न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 3659–पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 30–3–2014 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ- स्टाम्प जिला इंदौर, प्रकरण कमांक 62/बी–103/13–14/48–ख

इंदौर विकास प्राधिकरण

.....आवेदक

विरूद्ध

कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस जिला इंदौर

.....अनावेदक

श्री मनोज मुंशी, अभिभाषक, आवेदक

श्री हेमन्त मूँगी, अभिभाषक, अनावेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 10/5/16 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 58 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश 30–3–2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि महालेखाकार ग्वालियर के ऑडिट दल द्वारा इंदौर विकास प्राधिकरण इंदौर का निरीक्षण कर निरीक्षण टीप पत्र कमांक एस.आर.ए. 11/पंजीयन/समीक्षा/डी–1 दिनांक 13–8–13 में आवेदक द्वारा निष्पादित विलेख पर देय मुद्रांक शुल्क के संबंध में आपत्ति प्रस्तुत की गई । उक्त आडिट आपत्ति के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 62/बी–103/13–14/48–ख दर्ज कर दिनांक 30–3–2014 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य रुपये

22,80,800/– अवधारित किया जाकर रुपये 1,14,440/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क 1,14,440/– जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा महालेखाकार, ग्वालियर के अंकेक्षक दल की टीप के आधार पर प्राधिकारी से आपेक्षित दस्तावेज की छायाप्रति प्राप्त कर अधिनियम की धारा 48–ख के अंतर्गत प्रकरण दर्ज कर सूचना पत्र जारी किया गया था, जबकि अधिनियम की धारा 48–ख के अंतर्गत कार्यवाही मूल लिखत पेश करने से संबंधित है, ऐसी स्थिति में आपेक्षित अनुबंधों की मूल प्रति प्राधिकारी के कब्जे में अथवा अभिरक्षा में नहीं होने से अधिनियम की धारा 48–ख के प्रावधान प्रकरण में लागू नहीं होते हैं ।

(2) कलेक्टर आफ स्टाम्प का यह निष्कर्ष कि अनुबंध के द्वारा भूस्वामी की सम्पत्ति प्राधिकारी में वैष्ठित हो चुकी है, उक्त धारणा विधि सम्मत नहीं है । इस संबंध में रजिस्ट्रीकरण एक्ट 1908 की धारा 17 (2) (v) उल्लेखनीय है । उक्त धारा के अनुसार ऐसी लिखित जिसमें यह उल्लेखित है कि भविष्य में निष्पादित किये जाने वाले लिखित के द्वारा भूस्वामी के अधिकार वैष्ठित होंगे, ऐसे सभी अनुबंधों की रजिस्ट्री अथवा पंजीयन आवश्यक नहीं है ।

(3) प्राधिकारी द्वारा उक्त आडिट टिप्पणी पर विधि विशेषज्ञ से अभिमत प्राप्त कर स्पष्टीकरण महालेखा परीक्षक के कार्यालय में जुलाई 2013 में पेश किया गया है । उक्त स्पष्टीकरण प्राप्त किये जाने के पश्चात आज दिनांक तक महालेखा परीक्षक कार्यालय द्वारा आडिट टिप्पणी एवं उसके स्पष्टीकरण के संबंध में कोई निर्णय प्राधिकारी को प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके आधार पर यह स्पष्ट रूप से माना जाता है कि महालेखा परीक्षक कार्यालय प्राधिकारी द्वारा दिये गये स्पष्टीकरण से पूर्णतः संतुष्ट है ।

(4) निर्विवादित रूप से उक्त लिखित मात्र अनुबंध पत्र है एवं उक्त लिखित को हस्तांतरण पत्र नहीं माना जा सकता है, क्योंकि उक्त लिखित के अनुसार स्वामित्व का हस्तांतरण भूस्वामी द्वारा हस्तांतरण विलेख निष्पादित किए जाने के पश्चात होता है । उक्त लिखित भूस्वामी की सहमति दर्शाता है कि वह अपनी भूमि शहर के विकास की योजना में समाहित करने हेतु सहमत है, जिसके एवज में उसे प्राधिकारी द्वारा विकसित भूखण्ड प्रदान किया जाएगा ।

(5) यहां यह भी उल्लेखनीय है कि राजस्व अभिलेखों में आज भी भूस्वामी का नाम दर्ज है एवं भूस्वामी द्वारा उक्त भूमि का वास्तविक कब्जा रखते हुए कृषि एवं अन्य कार्य किये जा रहे हैं तथा उक्त भूमि वास्तविक रूप से प्राधिकारी को हस्तांतरण पत्र के निष्पादन के पश्चात ही प्राप्त होती है । सभी अनुबंध पत्र में इस तथ्य का स्पष्ट उल्लेख है कि भूधारकों से प्राप्त होने वाली भूमि का विक्रय पत्र प्राधिकारी के पक्ष में पंजीयन कराना आवश्यक होगा तो उसका व्यय प्राधिकारी वहन करेगा । यहां "पंजीकृत कराना आवश्यक होगा" का उपयोग इसलिए किया गया है, क्योंकि प्राधिकारी का मुद्रण व्यय एवं पंजीयन शुल्क माफ किए जाने का प्रस्ताव उस वक्त शासन के समय से लंबित था एवं उक्त अनिश्चितता की स्थिति में कि यदि शासन प्रस्ताव को भूतलक्षीय प्रभाव से स्वीकार कर लेता है तो पंजीयन अनिवार्य नहीं होगा, अन्यथा पंजीयन कराया जाना आवश्यक होगा ।

(6) प्राधिकारी द्वारा निष्पादित लिखित स्पष्ट ही हस्तांतरण पत्र नहीं है तथा उसे अनुच्छेद 5 (ङ)/5 (म) के अंतर्गत भी अनुबंध नहीं माना जा सकता है । अनुच्छेद 5 (ङ) (एक) के अंतर्गत मुद्रांक शुल्क उस दशा में देय है, जब संपत्ति का कब्जा हस्तांतरण पत्र निष्पादित किए बिना परिदत्त किए जाने का करार किया जाता है । चूंकि प्राधिकारी के प्रकरण में अनुबंध निष्पादित होने के पश्चात विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन कराया जाता है एवं उक्त विक्रय पत्र के निष्पादन एवं पंजीयन के समय हस्तांतरण पत्र पर अनुच्छेद 22 के अंतर्गत देय मुद्रांक शुल्क का भुगतान किया जाता है, ऐसी दशा में जब भविष्य में विक्रय पत्र का निष्पादन किया जाना आवश्यक है तो उस दशा में अधिनियम की

धारा 56 के अनुबंध पर अनुच्छेद 5 (ङ) (एक) के अनुसार मुद्रांक शुल्क देय नहीं होकर उक्त अनुबंध पर मुद्रांक शुल्क अनुच्छेद 5 (छ) में देय है, जिसका भुगतान प्राधिकारी द्वारा किया है ।

(7) प्राधिकारी द्वारा राज्य शासन के निर्देशानुसार मेसर्स टी.सी.एस. लिमिटेड एवं इनफोसिस लिमिटेड को सुपर कॉरिडोर पर भूमि प्रदान करने के उद्देश्य से अधिनियम की धारा 56 के अंतर्गत अनुबंध निष्पादित कर भूस्वामियों से सहमति प्राप्त कर उक्त भूमि के संबंध में हस्तांतरण पत्रों का निष्पादन प्रचलित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क का भुगतान कर प्राप्त किया गया है । तदोपरांत उक्त भूमि मेसर्स टी.सी.एस. लिमिटेड एवं इनफोसिस लिमिटेड को अधिकारी द्वारा शासन के निर्देशानुसार प्रदान की गई है । इस संबंध में निष्पादित अधिनियम की धारा 56 के अनुबंध पत्र एवं उक्त भूमि से संबंधित हस्तांतरण पत्र की प्रति संलग्न है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि अधिनियम की धारा 56 के अनुबंध के पश्चात प्राधिकारी द्वारा भूमि के हस्तांतरण हेतु हस्तांतरण पत्रों का निष्पादन देय मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क का भुगतान कराया जाता है । इस प्रकार चूंकि भविष्य में हस्तांतरण पत्र का निष्पादन किया जाता है, इसलिए अनुच्छेद 5 (ङ)/5 (म) में मुद्रांक शुल्क देय नहीं है ।

(8) अधिनियम की धारा 56 के अंतर्गत प्राधिकारी द्वारा की जा रही भूमि अर्जन की कार्यवाही भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 के समान ही है । यहां यह उल्लेखनीय है कि प्राधिकारी द्वारा भूमि का अर्जन लोक परियोजना के उद्देश्य से किया जाता है । भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की धारा 51 के अनुसार भूअर्जन से संबंधित अवार्ड अथवा अनुबंध को स्टाम्प ड्यूटी से मुक्त रखा गया है ।

(9) प्राधिकारी द्वारा भूस्वामी से भूमि कतई क्रय नहीं की जाती है, अपितु उक्त भूमि को अर्जित/अधिग्रहीत किया जाता है । क्रय एवं अर्जन/अधिग्रहण में अंतर है एवं अर्जन/अधिग्रहण को क्रय नहीं माना जा सकता है । भूमि का अधिग्रहण कानूनी प्रकिया के अंतर्गत लोक प्रयोजन के उद्देश्य से किया जाता है एवं मुआवजे का भुगतान विधि के

प्रावधानों के अनुसार किया जाता है । भूमि के अधिग्रहण में विकेता की इच्छा अथवा अनिच्छा गौण रहती है एवं अनिवार्य रूप से उसकी भूमि प्राधिकारी में निहित हो जाती है, जबकि कय–विकय दो पक्षों के मध्य एक व्यवसायिक अनुबंध है, जिसमें दोनों पक्षों की सहमति अनिवार्य है तथा किसी भी परिस्थिति में भूस्वामी से केता उसकी भूमि उसकी सहमति के बिना प्राप्त नहीं कर सकता है ।

(10) अनुच्छेद 5 (ङ) किसी संपत्ति के विकय की दशा में लागू होता है । (If Relating to sale of immoveable Property) अर्थात यदि कोई लिखित स्थायी संपत्ति के विकय से संबंधित नहीं है तो उस पर अनुच्छेद 5 (ङ) लागू नहीं होगा ।

(11) अनुच्छेद 22 (ग)/22 (C) के अनुसार प्राधिकारी अधिकारी भूमि अधिग्रहण अनुबंध निष्पादित करने के पश्चात भूमि पर वैधानिक स्वामित्व प्राप्त करने के उद्देश्य से एवं रजिस्ट्रीकरण एक्ट की धारा 17 के परिपालन में अनिवार्यता के फलस्वरूप हस्तांतरण लेख का निष्पादन कराया जाता है । अनुच्छेद 22 (ग)/22 (C) इस प्रकार के हस्तांतरण लेख करने की अनुमति प्रदान करता है, अतः भूमि अधिग्रहण अनुबंध के पश्चात प्राधिकारी द्वारा हस्तांतरण विलेख का निष्पादन अनुच्छेद 22 (ग)/22 (C) के अनुसार विधि सम्मत रूप से किया गया है । प्राधिकारी द्वारा अनुच्छेद 9 (ग)/22 (C) के अंतर्गत कराये गये निष्पादन पत्रों पर उक्त अनुच्छेद के अनुसार स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया जाता है । इस संबंध में प्राधिकारी द्वारा प्रकरण की सुनवाई के समय इस प्रकार से निष्पादित हस्तांतरण पत्र जिन पर अनुच्छेद 22 के अनुसार स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है कि छायाप्रतियां प्रस्तुत की गई है । अनुच्छेद 22 (ग)/22 (C) के अनुसार यदि पूर्व में निष्पादित विकय पत्र पर देय स्टाम्प शुल्क को कम करने के पश्चात शेष स्टाम्प शुल्क का भुगतान हस्तांतरण पत्र के निष्पादन करने के समय में आवश्यक है, बशर्ते उक्त स्टाम्प शुल्क स्टाम्प शुल्क 100/– रूपये से अधिक का हो । चूंकि प्रस्तुत प्रकरण में प्राधिकारी द्वारा पूर्व में निष्पादित किया गया अनुबंध, विकय अनुबंध नहीं है एवं उक्त अनुबंध पर प्राधिकारी द्वारा

मात्र 100/– रूपये मूल्य का स्टाम्प शुल्क अनुच्छेद 5(छ)/5 (g) के अंतर्गत चुकाया गया है, इसलिए अनुच्छेद 22 (ग)/22 (C) का प्रति विरूपण (Set off) से संबंधित प्रावधान लागू नहीं होते हैं, इसलिए प्राधिकारी द्वारा बिना मुजराई लिये पूर्ण स्टाम्प शुल्क अनुच्छेद 22 के अनुसार चुकाया गया है ।

4/ अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नाधीन भूमि का बिना कब्जा प्राप्त किये विकास नहीं हो सकता है और अनुबंध पत्र की कंडिका 2 में कब्जा विक्रेता से प्राप्त करने का उल्लेख है एवं कंडिका 20 में उल्लेख है कि विक्रेता को भूमि मुआवजे के रूप में दी जा रही है । स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन विलेख कन्वेंसडीड की श्रेणी में आता है, अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित मुद्रांक शुल्क वैधानिक एवं उचित है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्को के सन्दर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न अनुबंध लेख की छायाप्रति से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन अनुबंध लेख से आवेदक को भूमि का कब्जा सौंपा गया है, इसलिये अधिनियम की धारा 2(10) के अन्तर्गत प्रश्नाधीन दस्तावेज हस्तान्तरण पत्र की श्रेणी में आता है, ऐसी स्थिति में आवेदक का यह दायित्व था कि वह दस्तावेज पंजीयन के समय ही प्रश्नाधीन विलेख पर पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा करते, परन्तु उनके द्वारा पंजीयन के समय पर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा नहीं करने के कारण महालेखाकार, ग्वालियर की निरीक्षण टीम की आपत्ति के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही करने में किसी प्रकार की अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में विस्तार से विवेचना की जाकर प्रश्नाधीन दस्तावेज को हस्तान्तरण पत्र मानकर मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया है, जो कि वैधानिक एवं उचित कार्यवाही है । मध्यप्रदेश शासन द्वारा मुद्रांक शुल्क में छूट दिये जाने संबंधी जो आदेश जारी किये गये हैं वे आदेश प्रश्नाधीन दस्तावेज के पंजीयन के बाद के हैं, इसलिये उनका लाभ आवेदक को प्राप्त नहीं हो सकता है । दर्शित परिस्थितियों में

कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश 30–3–2014 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

7/ यह आदेश कमशः निगरानी प्रकरण कमांक 1446–पीबीआर/15, 1447–पीबीआर/15, 1448–पीबीआर/15, 1487–पीबीआर/15, 1488–पीबीआर/15, 1489–पीबीआर/15, 1490–पीबीआर/15, 1491–पीबीआर/15, 1492–पीबीआर/15, 1493–पीबीआर/15, 1494–पीबीआर/15, 1495–पीबीआर/15, 1496–पीबीआर/15, 1497–पीबीआर/15, 1498–पीबीआर/15, 1499–पीबीआर/15, 1500–पीबीआर/15, 1501–पीबीआर/15, 3638–पीबीआर/14, 3639–पीबीआर/14, 3640–पीबीआर/14, 3641–पीबीआर/14, 3642–पीबीआर/14, 3643–पीबीआर/14, 3644–पीबीआर/14, 3645–पीबीआर/14, 3646–पीबीआर/14, 3647–पीबीआर/14, 3649–पीबीआर/14, 3650–पीबीआर/14, 3651–पीबीआर/14, 3652–पीबीआर/14, 3653–पीबीआर/14, 3654–पीबीआर/14, 3655–पीबीआर/14, 3656–पीबीआर/14, 3657–पीबीआर/14, 3658–पीबीआर/14, 3660–पीबीआर/14, 3661–पीबीआर/14, 3662–पीबीआर/14, 3663–पीबीआर/14, 3666–पीबीआर/14, 3667–पीबीआर/14, 3668–पीबीआर/14, 3669–पीबीआर/14, 3670–पीबीआर/14, 3671–पीबीआर/14, 3672–पीबीआर/14, 3673–पीबीआर/14, 3674–पीबीआर/14, 3675–पीबीआर/14, 3676–पीबीआर/14, 3677–पीबीआर/14, 3678–पीबीआर/14, 3679–पीबीआर/14, 3680–पीबीआर/14, 4060–पीबीआर/14, 4061–पीबीआर/14, 4062–पीबीआर/14, 4063–पीबीआर/14, 4064–पीबीआर/14, 4065–पीबीआर/14, 4066–पीबीआर/14, 4067–पीबीआर/14, 4068–पीबीआर/14, 4069–पीबीआर/14, 4070–पीबीआर/14, 4071–पीबीआर/14, 4084–पीबीआर/14, 4085–पीबीआर/14, 4086–पीबीआर/14, 4087–पीबीआर/14, 4088–पीबीआर/14, 4089–पीबीआर/14, 4090–पीबीआर/14, 4091–पीबीआर/14, 4092–पीबीआर/14, 4093–पीबीआर/14, 4094–पीबीआर/14, 4095–पीबीआर/14, 4096–पीबीआर/14.

4097–पीबीआर/14, 4098–पीबीआर/14, 4099–पीबीआर/14, 4100–पीबीआर/14, 4101–पीबीआर/14, 4102–पीबीआर/14, 4103–पीबीआर/14, 4104–पीबीआर/14, 4105–पीबीआर/14, 4106–पीबीआर/14, 4107–पीबीआर/14, 4108–पीबीआर/14, 4109–पीबीआर/14, 4110–पीबीआर/14, 4111–पीबीआर/14, 4124–पीबीआर/14, 4125–पीबीआर/14, 4126–पीबीआर/14, 4127–पीबीआर/14, 4128–पीबीआर/14, 4129–पीबीआर/14, 4130–पीबीआर/14, 4131–पीबीआर/14, 4132–पीबीआर/14, 4133–पीबीआर/14, 4134–पीबीआर/14, 4135–पीबीआर/14, 4136–पीबीआर/14, 4137–पीबीआर/14, 4138–पीबीआर/14, 4139–पीबीआर/14 पर भी लागू होगा ।

अतः इस आदेश की एक प्रति उक्त निगरानी प्रकरणों में संलग्न की जाये ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर.