न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी 498–दो/15 विरूद्ध आदेश दिनांक 24–11–2014 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला रतलाम मध्यप्रदेश, प्रकरण क्रमांक 34/बी–103/धारा 33/1/2013–14

—

श्री प्रकाशचन्द्र पिता श्री पारसमलजी कोठारी
निवासी बजाजखाना जावरा जिला रतलाम

.....आवेदक

विरूद्ध

1–मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं जिला पंजीयक रतलाम
2–श्री गोविन्दराम पिता श्री कालूरामजी धाकड़
निवासी धाकडीपुरा जावरा जिला रतलाम
3–श्री समीरमल पिता श्री जेठमलजी रूणवाल
निवासी सोमवारीया जावरा जिला रतलाम
4–श्री रजनीकान्त पिता श्री वाडीलालजी शाह
निवासी बजाजखाना जावरा जिला रतलाम
5–श्रीमती सज्जनबाई पति श्री रामचन्द्रजी पोरवाल
निवासी लालागली जावरा जिला रतलाम

.....अनावेदकगण

श्री एस0के0श्रीवास्तव, अभिभाषक, आवेदक
श्री अनिलकुमार श्रीवास्तव, अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 1
श्री के0के0द्विवेदी अभिभाषक, अनावेदक क्रमांक 3

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 25/2/16 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी मध्यप्रदेश भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला रतलाम के द्वारा पारित आदेश दिनांक 24–11–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रथम अपर जिला न्यायाधीश जावरा द्वारा आवेदक के पक्ष में निष्पादित इकरारनामा दिनांक 2–9–1996 परिबद्ध कर पत्र क्रमांक 781 दिनांक 17–5–2013 के संलग्न किया जाकर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ भेजा गया कि दस्तावेज पर आवश्यक स्टाम्प शुल्क संबंधित से प्राप्त करते हुये दस्तावेज का विहित रूप से विधिमान्य करण करने के पश्चात् न्यायालय को वापिस भेजे । उक्त पत्र के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 34/बी–103/धारा 33/1/2013–14 दर्ज किया जाकर दिनांक 24–11–14 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये 43,56,000/– अवधारित करते हुये मुद्रांक शुल्क रुपये 3,26,700/– निर्धारित किया गया । इस प्रकार कमी मुद्रांक शुल्क 3,26,690/– देय होना निर्धारित करते हुये अधिनियम की धारा 33 एवं 40 के अन्तर्गत रुपये 32,669/– शास्ति अवधारित की जाकर कुल राशि रुपये 3,59,359/– 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/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का कब्जा प्राप्त नहीं किया गया है, केवल त्रुटिवश इकरारनामा में कब्जा प्राप्त करने का उल्लेख हो गया है । यह भी कहा गया कि इकरारनामा में इस बात का उल्लेख आया है कि प्रश्नाधीन भूमि की नप्ती व सीमांकन कराकर जो क्षेत्रफल बनेगा उस पर कीमत उपरोक्त दर से निर्धारित की जाकर बकाया राशि अदा कर विक्रय पत्र निष्पादित करा लिया जायेगा । इससे भी स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का कब्जा प्राप्त नहीं किया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि विक्रेता गोविन्दराम एवं रजनीकांत शाह द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष शपथपत्र प्रस्तुत कर कथन किये गये हैं कि प्रश्नाधीन संपत्ति का कब्जा आवेदक को नहीं दिया गया है, उक्त शपथपत्र पर तहसीलदार द्वारा बिना विचार किये आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि इकरारनामा के पैराग्राफ 5 में स्पष्ट उल्लेख है कि विक्रेता द्वारा बेचान सौदा की भूमि का सीमांकन होने पर जो कीमत नियत होगी, उसका नियत अवधि में भुगतान प्राप्त कर आवेदक क्रेता के हक में विक्रय पत्र का निष्पादन व पंजीयन

कराये और यदि विक्रेता विलम्ब या आना–कानी करें तो क्रेता को अधिकार होगा कि वह भूमि का विक्रय पत्र न्यायिक कार्यवाही द्वारा करा ले तथा विधिवत् कब्जा प्राप्त कर ले । इससे भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन संपत्ति का कब्जा आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है । अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा बिना किसी आधार पर प्रश्नाधीन इकरारनामा को कब्जा सहित मानकर बाजार मूल्य अवधारित कर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने में अवैधानिक कार्यवाही की गई है । उनके द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया ।

4/ अनावेदक क्रमांक 1 व 3 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से केवल यही तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश वैधानिक एवं उचित है, इसलिये उनका आदेश स्थिर रखा जाकर निगरानी निरस्त की जाये ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है, जबकि मध्यप्रदेश लिखतों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 एवं 5 के अन्तर्गत आवेदक को विधिवत् सूचना पत्र जारी कर उसकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण किया जाना आज्ञापक प्रावधान है । स्थल निरीक्षण इसलिये भी आवश्यक था कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प मौके पर यह सुनिश्चित करते कि वास्तव में भौतिक रूप से कब्जा आवेदक को प्राप्त हुआ है अथवा नहीं । इसके अतिरिक्त कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को इकरारनामे की विषयवस्तु पर विचार कर आदेश पारित करना चाहिये था, क्योंकि आवेदक की ओर से तर्क के दौरान यह आधार लिया जा रहा है कि इकरारनामें में स्पष्ट उल्लेख है कि प्रश्नाधीन भूमि सीमांकन व नप्ती करवाकर जो क्षेत्रफल बनेगा उस पर कीमत का उपरोक्त दर से निर्धारण किया जायेगा, अतः जब सीमांकन एवं नप्ती नहीं हुई, तब कब्जा कैसे लिया जा सकता है । साथ ही पैराग्राफ 5 में उल्लिखित है कि यदि विक्रेता विक्रय पत्र पंजीयन नहीं कराता है अथवा आना–कानी करता है तो आवेदक क्रेता को अधिकार रहेगा कि वह प्रश्नाधीन भूमि का विक्रय पत्र न्यायिक कार्यवाही द्वारा करा लेगा और विधिवत् कब्जा प्राप्त कर ले । अतः उपरोक्त विश्लेषण एवं आवेदक की ओर से प्रस्तुत तर्को के परिप्रेक्ष्य में यह विधिक

आवश्यकता है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाये कि वे विधिवत् उभयपक्ष को सूचना देकर उनकी उपस्थिति में स्थल निरीक्षण करते हुये इकरारनामे की सम्पूर्ण विषयवस्तु को दृष्टिगत रखकर विधिसंगत आदेश पारित करें ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला रतलाम के द्वारा पारित आदेश दिनांक 24–11–2014 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में कार्यवाही कर आदेश पारित करने हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर