन्धी एक अनुबंध पत्र 100 / – रूपये के स्टाम्प पर निष्पादित कराया गया था, जिसके तहत विक्रय राशि 1,22,50,000 / – रूपये का भुगतान कर दिया गया था । उनके पिता का स्वर्गवास हो चुका है, और विधि का ज्ञान नहीं होने से 100 / – रूपये के स्टाम्प पर निष्पादित कराया गया है । अतः वह अनुबंध पत्र पर देय शेष मुद्रांक शुल्क चुकाने को तैयार है, अतः तदनुसार आदेश पारित किया जाये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा प्रकरण क्रमांक 103 / बी–103 / 2010–11 / 48(ख) दर्ज कर दिनांक 27–9–2011 को आदेश पारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 1,22,400 एवं शास्ति रूपये 10,000 / – कुल 1,32,400 / – जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स के आदेश से व्यथित होकर प्रत्यर्थी कमांक 1 लगायत 5 द्वारा प्रथम अपील अपर आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत

की गई और अपर आयुक्त द्वारा दिनांक 29–5–2015 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स का आदेश निरस्त कर अपील स्वीकार की गई । अपर आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

1. अपर आयुक्त द्वारा प्रथम दृष्टया उनके समक्ष प्रस्तुत अपील को समय बाह्य मान्य करते हुए आदेशिका में उल्लेख किया गया कि समय सीमा के बिन्दु पर सुनवाई के पूर्व अभिलेख का अवलोकन करना चाहूंगा । तत्पश्चात् अभिलेख प्राप्त होने पर अंतिम आदेश पारित कर दिया गया और समय सीमा के बिन्दु पर न तो सुनवाई की गई और न ही समय सीमा के बिन्दु का निराकरण ही किया गया ।
2. आदेश पत्रिका में आयुक्त के प्रकरण अपर आयुक्त को अंतरण करने सम्बन्धी कोई टीप नहीं है, जो कार्यवाही को संदिग्ध बनाती है ।
3. अपर आयुक्त द्वारा अपीलार्थीगण के गलत पते पर सूचना पत्र भेजे गये हैं, ताकि वास्तव में अपीलार्थीगण को प्रकरण की जानकारी नहीं हो सके और चस्पीदगी से गलत पते पर तामीली कराकर आदेश पारित किया गया है, जो इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।
4. कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा अधिनियम की धारा 48(ख) के अंतर्गत आदेश पारित किया गया है, जिसके विरूद्ध अपील प्रस्तुत नहीं किये जाने का प्रावधान होकर इस न्यायालय में निगरानी प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है । अतः अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश क्षेत्राधिकार रहित आदेश होकर निरस्त किये जाने योग्य है ।
5. कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस के समक्ष अपीलार्थीगण द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर बतलाया गया था कि अनुबंध पत्र की मूल प्रति प्रत्यर्थी क्रमांक 2 के पास है । इस सम्बन्ध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा विधिवत् प्रक्रिया का पालन करते हुए आदेश पारित किया गया है, जिसे निरस्त करने मे अपर आयुक्त द्वारा त्रुटि की गई है ।

तर्क के समर्थन में 2012 आर0एन0 321 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी कमांक 1,3,4 व 5 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

1. अपीलार्थीगण पर विधिवत् सूचना पत्र की तामीली कराई गई है, और आदेश की सूचना भी दी गई है, इसके बावजूद अपीलार्थीगण द्वारा इस न्यायालय में अपील अवधि बाह्य प्रस्तुत की गई है, जो इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है ।
2. अपीलार्थीगण द्वारा अवधि बाह्य प्रस्तुत अपील को समय सीमा में लाने के उद्देश्य से जो आधार बतलाये गये हैं, वह असत्य हैं ।
3. अपीलार्थीगण द्वारा अपील मेमों में ऐसा कोई आधार नहीं बतलाया गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा अधिनियम की धारा 48–ख के अंतर्गत पारित आदेश के विरूद्ध अपर आयुक्त को अपील नहीं होगी।
4. कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर अपीलार्थीगण का कब्जा नहीं होने के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जबकि तेरहवें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश भोपाल के समक्ष संविदा के पालन हेतु वाद प्रस्तुत किया गया है, जिसमें प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर आधिपत्यधारी होना बतलाया गया है, इसलिये अपीलार्थीगण पर 10 गुना शास्ति अधिरोपित करना चाहिए ।
5. दस्तावेज के पृष्ठ कमांक 4 पर उल्लेख है कि यह कि उपरोक्त विकय सम्पत्ति पर उक्त केता को मौके पर कब्जा व दखल मालकाना पूर्ण स्वत्व स्वामित्व एवं आधिपत्य –फिजिकल पजेशन– दे दिया है तथा विकेतागण ने अपना कब्जा व दखल मालिकाना सदैव के लिये हटा दिया है । आज से उक्त केता उक्त विकय सम्पत्ति के मालिक स्वामी व पट्टागृहीता हो चुके हैं । अतः अपीलार्थीगण पर 10 गुना शास्ति अधिरोपित की जाना चाहिये । उनके द्वारा अपर आयुक्त का आदेश स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

   तर्क के समर्थन में 2007 सु0को0 केसेस के पार्ट 8 के पेज नम्बर 514 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया ।

5/ प्रत्यर्थी कमांक 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा मौखिक एवं लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

1. अपीलार्थीगण द्वारा यह आधार लिया जा रहा है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा पारित वादग्रस्त आदेश के विरूद्ध अपील नहीं होगी, यह हास्यास्पद है क्योंकि अपीलार्थीगण द्वारा भी इस न्यायालय में अपील ही प्रस्तुत की गई है ।
2. अधिनियम की धारा 47—ए(4) में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स के आदेश के विरूद्ध आयुक्त को अपील प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है, इसी प्रावधान के अंतर्गत आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है, और अपीलार्थीगण द्वारा भी अपील ही प्रस्तुत की गई है ।
3. अधिनियम की धारा 48—बी में स्पष्ट प्रावधान है कि स्टाम्प शुल्क की कमी की दशा में मूल दस्तावेज कलेूक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा फोटो कॉपी के आधार पर आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।
4. कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा नियमों की अनदेखी कर 10,000/— रूपये शास्ति अधिरोपित की गई है, जबकि 10 गना शास्ति अधिरोपित करना चाहिये थी ।
5. अपीलार्थीगण द्वारा तेरहवें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के समक्ष प्रस्तुत वाद में प्रश्नाधीन सम्पत्ति पर आधिपत्यधारी बतलाया गया है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा कब्जा रहित अनुबंध पत्र मानकर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा अधिनियम की धारा 48—ख के अंतर्गत आदेश पारित किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स के आदेश के विरूद्ध प्रत्यर्थीगण द्वारा आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है, और आयुक्त द्वारा अधिनियम की धारा 47—के अंतर्गत अपील में आदेश पारित किया गया है । आयुक्त को अधिनियम की धारा 47—क(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा 47—क(2) अथवा (3) के अधीन पारित आदेश के विरूद्ध अपील सुनने अधिकार है । अधिनियम की धारा 48—ख के अंतर्गत पारित आदेश के विरूद्ध न तो अपील का प्रावधान है और ना ही आयुक्त को अपील सुनने का क्षेत्राधिकार प्राप्त है । इस सम्बन्ध में 2012 आर0एन0 321

समदारिया बिल्डर्स प्रा0लि0 विरूद्ध जबलपुर विकास प्राधिकरण तथा अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है :–

'' धारा 47–क,56 तथा 48–ख– कलेक्टर ऑ् स्टाम्प्स का धारा 48–ख के अधीन– उपचार– पुनरीक्षण है अपील नहीं ।

अतः उपरोक्त विश्लेषण एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्यायिक सिद्धान्त के प्रकाश में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश पूर्णतः क्षेत्राधिकार रहित आदेश होने से इसी आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है । इस सम्बन्ध में प्रत्यर्थीगण की ओर से उठाया गया यह आधार मान्य योग्य नहीं है कि अपीलार्थीगण द्वारा भी इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई है क्योंकि अपर आयुक्त के आदेश के विरूद्ध द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान अधिनियम की धारा 47–क(5) प्रावधानित है । इसके अतिरिक्त आयुक्त के समक्ष अपील अवधि बाह्य प्रस्तुत की गई थी, और उनके द्वारा आदेशिका दिनांक 8–9–2014 में इस आशय का उल्लेख किया गया है कि अपील अवधि बाह्य है । समयावधि के बिन्दु पर सुनवाई के पूर्व अभिलेख देखना चाहूंगा । अभिलेख मंगाया जाये । परन्तु अपर आयुक्त द्वारा बिना समयावधि के बिन्दु पर सुनवाई किये और बिना समय सीमा के बिन्दु का निराकरण किये सीधे गुणदोष पर आदेश पारित कर दिया गया है, जबकि विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि यदि अपील अवधि बाह्य प्रस्तुत की जाती है, तो सर्वप्रथम समय सीमा के बिन्दु का निराकरण किया जायेगा, तत्पश्चात् गुणदोष पर आदेश पारित किया जायेगा । अतः इस आधार पर भी अपर आयुक्त का आदेश अनौचित्यपूर्ण होने से निरस्त किये जाने योग्य है । अपर आयुक्त द्वारा मुख्यतः इस आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स का आदेश निरस्त किया गया है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा अनुबंध पत्र की छाया प्रति के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जो अधिनियम के अंतर्गत न होकर उचित नहीं है । इस सम्बन्ध में अधिनियम की धारा 48–ख में प्रावधानित है कि कलेक्टर ऑफ स्टॉम्प्स जिसकी अभिरक्षा में मूल लिखत है, उससे उसके द्वारा प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेंगे, और मूल लिखत प्रस्तुत नहीं होने पर विहित प्रकिया के तहत कार्यवाही करेंगे । इसी प्रावधान के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा प्रत्यर्थीगण को सूचना पत्र जारी कर मूल लिखत की मांग की गई है, परंतु प्रत्यर्थीगण द्वारा सूचना पत्र लेने से ही इन्कार कर दिया गया है, इसलिये कलेक्टर ऑफ

स्टाम्प्स द्वारा पारित आदेश को इस आधार पर अवैध ठहराने में अपर आयुक्त द्वारा विधिक त्रुटि की गई है, और इस सम्बन्ध में प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य योग्य नहीं हैं । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स के प्रकरण में संलग्न दस्तावेज में उल्लेख है कि विकेता दस्तावेज पंजीयन के समय कब्जा सौंपेंगा । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा कब्जा रहित अनुबंध पत्र मानकर 1 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में पूर्णतः विधिसंगत कार्यवाही की गई है । इस सम्बन्ध में भी प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत तर्क आधारहीन होने से मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं । दर्शित परिस्थितियों में अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है, और कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार अपर आयुक्त भोपाल संभाग, भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 29–5–2015 निरस्त किया जाता है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प्स जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–9–2011 स्थिर रखा जाता है । अपील स्वीकार की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर