(47)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक अपील 1086-पीबीआर/2014 विरूद्ध आदेश दिनांक 3-2-2014 पारित द्वारा आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर, प्रकरण क्रमांक 35/अपील/स्टाम्प/2011-12

शहनाई गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित तर्फे
अध्यक्ष शैलेन्द्र पिता शांतिलाल संचेती
निवासी डी-703 शहनाई रेसीडेंसी
होटल अमलतास के सामने इंदौर ....अपीलार्थी

विरूद्ध

1-मध्यप्रदेश शासन तर्फे उप पंजीयक
जिला इंदौर
2-कलेक्टर ऑफ स्टाम्प
जिला इंदौर
3-सुरेश पिता स्व0 श्री गोवर्धनदास कुकरेजा
निवासी ई-25 साकेत नगर इंदौर ....प्रत्यर्थीगण

श्री किशोर जैन, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 16/10/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील मध्यप्रदेश स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-क(5) के अंतर्गत आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 3-2-2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक कार्यालय इंदौर में पंजीबद्ध दस्तावेज क्रमांक 2673 (ग) एवं 2674 (ग) दिनांक 21-11-2003 के संबंध में श्री राजकुमार

अग्रवाल अध्यक्ष इंदौर उपभोक्ता संघ द्वारा दिनांक 6-5-2004 को एक शिकायत इस आशय की गई कि ए0बी0 रोड पर शहनाई गार्डन की जगह ग्रुप हाऊसिंग का निर्माण हो रहा है, जिसका नाम शहनाई रिजेन्सी दिया गया है । यह जमीन प्रत्यर्थी क्रमांक 3 की होकर उपर्युक्त भूमि शहनाई गृह निर्माण सहकारी संस्था को बेची गई । अपीलार्थी द्वारा गृह निर्माण सहकारी संस्था का गठन स्टाम्प डॅयूटी व रजिस्ट्री शुल्क बचाने तथा आयकर बचाकर शासन को हानि पहॅुचाने के उद्देश्य से किया गया है। शिकायत की प्राथमिक जॉच जिला पंजीयक इंदौर द्वारा की जाकर जॉच प्रतिवेदन दिनांक 11-6-2004 को महानिरीक्षक पंजीयन मध्यप्रदेश भोपाल को प्रेषित किया गया । उक्त प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया कि प्राथमिक जॉच में पाया गया है कि अपीलार्थी एक गृह निर्माण सहकारी संस्था है, जिसके द्वारा स्टाम्प ड्यूटी की अनियमित छूट प्राप्त की गई है एवं उनके द्वारा विक्रीत बाजार मूल्य भी कम दर्शाया गया है तथा दस्तावेज निष्पादन दिनांक को मकान बना था । अधीनस्थ कलेक्टर ऑफ स्टाम्प न्यायालय द्वारा अपीलार्थी संस्था के विरूद्ध प्रकरण दर्ज कर दिनांक 24-10-2011 आदेश पारित किया गया । पारित आदेश अनुसार अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि ग्राम खजराना नगर पालिका निगम इंदौर की सीमा अंतर्गत वार्ड क्रमांक 35 ए0बी0रोड पर स्थित होने से वर्ष 2003-04 की गाईड लाईन अनुसार बाजार मूल्य रूपये 3,13,63,000/- अवधारित करते हुये इस अवधारित बाजार मूल्य पर मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 31,36,300/- एवं पंजीयन शुल्क की राशि रूपये 2,51,054/- तथा अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि में निर्माण के तथ्य को छुपाकर तथा सहकारिता की भावना के विपरीत जाकर स्टाम्प शुल्क अपवंचन के आशय से अनियमित छूट प्राप्त करने से शास्ति रूपये 5,00,000/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 38,87,354/- शासकीय कोष में जमा कराने के निर्देश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 3-2-2014 को आदेश पारित कर अपील अस्वीकार की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये है :-

(1) अपीलार्थी की की संस्था म0प्र0सहकारी समिति अधिनियम 1960 के प्रावधान के तहत

पंजीकृत संस्था है । अपीलार्थी संस्था का उद्देश्य आवासहीन सदस्यों को भूखंड/भवन निर्माण कर बिना लाभ-हानि के उपलब्ध कराना है ।

(2) शासन के नोटिफिकेशन दिनांक 24-10-1980 में ऐसा उल्लेखित नहीं है कि संस्था द्वारा भूमि क्रय करने पर छूट का लाभ प्राप्त होगा और भवन क्रय करने पर स्टाम्प एक्ट के अनुसार स्टाम्प शुल्क के लिये संस्था उत्तरदायी रहेगी ।

(3) विक्रय पत्र का पंजीयन होने के उपरांत पंजीयनकर्ता अधिकारी ने यह नहीं ठहराया है कि विक्रय पंजीयन के लिये प्रस्तुत किये गये स्टाम्प क्रेता द्वारा कम प्रस्तुत किये गये, क्रेता पक्ष से शेष स्टाम्प राशि की वसूली की जाना आवश्यक है, मात्र शिकायत के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा नियमों के विपरीत प्रकरण को पंजीबद्ध किया गया है ।

(4) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी की उपस्थिति में उसकी संपत्ति की जॉच नहीं की गई है । अपीलार्थी को अपना पक्ष समर्थन का मौका नहीं दिया गया है जॉच प्रतिवेदन के आधार पर आदेश पारित किया गया है इसलिये उक्त कार्यवाही विधि विरूद्ध होकर स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

(5) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह नहीं ठहराया गया है कि नोटिफिकेशन दिनांक 24-10-1980 अपीलार्थी संस्था पर लागू नहीं होता है, क्योंकि वह खुली भूमि के लिये लागू था, अधिक से अधिक 1500 वर्गफीट के निर्माण बावत् मूल्यांकन कर उक्तपर स्टाम्प एक्ट के अंतर्गत स्टाम्प डॅयूटी प्राप्त करने की अधिकारिता कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को होना चाहिये, किन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा संपूर्ण संपत्ति का मूल्यांकन कर आदेश में वर्णित कथित राशि की वसूली हेतु आदेश दिये गये है जो उचित नहीं है ।

(6) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नोटिफिकेशन दिनांक 24-10-1980 की व्याख्या विधि विपरीत कर तथा अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों व अभिलेख पर विचार किये बिना आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

अंत में उनके द्वारा अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया ।

4/ प्रत्यर्थी क्रमांक 1 व 2 शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :-

(1) पटवारी हल्का नम्बर 16 सर्वे नम्बर 182/1/1/1 पैकि, , 182/9 एवं 182/10/1 एवं 182/10/2 कुल रकबा 0.260 हेक्टेयर ग्राम खजराना तहसील व जिला इंदौर स्थित खुली भूमि प्रत्यर्थी क्रमांक 3 ने पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21-11-2003 से अपीलार्थी को प्रतिफल

की । अपीलार्थी म0प्र0 सहकारी समिति अधिनियम 1960 के प्रावधानों के तहत पंजीकृत संस्था है ।

(2) अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन हुआ है तत्कालीन समय में नोटिफिकेशन क्रमांक 773-1155-चार-आर-80 दिनांक 24-10-1980 प्रभावशील था । इसके प्रभावशील रहते हुये म0प्र0 सहकारी समिति अधिनियम 1960 के प्रावधानों के तहत पंजीकृत संस्था द्वारा अपने कारोबार से संबंधित व्यवहार के लिये भूमि क्रय करने पर संस्था को भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के तहत विक्रय व्यवहार के स्टाम्प ड्यूटी से मुक्त रखा गया है ।

(3) अपीलार्थी संस्था के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादन होने के उपरांत राजकुमार अग्रवाल नामक व्यक्ति ने कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष लिखित शिकायत की थी कि विक्रय पत्र कम स्टाम्प मूल्य पर निष्पादित किया गया है । संस्था ने विक्रय पत्र पंजीयन स्वयं के पक्ष में स्टाम्प ड्यूटी से छूट प्राप्त करने के उद्देश्य से निष्पादन करवाया है । शिकायत पर से कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा दिनांक 11-6-2004 को प्रारंभिक जॉच की गई रिपोर्ट इंस्पेक्टर जनरल ऑफ रजिस्ट्रेशन म0प्र0 भोपाल को दी गई । इसके उपरांत प्रत्यर्थी क्रमांक 2 धारा 47-क(3) सहपठित धारा 48-बी भारतीय स्टाम्प अधिनियम के तहत प्रकरण पंजीबद्ध किया गया है । दिनांक 9-7-2004 को अपीलार्थी ने कारण बताओं सूचना पत्र का जबाव प्रस्तुत किया गया है । दिनांक 24-7-2008 को अतिरिक्त उत्तर प्रस्तुत किया गया । इसके उपरांत दिनांक 24-10-2011 को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आदेश पारित कर संपत्ति तत्कालीन बाजार मूल्य रूपये 3,13,63,000/- निर्धारित कर उक्त रूपये पर 31,36,300/- स्टाम्प ड्यूटी 2,51,054/- रूपये रजिस्ट्रेशन चार्ज कुल बकाया राशि 33,87,354/- तथा उक्त पर 5,00,000/- पेनल्टी इस प्रकार कुल 38,87,354/- वसूली हेतु अपीलार्थी को उत्तरदायी ठहराया गया है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करते हुये यह ठहराया गया है कि विक्रय पत्र में उल्लेखित संपत्ति पर जॉच के दौरान 1500 वर्गफीट पर निर्माण कार्य पाया गया था । संस्था की खुली भूमि पर विक्रय करने पर स्टाम्प ड्यूटी पर छूट की पात्रता है किन्तु निर्माण के संबंध में पात्रता नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश उचित होने से स्थिर रखते हुये अपील निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया ।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । इस प्रकरण में महत्वपूर्ण विचारणीय प्रश्न केवल यही है कि " क्या अपीलार्थी संस्था में अनियमित रूप से मुद्रांक शुल्क से छूट प्राप्त की गई है ? इस संबंध में यह निर्विवादित है कि अपीलार्थी शहनाई गृह निर्माण सहकारी संस्था का पंजीयन दिनांक

22-4-2003 को होकर आवासीय संस्था अस्तित्व में आई है । उसके पश्चात अपीलार्थी संस्था द्वारा प्रश्नाधीन भूमि दिनांक 21-11-2003 को पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से क्रय की गई है। अधिनियम की धारा 9 के अंतर्गत जारी अधिसूचना क्रमांक 773-1155/छ:आर/80 दिनांक 24-10-1980 के द्वारा को-आपरेटिव सोसायटीज एक्ट, 1960 के अधीन रजिस्ट्रीकृत या रजिस्ट्रीकृत समझी गई प्राथमिक गृह निर्माण सहकारी सोसायटी द्वारा गृह निर्माण के लिए भूमि क्रय किए जाने पर मुद्रांक शुल्क से छूट प्रदान की गई है । अत: अपीलार्थी संस्था को-आपरेटिव सोसायटीज एक्ट,1960 के अंतर्गत गृह निर्माण सहकारी संस्था के रूप में पंजीकृत होने से एवं विक्रय-पत्र में स्पष्ट उल्लेख होने से कि संस्था के सदस्यों की आवासीय समस्या हल करने के लिए भूमि क्रय की जा रही है, मुद्रांक शुल्क से छूट प्राप्त करने में किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमितता नहीं की गई है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश दिनांक 24-10-11 में अपीलार्थी संस्था द्वारा प्राप्त मुद्रांक शुल्क से प्राप्त छूट को इस आधार पर अनियमित ठहराया गया है कि उपर्युक्त अधिसूचना के तहत भूमि क्रय करने पर छूट प्रदान की गई है, परंतु अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि में 1500 वर्गफुट पर निर्माण कार्य है, इस तथ्य को अपीलार्थी संस्था द्वारा छिपाया गया है और विक्रयपत्र में अंतरण की विषय वस्तु भूमि नहीं होकर भवन एवं उसके साथ लगी भूमि है । उपरोक्त निष्कर्ष की पुष्टि में ए0आई0आर0 (एम0पी) 17 का न्यायदृष्टांत उद्धरित किया गया है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का उपरोक्त निष्कर्ष अपने स्थान पर उचित नहीं है, क्योंकि क्रय की गई भूमि में केवल 1500 वर्गफीट पर निर्माण होने से यह मान्य नहीं किया जा सकता है कि अपीलार्थी संस्था द्वारा भूमि क्रय नहीं की गई है । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उद्धरित न्यायदृष्टांत में सहकारी समिति द्वारा क्रय की गई भूमि को आवासीय उपयोग में नहीं लेकर सदस्यों को व्यवसायिक उपयोग के लिए बेची गई है, जबकि इस प्रकरण में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि व्यवसायिक प्रयोजन के लिए बेचे जाने के तथ्य को प्रमाणित नहीं किया गया है, उसके विपरीत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा इस संबंध में जांच कर प्रतिवेदन चाहे जाने पर सहकारी निरीक्षक एवं जांच अधिकारी द्वारा उप पंजीयक को प्रतिवेदन दिनांक 9-9-2004 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें प्रतिवेदित किया गया है कि अपीलार्थी संस्था द्वारा अपने सदस्यों को आवास आवंटित किये जा रहे हैं, किसी गैर सदस्यों को आवंटित नहीं किए जा रहे हैं । अपीलार्थी संस्था द्वारा आवासीय उपयोग के लिए खुली

भूमि क्रय की गई है । यहां यह विचारणीय प्रश्न है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा शिकायत के तथ्यों को प्राथमिकता देते हुए अपीलार्थी संस्था के पंजीयन पर विचार कर उसे विधि-विपरीत ठहराने का प्रयास किया गया है । प्रथमतः शिकायती तथ्यों को निष्कर्ष का आधार बनाया जाना अनुचित है । द्वितीय अपीलार्थी संस्था के पंजीयन पर विचार कर उसे अवैधानिक ठहराने का क्षेत्राधिकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को नहीं है । स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश पूर्णतः अवैधानिक एवं अनियमित होने से निरस्त किए जाने योग्य है, और चूंकि आयुक्त द्वारा उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक स्थिति पर बिना विचार किये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है, इसलिए उनका आदेश भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है ।

6/ अभिलेख से यह तथ्य प्रमाणित है कि अपीलार्थी संस्था द्वारा क्रय की गई भूमि में 1500 वर्गफीट पर निर्माण है । अतः 1500 वर्गफीट के बाजार मूल्य पर अपीलार्थी से मुद्रांक शुल्क वसूल किया जाना वैधानिक दृष्टि से आवश्यक है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 3-2-14 एवं कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश दिनांक 24-10-2011 निरस्त किये जाते हैं । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, इंदौर को निर्देश दिए जाते हैं कि वे 1500 वर्गफीट भूमि जिस पर निर्माण है, का वर्ष 2003-04 में प्रचलित गाइड लाइन के अनुसार बाजार मूल्य अवधारित कर नियमानुसार मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर वसूली की कार्यवाही करें । अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर