(21)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक पीबीआर/निगरानी/इंदौर/स्टांप अधि./2017/4136 विरूद्ध आदेश दिनांक 31.03.2017 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टांप एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला इंदौर प्रकरण क्रमांक 159/बी-103/2015-16/33.

पवन पिता श्री महेंद्र कुमार नारंग,
पता-जी-8, गोल्ड क्वाइन प्लाजा,
324, प्रोफेसर कॉलोनी, टॉवर चौराहा, इंदौर
वर्तमान पता- 60, आदित्य नगर, इंदौर .....आवेदक

विरूद्ध

1. म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक, इंदौर
2. कलेक्टर ऑफ स्टाम्प एवं वरिष्ठ
   जिला पंजीयक जिला इंदौर, म.प्र.
   पता- नवीन कलेक्टर भवन, मोती तबेला, इंदौर .....अनावेदकगण

श्री रूपेश जानेवाल, अभिभाषक, आवेदक

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 26/10/18 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टांप अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टांप एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक जिला इंदौर द्वारा पारित दिनांक 31.03.2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है ।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपर सत्र न्यायाधीश महू, जिला इंदौर द्वारा प्रस्तुत पत्र पृष्ठांकन क्रमांक 800 दिनांक 08.09.2016 प्राप्ति दिनांक 06.10.2016 के साथ

संलग्न आवेदक के मध्य दिनांक 01.02.2013 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा तथा दिनांक 10.02.2013 को निष्पादित कब्जा रशीद का दस्तावेज प्रेषित किया गया है। दस्तावेजों की विषय वस्तु अनुसार सिंचित कृषि भूमि पटवारी हल्का नंबर 27 ग्राम शिवनगर तहसील महू, जिला इंदौर के खसरा नंबर 172/1 रकबा 0.473 हैक्टेयर को 10,00,000/- रू. में विक्रय किया जा रहा है। उपर्युक्त कब्जा रसीद का दस्तावेज कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इंदौर को सम्यक रूप से स्टांपित करने बावत प्रेषित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्रमांक 159/बी-103/2015-16/33 दर्ज कर गाईड लाईन वर्ष 2012-13 अनुसार ग्राम शिवनगर भूखण्ड की दर 3500/- प्रितवर्गमीटर तथा कृषि भूमि की दर 80,00,000/- प्रति हैक्टेयर निर्धारित की गई। तदनुसार प्रश्नाधीन दस्तावेज से अंतरित सम्पत्ति का बाजार मूल्य 51,34,000/- एवं सड़क पर स्थित होने पर 20 प्रतिशत अधिक अर्थात् 61,60,800/- बाजार मूल्य निर्धारित किया गया, जिस पर तत्समय की मुद्रांक अनुसूची अनुसार 3,85,050/- रू. मुद्रांक शुल्क देय है। प्रश्नाधीन कब्जा रसीद दिनांक 10.02.2013 को निष्पादित है, जो राजस्व शासन को वर्ष 2013 में प्राप्त होना चाहिए था, शासन उससे करीब 4 वर्ष से वंचित रहा। अत: भारतीय स्टांप अधिनियम की धारा 40(1)(ख) के तहत शास्ति 1,50,000/- रू. इस प्रकार कुल 5,35,050/- रू. शासकीय कोष में तीस दिवस में जमा करने का आदेश दिनांक 31.03.2017 को पारित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवेदक को प्रकरण में दिनांक 30.03.2017 को उपस्थित होना बताया गया है, जबकि आवेदक प्रकरण की जानकारी लेने के लिए उपस्थित हुआ था। प्रचलित प्रेक्टिस के तहत उसके रिक्त प्रोसीडिंग पर हस्ताक्षर करवाये गये थे, उस पर बाद में क्या लिखा गया, आवेदक को उसकी जानकारी नहीं रही है, इसलिए कमी स्टाम्प शुल्क अदायगी हेतु आवेदक द्वारा कभी कोई सहमति नहीं दी गई है और न ही उसे कानूनी सहायता प्राप्त कर अपना पक्ष समर्थन करने का अवसर प्रदान किया गया है। अस्तु अधीनस्थ न्यायालय का आदेश मनमाना और अभिलेख के विपरीत होने से मात्र इसी आधार पर अपास्त किये जाने योग्य है। यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा उभय पक्षों पर कभी कोई कारण बताओ नोटिस तामिल नहीं कराया गया है और विक्रेता कभी भी प्रकरण में उपस्थित नहीं हुआ है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रश्नाधीन भूमि का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया है, न ही उभयपक्षों को साक्ष्य का अवसर प्रदान किया गया और न ही उपपंजीयक से प्रतिवेदन प्राप्त किया गया और केवल मात्र मार्गदर्शिका के आधार पर बाजार मूल्य अवधारित किया गया, जो नहीं किया जा सकता। इस

संबंध में 2012 आर.एन. 189 (बी आर) एवं 2010 (4) एम.पी.एल.जे. 706 के न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं। तर्क में यह भी कहा गया कि म.प्र. बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 5 की भाषा प्रकृति में निर्देशात्मक है। इसके बावजूद भी बिना स्थल निरीक्षण किये और उप पंजीयक से प्रतिवेदन बुलाये बिना महज मार्ग सिद्धांतों पर आधारित आदेश पारित कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गंभीर प्रक्रियात्मक और विधिक भूल की है। इस संबंध में 2012 जे.एल.जे. 321 का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है। तर्क में यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय के आलोच्य आदेश से स्पष्ट है कि न तो प्रश्नगत भूमि का स्थल निरीक्षण किया गया, न साक्ष्य अभिलिखित की, न निकट की सम्पत्ति का विक्रय-विलेख नहीं देखा, मात्र खाना-पूर्ति के लिए आदेश पारित किया गया। सबब आलोच्य आदेश विधि की दृष्टि में दोषपूर्ण होकर मात्र इसी आधार पर अपास्त किये जाने योग्य है। इस संबंध में 2009 आर.एन. 411 (बी आर) का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है। यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिनियम की धारा 33 में दी गई प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया होकर आलोच्य आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों और निर्धारित प्रक्रिया के विपरीत व मनमाना होकर मात्र इसी आधार पर अपास्त किये जाने योग्य है। यह भी कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अधिनियम की धारा 13, 14 व धारा 35(ग) के विपरीत होने से मात्र इसी आधार पर अपास्त किये जाने योग्य है, जबकि लिखित का एक भाग सम्यक् रूप से स्टांपित होकर पंजीकृत है। अंत में तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने सदर प्रकरण में प्रश्नगत कृषि भूमि का मूल्यांकन भूखंड दर अधिरोपित कर रू. 61,60,800/- किया गया है, जो नितांत अवैधानिक होकर आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

उनके द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4/ आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क देने की सहमति दी गई है । प्रश्नाधीन दस्तावेज की विषय-वस्तु कब्जा रहित अनुबंध पत्र की श्रेणी में नहीं होकर कब्जा सहित अनुबंध पत्र की श्रेणी में आता है, जिस पर वही मुद्रांक शुल्क देय है, जो हस्तांतरण पत्र पर लगता है । उपरोक्त स्थिति में कलेक्टर ऑफ स्टांप द्वारा न्याय दृष्टान्तों के आलोक में एवं दस्तावेज की विषय-वस्तु, प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए

अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप वर्ष 2012-13 की गाईड लाईन के आधार पर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 61,60,800/- अवधारित किया जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 3,85,050/- निर्धारित किया गया है, जो कि उचित है । चूंकि आवेदक द्वारा कर अपवंचन किया गया है, जिससे शासन को राजस्व की हानि हुई है, इसलिए कलेक्टर ऑफ स्टांप द्वारा अधिनियम की धारा 40(1) (ख) के अन्तर्गत शास्ति रूपये 1,50,000/- अधिरोपित करते हुए कुल रूपये 5,35,050/- जमा करने के आदेश दिये गये हैं, जिसमें कोई त्रुटि नहीं होने से इस निगरानी में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। दर्शित परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क मान्य किये जाने योग्य नहीं हैं ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टांप एवं वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2017 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती हे ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर