

**न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर**

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण क्रमांक निगरानी-7225/पीबीआर/2016 विरुद्ध आदेश दिनांक 31.08.2016 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला धार प्रकरण क्रमांक 47/2013-14/धारा-33.

मेसर्स रूकमणी रिटेल प्रा.लि.  
तर्फे डायरेक्टर शुभम खण्डेलवाल  
निवासी 786, पंचशील नगर,  
न्यू लोहामण्डी, इंदौर, म.प्र.

.....आवेदक

**विरुद्ध**

1. म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक  
जिला धार, म.प्र.
2. मेसर्स पूजा इण्डस्ट्रीज  
निवासी 7/1, उषागंज छावनी,  
इंदौर, म.प्र.
3. म.प्र. औद्योगिक केन्द्र विकास निगम, इंदौर

.....अनावेदकगण

श्री एस.के. गंगवाल, अभिभाषक, आवेदक

**:: आ दे श ::**

**(आज दिनांक 14/6/19 को पारित)**

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला धार द्वारा पारित दिनांक 31.08.2016 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक क्र. 3 द्वारा अनावेदक क्र. 2 को इण्डस्ट्रीयल ग्रोथ पीथमपुर, सेक्टर-3 स्थित भूखण्ड क्रमांक 463 व 464 कुल क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर दिनांक 04.05.1989 को औद्योगिक आशय हेतु लीज पर आवंटित किया गया था। अनावेदक क्र. 2 को अनावेदक क्र. 3 द्वारा लीज पर आवंटित भूखण्ड पर स्थित परिसम्पत्ति को

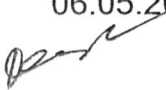
*02/2*

*ah*

आई.एम.सी.आई. बैंक द्वारा नीलाम किया जाने पर उक्त भूखण्डों पर स्थित परिसम्पत्ति को आवेदक द्वारा क्रय किया जाने के उपरांत आवेदक द्वारा विधिवत स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीयन शुल्क की अदायगी शासन को की जाने के उपरांत अनावेदक क्र. 3 से अपने हित में नियमानुसार लीज ट्रांसफर करवाई जाना शेष थी। आवेदक द्वारा उपरोक्त भूखण्डों की लीज का अंतरण अनावेदक क्र. 3 से करवाये जाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जाने पर अनावेदक क्र. 3 द्वारा शासन नियमानुसार उपरोक्त भूखण्डों की लीज को 30 वर्ष की अवधि हेतु नवीनीकरण किया जाने हेतु विधिवत शासन के नियमानुसार लीज संशोधन विलेख तैयार कर उस पर विधिवत रूपये 2,20,055.00 की स्टाम्प ड्यूटी का उल्लेख कर उप पंजीयक धार, जिला धार के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत की गई। उप पंजीयक धार द्वारा उसके समक्ष अनावेदक क्र. 3 द्वारा प्रस्तुत लीज की अवधि 30 वर्ष या 99 वर्ष पढा जावे, ऐसा अस्पष्ट होना मानते उक्त संशोधन विलेख को धारा 33 में इम्पाउण्ड कर अनावेदक क्र. 1 को प्रेषित किया गया। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला धार द्वारा अनावेदक क्र. 3 द्वारा आवेदक के हित में निष्पादित लीज संशोधन विलेख अनुसार प्रीमियम रूपये 15,00,000.00 वार्षिक किरायारूपये 2,06,250.00 मेन्टेनेंस चार्ज 87,500.00 विकास शुल्क रूपये 25,00,000.00 कुल रूपये 42,93,750.00 का 5.125 प्रतिशत रूपये 2,20,055.00 का मुद्रांक शुल्क के स्थान पर मनमाने रूप से उक्त लीज संशोधन विलेख को 99 वर्ष का होना ठहराया जाकर तत्समय प्रचलित दर रूपये 1500.00 प्रति वर्गमीटर के अनुसार बाजार मूल्य रूपये 3,75,00,000.00 पर 7.5 प्रतिशत की दर से रूपये 28,12,500.00 मुद्रांक शुल्क व उस पर शास्ति रूपये 1,00,000.00 आरोपित कर पूर्व में जमा मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 25,000.00 समायोजित कर कुल राशि रूपये 28,87,500.00 अदा किये जाने के आदेश दिनांक 31.08.2016 को पारित किये गये। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

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

- (1) अनावेदक क्र. 2 कंपनी को अनावेदक क्र. 3 द्वारा आवंटित भूखण्ड क्रमांक 463-464 की लीज का अंतरण आवेदक द्वारा उसके हित में चाहने पर अनावेदक क्र. 3 द्वारा शासन द्वारा निर्धारित औद्योगिक नीति के अनुरूप अनावेदक क्र. 1 के समक्ष दिनांक 06.05.2014 को अनावेदक क्र. 2 के हित में निष्पादित लीज डीड में संशोधन किया जाने




हेतु लीज डीड संशोधन विलेख पंजीकृत करवाये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया व उस पर निर्धारित स्टाम्प शुल्क व पंजीयन शुल्क की राशि प्रस्तुत की गई।

- (2) म.प्र. शासन द्वारा उद्योगों के संबंधित हेतु निर्धारित नीति अनुसार उद्योगों को तीस वर्ष से अधिक की अवधि की लीज डीड निष्पादित नहीं किए जाने के प्रावधानों के अनुरूप अनावेदक क्र. 2 के हित में निष्पादित लीज डीड संशोधन विलेख दिनांक 04.05.1989 में जो लीज की अवधि 99 वर्ष भी, उसके स्थान पर 30 वर्ष किए जाने बावत संशोधन प्रस्तावित किया जो निम्नानुसार है-

“the period of lease may beread as 30 years instead of 99 years.”

- (3) अनावेदक क्र. 3 द्वारा शासन द्वारा निर्धारित नियमों के अनुसार उद्योगों को उपलब्ध करवाई जाने वाली भूमि की ली 30 वर्ष से अधिक की निष्पादित नहीं किये जाने के प्रावधान पूर्व से चले आ रहे होकर म.प्र.शासन वाणिज्य उद्योग और रोजगार विभाग मंत्रालय द्वारा मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एवम भवन प्रबंधन के नियम जो कि पूर्व से चले आ रहे हैं व नियम 2015 के नियम क्रमांक 14 में भी औद्योगिक भूमि के लिए पट्टे की अवधि अधिकतम 30 वर्ष की निर्धारित है। नियम 14 निम्नानुसार है-

“14- पट्टे की अवधि-

पट्टे की अवधि औद्योगिक भूमि के लिए अधिकतम 30 वर्ष तथा औद्योगिक भवन हेतु अधिकतम 10 वर्ष होगी।”

- (4) उक्त नियमों के अनुरूप ही आवेदक कंपनी को आवंटित भूखण्डों की लीज 30 वर्ष हेतु ही निष्पादित की जा सकती होने से उसी अनुसार लीज डीड में संशोधन करवाये जाने हेतु संशोधन विलेख प्रस्तुत किया जाने के उपरांत उप पंजीयक धार के द्वारा विधि अनुसार पाया जाने के बावजूद शासन के नियमों को ताक में रखकर अनावेदक क्र. 3 जो कि म.प्र. शासन का उपक्रम है, उसके नियमों को ताक में रखकर अनावेदक क्र. 3 द्वारा प्रस्तुत लीज डीड संशोधन विलेख को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 के तहत उक्त लीज डीड की अवधि को 30 वर्ष या 99 वर्ष पढा जावे, ऐसा अस्पष्ट होना मानते अनावेदक क्र. 1 को प्रेषित कर दिया गया व अनावेदक क्र. 1 के द्वारा प्रकरण दर्ज किये जाने के उपरांत दिनांक 17.03.2016 को अनावेदक क्र. 3 के द्वारा अनावेदक क्र. 1 के समक्ष अपना उत्तर प्रस्तुत किया जाकर उसमें स्पष्ट रूप से कथन किया गया कि “इस कार्यालय द्वारा मैसर्स रूकमणी रिटेल प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में दिनांक 06.05.2015 को प्लॉट नंबर 463-463 की संशोधन डीड ईकाई के पक्ष में की गई है। इस डीड की अवधि 30 वर्ष है। इस डीड में

पेज क्रमांक 6 पर बिंदु क्रमांक 3 में may be read 30 year के स्थान पर will be read 30 year पढा जावे।”

- (5) अनावेदक क्र. 3 म.प्र. शासन का उपक्रम है एवं उसके द्वारा लीज डीड में संशोधन हेतु प्रस्तुत संशोधन विलेख व अनेक्चर पी-1 के उत्तर में यह स्पष्ट रूप से कथित किया गया है कि उनके द्वारा आवेदक कंपनी को लीज पर आवंटित भूखण्ड 30 वर्ष की अवधि के लिए ही लीज पर दिये गये हैं, के बावजूद अनावेदक क्र. 1 के द्वारा स्वेच्छाचारिता कारित करते मनमाने रूप से प्रश्नाधीन आदेश पारित करते हुए अनावेदक क्र. 3 द्वारा आवेदक कंपनी को लीज पर दिये गये भूखण्ड 99 वर्ष की अवधि का होना मानते प्रश्नाधीन आदेश पारित किया जाकर उस पर मुद्रांक शुल्क रूपये 28,12,500.00 अवधारित करते हुए पूर्व में जमा मुद्रांक शुल्क की राशि रूपये 25,000.00 समायोजित कर कुल राशि रूपये 28,87,500.00 व उस पर शास्ति रूपये 1,00,000.00 भी आरोपित कर दी गई है। अधीनस्थ अनावेदक क्र. 1 द्वारा पारित प्रश्नाधीन आदेश लीज डीड संशोधन विलेख के अनेक्चर पी-1 के मध्यप्रदेश राज्य औद्योगिक भूमि एव भवन प्रबंधन नियम व अनावेदक क्र. 3 द्वारा प्रस्तुत अनेक्चर पी-2 के उत्तर के आलोक में व आवेदक कंपनी के द्वारा उपरोक्त औद्योगिक आशय के भूखण्डों को 30 वर्ष की अवधि के लिए ही लीज पर प्राप्त किया जाने के आलोक में अनावेदक क्र. 1 द्वारा पारित प्रश्नाधीन आदेश कायम रखे जाने योग्य नहीं होने से उसे निरस्त किया जाना न्यायोचित होगा।

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

- 4/ आवेदक पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत दस्तावेज अनुसार लेसीफर्म के नाम एवं स्वामित्व परिवर्तन किया गया है। लीज अवधि में यह उल्लेख किया गया है कि lease may be read as 30 years. उक्त से यह सुनिश्चित नहीं होता है कि लीज अवधि 30 वर्ष हेतु ही है। अतः 30 वर्ष से अधिक होने से उक्त दस्तावेज जो कि दिनांक 26.05.2014 को निष्पादित है, भारतीय मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची 1 के अनुच्छेद 33 के अनुसार बाजार मूल्य पर ही मुद्रांक शुल्क देय होगा। अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा उप पंजीयक के प्रतिवेदन अनुसार तत्समय प्रचलित दर 1,500 प्रति वर्गमीटर के आधार पर बाजार मूल्य 3,75,00,000/- निर्धारित कर उक्त बाजार मूल्य पर कमी मुद्रांक शुल्क 27,87,500/- शासकीय कोष में जमा करने के निर्देश देते हुए उचित आदेश पारित किया गया है, जो कि स्थिर रखे जाने योग्य है।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला धार द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.08.2016 स्थिर रखा जाता है। निगरानी निरस्त की जाती है।

  
(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर