न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 7079-पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 11-3-2017 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर, प्रकरण क्रमांक 89/बी-103/14-15/33

1-आशीष अमरपुरी पिता अविनाश अमरपुरी
निवासी 134 सुनीकेत अपार्टमेंट
श्रीनगर एक्सटेंसन खजराना मेन रोड जिला इंदौर
2-अविनाश अमरपुरी पिता हुकुमचन्द अमरपुरी
निवासी सदर

.....आवेदकगण

विरूद्ध

1-म0प्र0शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर
2-इन्टरटेनमेंट वर्ल्ड डेव्हलपर्स प्रायवेट लिमिटेड तर्फे अवनीश हसीजा
पता 11 तुकोगंज मेन रोड इंदौर

.....अनावेदकगण

श्री आर0आर0चन्द्रवाडे, अभिभाषक, आवेदकगण
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 1

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 9/7/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 11-3-2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदकगण द्वारा दिनांक 3-6-15 को दैनिक भास्कर में स्टाम्प ड्यूटी के विषय में कॉल से संबंधित संपत्ति के विषय में न्यूज पढने पर आवेदकगण के दस्तावेज का अवलोकन किया गया तथा विधिक संबंधित जानकारी प्राप्त करने के उपरांत निष्पादित दस्तावेज को सम्यक रूप से मुद्रांकित किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक क्रमांक 2 से महात्मा गांधी मार्ग स्थित ट्रेजर आयलेण्ड की द्वितीय मंजिल की युनिट नम्बर एस-26 सिका ल्टिप एरिया 245 वर्गफीट एवं चार्जेबल एरिया 350 वर्गफीट है, को 29 वर्ष की समयावधि पर रूपये 1/- प्रतिमाह पर लिव एण्ड लायसेंस पर प्राप्त कर अनुबंध लेख दिनांक 18-6-05 को निष्पादित किया गया तथा भुगतान अनावेदक क्रमांक 2 द्वारा चेक से किया गया । इसका दैनिक भास्कर में प्रकाशित खबर के उपरांत विधिक रायत प्राप्त करने पर उक्त विलेख सम्यक रूप से मुद्रांकित बावत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण दर्ज कर दिनांक 11-3-17 को आदेश पारित कर शेष कमी मुद्रांक शुल्क 67,213/- एवं शास्ति रूपये 2,787/- कुल रूपये 70,000/- जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :-

(1) अविवादित रूप से आवेदक द्वारा उपयोग किया गया थान, किराया इकरारनामा में उल्लेखित रूपये 1/- प्रतिमाह के मान से किराये पर प्राप्त किया गया है । रूपये 21/- प्रतिमाह प्रति वर्गफीट के शुल्क को मनमाने रूप से किराये की रकम निर्धारित करते हुये अतिरिक्त शुल्क मनमाने तौर पर रूपये 350/- से गुणित करते हुये वार्षिक किराया रूपये 7351/- व मनमाने रूप से 15 प्रतिशत की वृद्धि मानते हुये विवादित आदेशपारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

(2) आवेदक द्वारा स्वयं समाचार पढने के पश्चात इकरारनामा मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत किया गया है परन्तु आवेदक को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है इसलिये भी अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(3) प्रश्नाधीन इकरारनामा 20 वर्ष या अधिक की अवधि का नहीं होने से भी उपरोक्त मुद्रांक देय नहीं है।

(4) आवेदक अधिवक्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण रिमाण्ड किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क में मुख्य रूप से यही कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिरोपित मुद्रांक शुल्क सही होने से उनका आदेश स्थिर रखा जाकर निगरानी निरस्त की जाये ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के अभिलेख में संलग्न आवेदकगण एवं अनावेदक क्रमांक 2 के मध्य निष्पादित इकरारनामा 29 वर्ष की लीज का नवीनीकरण सहित क्लॉज है । प्रारंभ में एकमुश्त भुगतान का भी उल्लेख है । अत: उक्त इकरारनामा विलेख पर अधिनियम की अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 33 (क)(5) के अधीन बाजार मूल्य का 7.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क देय है । अत: स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने गणना का आधार किराया मानने में त्रुटि की है, क्योंकि प्रथमदृष्टया ही निर्धारित किराया मात्र सांकेतिक है । अत: प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वह प्रश्नाधीन विलेख की उपरोक्तानुसार पुर्नमूल्यांकन कर देय राशि की गणना करें।

6/ उक्त विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त शॉपिंग मॉल में अन्य लीज धारियों के साथ भी इसी तरह के अनुबंध किये गये होंगे जिनमें मुद्रांक शुल्क अपवंचन की पूरी संभावना है। अत: अधिनियम की धारा 73 के तहत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को पूरे मॉल का निरीक्षण कर अभिलेखों का परीक्षण कर नियमानुसार दो माह की समय सीमा में कार्यवाही के निर्देश भी दिये जाते हैं । दो माह बाद प्रतिवेदन राजस्व बोर्ड को भेजा जावे ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 11-3-2017 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में दो माह में निराकरण करने हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

8/ आदेश की प्रति महानिरीक्षक मुद्रांक की ओर भी जानकारी एवं पर्यवेक्षण हेतु भेजी जावे।

(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर