(59)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 7048–पीबीआर/16 विरूद्ध आदेश दिनांक 27–4–2016 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद प्रकरण कमांक 07/बी–103/2012–13.

मेसर्स श्रीकृपा इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.
प्लाट नं. 200, उमाशंगर अपार्टमेंट
गोकुलपेठ मार्केट, नागपुर
द्वारा भागीदार मनोज डबरे पुत्र नेमराज .....आवेदक

विरूद्ध

मध्य प्रदेश शासन द्वारा
जिला पंजीयक (मुद्रांक) होशंगाबाद .....अनावेदक

श्री आर.डी. पटेल, अभिभाषक, आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 11/5/17 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–4–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम किशनपुरा तहसील व जिला होशंगाबाद स्थित पाण्डेय नर्सिंग होम भागीदार फर्म नरेन्द्र कुमार पाण्डेय पिता मुक्तामणी के स्वत्व, स्वामित्व व आधिपत्य की खसरा नम्बर 170/1, खसरा नम्बर 177/4 खसरा नम्बर 177/5 एवं सुनीता पाण्डेय पत्नी नरेन्द्र कुमार पाण्डेय के स्वत्व व स्वामित्व की खसरा

नम्बर 176, खसरा कमांक 177/2 कुल रकबा 3.541 हेक्टेयर भूमियों के संबंध में आवेदक एवं पाण्डेय नर्सिंग होम भागीदार फर्म नरेन्द्र कुमार पाण्डेय एवं सुनीता पाण्डेय के मध्य दिनांक 20–1–2011 को विकास अनुबंध पत्र निष्पादित किया जाकर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, होशंगाबाद के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा दिनांक 20–1–2011 को मुद्रांक शुल्क रूपये 1,48,800 एवं रूपये 59,637/– पंजीयन शुल्क पर दस्तावेज पंजीकृत किया गया । तदोपरान्त महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक मध्यप्रदेश, भोपाल के पत्र कमांक 1623/तकनीकी/2013 दिनांक 26–4–2013 के तारतम्य में उप पंजीयक द्वारा सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 के प्रावधान के तहत अंतरिति के पक्ष में अन्तरण मानते हुए conveyance अनुसार मुद्रांक शुल्क देय होना मानते हुए बाजार मूल्य 1,80,55,000/– रूपये प्रस्तावित करते हुए प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प, होशंगाबाद को भेजा गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 07/बी–103/2012–13 दर्ज कर दिनांक 27–4–2016 को आदेश पारित कर बाजार मूल्य रूपये 38,66,772/– पर कमी मुद्रांक शुल्क 1,42,208/– तीस दिवस में जमा करने के आदेश दिये गये । 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) प्रश्नाधीन भूमियों के संबंध में केवल विकास कार्य हेतु ही अनुबंध किया गया है । लिखत की विषय वस्तु से स्पष्ट है कि निष्पादित अनुबंध पत्र मात्र एक विकास अनुबंध पत्र है, और उप पंजीयक द्वारा भी इसी आधार पर अनुबंध पत्र पंजीकृत किया गया है । अतः लिखत अधिनियम की धारा 2(10) के अंतर्गत हस्तांतरण पत्र की श्रेणी में नहीं आता है ।

(2) अनुबंध पत्र में आवेदक को केवल भूमि का विकास करने का अधिकार दिया गया न कि भूमि अंतरण की गई है, क्योंकि लिखत में कहीं भी प्रश्नाधीन भूमियों पर भूमिस्वामी अनुबंधकर्ता का स्वामित्व समाप्त होकर आवेदक को प्राप्त होने का कोई उल्लेख नहीं है । आवेदक को केवल उसके द्वारा प्रश्नाधीन भूमियों के विकास में किये गये व्यय के एवज में विकास उपरांत विकसित आवासीय/वाणिज्यिक भूखण्ड के विकय से प्राप्त प्रतिफल की राशि प्राप्त होगी ।

(3) कलेक्टर आंफ स्टाम्प द्वारा संयुक्त उपक्रम अनुबंध पत्र को हस्तांतरण पत्र की श्रेणी में मानकर विधिक भूल की गई है, क्योंकि हस्तांतरण पत्र में संपत्ति का वास्तविक अंतरण होता है, इस तरह की कोई भी शर्त अनुबंध पत्र में नही है, जिससे लिखित का स्वरूप किसी भी स्थिति में हस्तांतरण पत्र की श्रेणी में नहीं आता है । ऐसी स्थिति में राज्य विधान मण्डल को अधिनियम की अनुसूची 1–क में पृथक से अनुच्छेद 5(घ) अंतःस्थापित करने की आवश्यकता कदापि नहीं होती है ।

(4) अधिनियम के प्रावधानों में यह कहीं भी उल्लिखित नहीं है कि विकास अनुबंध पत्र को हस्तांतरण पत्र की श्रेणी में मानकर शास्ति अधिरोपित की जाये, क्योंकि उप पंजीयक द्वारा दिनांक 20–1–2011 को अनुबंध पत्र का पंजीयन करते समय विधिवत वर्ष 2010–11 की गाईड लाईन के आधार पर अनुबंध पत्र पंजीकृत किया गया था, इसके बावजूद भी महानिरीक्षक के भोपाल के पत्र कमांक 1623/तकनीकी/2013 भोपाल दिनांक 26–4–2013 के तारतम्य में उप पंजीयक द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प को न्याय निर्णय हेतु भेजा गया है, और कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधि का सूक्ष्म अवलोकन किये बिना अधिनियम की धारा 48–ख में प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर मनमाने तरीके से निष्पादित अनुबंध पत्र को हस्तांतरण पत्र मानकर शास्ति अधिरोपित करते हुए रूपये 1,41,208/– मुद्रांक शुल्क जमा करने के आदेश देने में अवैधानिकता की गई है ।

(5) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अनुबंध पत्र का सूक्ष्मतः परीक्षण नहीं करते हुए मात्र भूमिस्वामी एवं विकासकर्ता द्वारा प्राप्त होने वाली राशि पर दृष्टिगोचर करते हुए आदेश पारित किया गया है, जो कि विधि विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक पूर्व से एकपक्षीय है ।

5/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखत तर्क में उठाये गये आधारों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के प्रकरण में संलग्न दस्तावेज को देखने से स्पष्ट है कि उक्त दस्तावेज से भूमिस्वामी एवं विकासकर्ता को अपने–अपने हिस्से के 48–52 प्रतिशत भूखण्डों का बटवारा कर विक्रय करने हेतु अधिकृत किया गया है । अतः उक्त विलेख को अन्तरण की श्रेणी में मानकर बाजार मूल्य निर्धारित करते हुए मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है, इसलिए उनका आदेश हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, होशंगाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–4–2016 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर