न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण क्रमांक निग. 4018-दो/2014 विरूद्ध आदेश दिनांक 22.03.2014 पारित द्वारा जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टांप, जिला देवास प्रकरण क्रमांक 28/बी-103/2011-12.

अनिल कुमार पिता रमेश कुमार अग्रवाल
निवासी- 92, शालिनी रोड, देवास म.प्र. .....आवेदक

विरूद्ध

म.प्र. शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प
ज़िला देवास, म.प्र. .....अनावेदक

श्री मुख्तार खान, अभिभाषक, आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/7/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टांप, जिला देवास द्वारा पारित दिनांक 22.03.2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक, देवास द्वारा महालेखागार, मध्यप्रदेश, ग्वालियर की निरीक्षण टीप वर्ष 2009-10 की कंडिका 1(1) के अनुलग्नक ख के अनुवर्तन में दस्तावेज क्र. 3245 दिनांक 22.09.2006 की प्रतिलिपि अधिनियम की धारा 48(ख) के अंतर्गत कमी मुद्रांक शुल्क वसूली हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला देवास को प्रेषित की गई। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 28/बी-103/2011-12/48(ख) दर्ज़ कर दिनांक 22.03.2014 को आदेश पारित कर आवेदक को रू. 2,55,190/- जमा करने अथवा अंतर राशि का नवीन प्रतिभूमि बंधक विलेख पंजीबद्ध करवाकर कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क जमा करायें

अन्यथा उसके विरूद्ध आर.आर.सी. जारी की जायेगी। 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 हैं-

(1) आवेदक की ओर से निष्पादित दस्तावेज को पश्चातवर्ती प्रक्रम पर समयावधि के बाद अंकेक्षण की आपत्ति पर स्टाम्प कलेक्टर, देवास द्वारा प्रकरण दर्ज कर सुनवाई की गई, किन्तु अंकेक्षण दस्तावेज निष्पादन के पश्चात् समयावधि में आपत्ति नहीं ली गई हैं। इसलिए प्रथम दृष्टया कलेक्टर ऑफ स्टाम्प में पंजीबद्ध प्रकरण में पारित आदेश समयावधि बाधित हैं।

(2) आवेदक का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से कृषकों से भूमि क्रय की तथा भूमि क्रय करने के उपरांत संस्था द्वारा अपने सदस्यों को बिना लाभ हानि के आवासीय भूखंड कॉलोनी विकसित कर दिये जाने के लिए कार्य किया गया।

(3) आवेदक द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश देवास से विधिवत विकास हेतु मानचित्र स्वीकृत करवाया गया तथा नगर पालिका निगम देवास से कॉलोनी सेल के माध्यम से नगर पालिका निगम कॉलोनाईजर रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्त नियम1998 के नियम 12 की शर्त-1 के अनुसार मानचित्र स्वीकार करवाने के उपरांत विकास करने के लिए संस्था ने दायित्व लिया।

(4) नगर पालिका निगम देवास द्वारा आवेदक संस्था को उपरोक्त अधिनियम की शर्तों के अनुरूप भूमि का विकास न किये जाने की दशा में भूखंडों को बंधक किये जाने के लिए निर्देशित किया था, जिसमें भूखंड अविकसित एवं अपव्यर्तीत कर बंधक किया गया था, जिसका मूल्यांकन अविकसित होने के कारण उचित किया गया था।

(5) आवेदक द्वारा नगर पालिका निगम देवास के हित में निष्पादित प्रतिभूमि बंधक विलेख् मात्र इस संबंध में था कि यदि संस्था द्वारा विकास नहीं किया जाता है तो ऐसी दशा में नगर पालिका निगम को यह अधिकार होगा कि वह उपरोक्त प्रतिभूति स्वरूप रखे गये बंधक भूखंडों को विक्रय कर भूमि का विकास स्वयं नगर निगम कर सके, जिसमें नगर निगम का कोई व्यय स्वयं का न होवे। ऐसी स्थिति में दस्तावेज प्रतिभूति स्वरूप होता है।

(6) इसी परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा दिनांक 16.10.2009 को तथा पश्चात् में एक संशोधित दसतावेज नगर पालिका निगम देवास के पक्ष में दिनांक 16.10.2009 को निष्पादित किया गया था, जिसमें पृथक से म.प्र. शासन द्वारा निर्धारित की गई शर्तें पुन: उल्लेखित की गई थी।

(7) दिनांक 16.10.2009 को निष्पादित किया गया दस्तावेज नगर पालिका निगम अधिनियम तथा कॉलोनी रजिस्ट्रीकरण की धारा 12 की शर्तों के अनुरूप आवेदक बंधककर्ता द्वारा भूमि का आंतरिक विकास का कार्य पूर्ण कर लिये जाने पर स्वमेव भूखंड मुक्त माने जाने के संबंध में था।

(8) इसी परिप्रेक्ष्य में नगर पालिका निगम देवास के समक्ष आवेदक द्वारा अपनी भूमि का पूर्ण विकास कर दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने की दशा में नगर पालिका निगम देवास द्वारा प्रमाण पत्र जारी किया जाता है तथा तात्कालीन समय से भूखंड स्वमेव बंधकमुक्त माने जाते हैा। ऐसी स्थिति में प्रतिभूति स्वरूप रखे गए भूखंडों पर पृथक से मुद्रांक शुल्क की कोई आवश्यकता नहीं होती है।

(9) अंकेक्षण के समय की गई आपत्ति के परिप्रेक्ष्य में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प देवास द्वारा मनमाने ढंग से संस्थापक अतिरिक्त भार मनमाना मूल्यांकन कर अधिरोपित कर दिया गया है, जो विधि अनुसार नहीं है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधि एवं उसक सिद्धांतों को दृष्टि ओझल कर अवधि बाधित प्रकरण में आदेश पारित किया गया है।

(10) विधि एवं उसके सिद्धांतों के अनुसार प्रीमियम, अर्थदण्ड या अन्य प्रतिभूति स्वरूप रखे गये दस्तावेज अंतरण की परिभाषा में नहीं आते हैं। चूंकि दस्तावेज स्वमेव शर्त पूर्ण हो जाने पर संपत्ति की प्रतिभूति स्वरूप बंधक रखी गई संपत्ति को मुक्त करती है। ऐसी स्थिति में ऐसे दस्तावेज पर अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क नहीं लिया जा सकता है।

4/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि विकास शुल्क के बराबर राशि को प्रत्याभूत करने के लिए बंधक पत्र तैयार किया गया था। अत: मुद्रांक शुल्क उसी राशि पर लगेगा। कॉलोनाईजर बंधककर्ता को प्रतिभूमि बंधक पत्र में प्रत्याभूत राशि को नगर निगम में दर्शायी विकास व्यय राशि अनुसार ही लिखकर उस पर देय स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क चुकाना चाहिए था। इस प्रकार कॉलोनाईजर द्वारा स्टाम्प एक्ट की धारा 27 का उल्लंघन किया गया है।

अत: कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा ऑडिट मत से सहमत होते हुए कमी स्टाम्प एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने के लिए सही आदेशित किया है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर जिला पंजीयक एवं कलेक्टर ऑफ स्टांप, जिला देवास द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.03.2014 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर