

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल

अध्यक्ष

अपील प्रकरण क्रमांक पीबीआर/अपील/भोपाल/स्टांपअधि./2018/0941 विरुद्ध आदेश दिनांक 29.12.2017 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला भोपाल प्रकरण क्रमांक 123/बी-103/16-17.

मेसर्स एस.वी. इन्फ्रा डेवलपर्स,
भागीदार फर्म कार्यालय-प्रीमियर आर्चेड,
पीपुल्स माल के पीछे, रासलाखेड़ी,
भोपाल, म.प्र.

.....अपीलार्थी

विरुद्ध

कलेक्टर ऑफ स्टाम्प,
जिला भोपाल, म.प्र.
कार्यालय- 39/6, बेनजीर भवन,
परी बाजार, भोपाल, म.प्र.

.....प्रत्यर्थी

श्री व्ही.पी. सिंह, अभिभाषक, अपीलार्थी

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 6/9/18 को पारित)

अपीलार्थी द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47-ए(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला भोपाल द्वारा पारित दिनांक 29.12.2017 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।





2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी, गोविंदपुरा, वृत्त भोपाल (पुराना आर.टी.ओ. ऑफिस कोहेफिजा) के पत्र क्र. 1181/री.अ.वि.अगो/2017, भोपाल दिनांक 22.08.2017 द्वारा विलेख क्र. ए-4/267-65(426), दिनांक 19.05.2015 के आधार पर एस.वी. इन्फ्रा डेवलपर्स के पक्ष में ग्राम रासलखेड़ी की भूमि रकबा 8.566 हैक्टेयर भूमि के नामांतरण करने के संबंध में अभिमत चाहा गया। इस संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल द्वारा भी अनुविभागीय अधिकारी एवं पक्षकार को पत्र भेजे गये। अतः पक्षकार से एवं अनुविभागीय अधिकारी से उक्त विलेख की मूल प्रतिलिपि चाही गई। पक्षकार द्वारा उपस्थित होकर बताया गया, कि मूल विलेख बैंक में बंधक रखा हुआ है, जिस पर ऋण है। संबंधित संस्था के प्रतिनिधि द्वारा दिनांक 29.09.2017 को उपस्थित होकर होकर दस्तावेज की सत्य प्रतिलिपि प्रस्तुत की। जैसा कि अनुविभागीय अधिकारी द्वारा पत्र में बताया गया कि उक्त दस्तावेज सम्यक रूप से स्टाम्पित नहीं है। इस कारण नामांतरण आदेश निरस्त कर कार्यवाही कर विलेख को सम्यक रूप से स्टाम्पित करने बावत् कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल को पत्र भेजा गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण क्र.123/बी-103/16-17 दर्ज कर आदेश दिनांक 29.12.2017 में लिखत भूमि के कुल मूल्य 35,00,00,000/- को सम्पत्ति का मूल्य निर्धारित किया गया, जिस पर मुद्रांक शुल्क रुपये 2,49,37,500/- देय है। पक्षकार द्वारा पूर्व में लिखत दस्तावेज पर रु. 30,00,000/- मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है, जिसे समायोजित करने पर शेष कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 2,19,37,500/- प्रभारणीय होता है। लिखत असम्यक रूप से स्टाम्पित होने से मुद्रांक अधिनियम की धारा 40(ख) के तहत शास्ति रुपये 1,00,000/- की गई। इस तरह कुल 2,20,37,500/- आदेश दिनांक से 30 दिवस के अन्दर शासकीय कोष '0030' में जमा कर चालान की मूल प्रति प्रस्तुत करने के आदेश दिये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क में मुख्य रूप से निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं-





- (1) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पूर्व में उप पंजीयक के द्वारा पंजीकृत भागीदारी विलेख में वर्णित भूमि से विपरीत भूमि को अपने आधार का आधार बनाकर आलोच्य आदेश पारित किया है, जो कि अपास्त होने योग्य है।
- (2) अपीलार्थी फर्म के द्वारा पूर्व में मूल भूमिस्वामियों से सम्पादित संयुक्त उपक्रम अनुबंध के तारतम्य में मूल भूमिस्वामियों को उनके हिस्से में प्राप्त होने वाले अंश के एवज में रूपये 35 करोड़ का अंश दिया जाना मूल भूमिस्वामियों के शेयर का भाग था न कि हस्तांतरण प्रतिफल। उक्त संयुक्त उपक्रम अनुबंध पत्र के वर्णित मूल भूमिस्वामियों को प्राप्त होने वाले शेयर को प्रतिफल के रूप में मान्य कर उसकी अनुसार गणना कर मुद्रांक देय करने के आदेश पारित करना तथ्यों की भूल का परिणाम होने से अपास्त योग्य है।
- (3) प्रत्यर्थी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपीलार्थी फर्म के पक्ष समर्थन को मान्य करने में भूल की है। संयुक्त उपक्रम अनुबंध पत्र की कंडिका 06 में यह वर्णित मूल भूमिस्वामी संयुक्त उपक्रम अनुबंध के परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थी फर्म को विभिन्न विभागों से अनुमतियाँ प्राप्त करने में सहयोग प्रदान करेंगे। साथ ही वर्णित है कि संयुक्त उपक्रम अनुबंध पत्र की कंडिका 09 में यह वर्णित किया गया है कि मूल भूमिस्वामी संयुक्त उपक्रम अनुबंध के परिप्रेक्ष्य में भवन निर्माणकर्ता को विक्रय पत्र सम्पादन हेतु मुख्तयारनामा प्रदान करेंगे। संयुक्त उपक्रम अनुबंध पत्र में ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि मूल भूमिस्वामियों के द्वारा बिल्डर के पक्ष में पूर्ण अंतरण किया गया है। ऐसे विलेखों पर भारतीय अधिनियम 1899 की अनुसूची 1-क के अनुच्छेद 5(घ) में स्पष्ट प्रावधान है जो निम्नानुसार है-

“यदि वह ऐसी भूमि के स्वामी या पट्टेदार से भिन्न व्यक्ति द्वारा उस भूमि पर भवन निर्माण से संबंधित है तथा उसमें यह अनुबंध हो कि निर्माण के पश्चात् ऐसा भवन यथास्थिति, उस अन्य व्यक्ति तथा भूमि के स्वामी या पट्टेदार द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः धारित किया जावेगा तथा उसका शेष भाग उनके द्वारा संयुक्ततः या पृथकतः विक्रय किया जावेगा।”

अपीलार्थी फर्म का संयुक्त उपक्रम विलेख उक्त परिभाषा की परिधि में आता है, जिस कारण से अपीलार्थी फर्म का विलेख संयुक्त उपक्रम की परिधि में होने से हस्तांतरण की परिधि में नहीं आता है, जिस कारण से प्रत्यर्थी के द्वारा अपीलार्थी फर्म के संयुक्त

ce

ab

उपक्रम विलेख को हस्तांतरण विलेख मान्य करना अनुचित होने से आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

- (4) अपीलार्थी फर्म में मूल भूमिस्वामियों ने अपनी स्वैच्छया सहमति उपरांत व्यवसाय को संचालित करने के आशय से फर्म में हिस्सेदारी हेतु भागीदारी विलेख की संरचना करवाई, जिसको कि Deed of Partnership For Carrying on Business with Admission of New Partners सम्पादित कर पंजीबद्ध दिनांक 19.05.2015 को करवाया गया। अपीलार्थी फर्म की भागीदारी विलेख में मूल भूमिस्वामियों का लाभांश का अंश विभाजन भी तय कर वर्णित किया गया।

विधि में यह स्पष्ट प्रावधान है कि सम्पत्ति के अंतरण विलेख में सम्पत्ति का सम्पूर्ण स्वत्व क्रेता को प्राप्त होता है, किन्तु अपीलार्थी के प्रकरण से संबंधित भागीदारी विलेख में यह प्रकट नहीं होता है कि बिल्डर की भागीदारी फर्म में सम्पत्ति का पूर्ण स्वामित्व को अंतरित किया गया हो। भागीदारी विलेख पूर्व में सम्पादित संयुक्त उपक्रम अनुबंध पत्र का सम्पूरक दस्तावेज होने से भूमि में मूल भूमिस्वामियों का हक/अंश विद्यमान रहने से पूर्ण हस्तांतरण होने को मान्य करना अनुचित होने से अमान्य योग्य है, जिस कारण से प्रत्यर्थी का आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

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

- 4/ प्रत्यर्थी के विद्वान शासकीय अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, भोपाल द्वारा पारित आदेश विधिसंगत है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस अपील में नहीं है। अतः उनके द्वारा अपील निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने का अनुरोध किया गया।

- 5/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन सम्पत्ति का नामान्तरण फर्म के नाम कराना चाहते हैं अर्थात् भूमि का अन्तरण व्यक्तियों से फर्म के नाम हो रहा है अतः प्रश्नाधीन संपत्ति के बाजार मूल्य पर ही मुद्रांक शुल्क देय होगा। अतः कलेक्टर



ऑफ स्टाम्प द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क अवधारित कर अपीलार्थी से जमा कराने के आदेश देने में वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला भोपाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-12-2017 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।


ABC


(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर