

**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 21/6/19 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 ।

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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 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 रू. 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 दिनांक 29-12-2017 के आदेश के विरुद्ध अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है, जिसमें इस न्यायालय द्वारा दिनांक 6-2-2018 को आदेश पारित कर अपील निरस्त की गई। इस न्यायालय के आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका प्रस्तुत की गई जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 19-11-2018 को आदेश पारित कर प्रकरण में पुनः सुनवाई किये जाने के आदेश दिये गये। माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 19-11-2018 के पालन में प्रकरण में पुनः सुनवाई की गई।

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

(1) नवीन भागीदारों के द्वारा आवेदक फर्म में भागीदार निर्मित होने के लिये अपने स्वत्व की भूमि खसरा क्रमांक 6/1 व 6/2 के कुल रकबे 8.566 हेक्टेयर में से अविक्रित भूमि रकबा 6.776 हेक्टेयर को आवेदक फर्म में निहितकर अपना अंश फर्म में निर्मित किया। उक्त भूमि का मूल्यांकन शासन के मार्गदर्शिका सिद्धांत के अनुसार 15 करोड़ अंकलित कर उस पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1932 की अनुसूची 1 ए के आर्टिकल 49 (सी) के अनुसार 2 प्रतिशत की गणना से राशि रुपये 30 लाख का मुद्रांक शुल्क अदाकर भागीदारी विलेख (Deed of Partnership For Carrying on Business with Admission of New Partners) सम्पादित कर पंजीबद्ध दिनांक 19.05.2015 को करवाया गया। जिस कारण से भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 की धारा 14 भागीदारी विलेख दिनांक 19-5-2015 में लागू होती है।

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 कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

(2) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा भागीदारी विलेख दिनांक 19-5-2015 के संबंध में नवीन भागीदारों के द्वारा भूमि रकबा 6.776 हेक्टेयर को टेड्रिंग एसेट्स के रूप में आवेदक फर्म में मर्ज करना भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 की धारा 14 के अनुरूप है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा अनुचित रूप से दस्तावेज को अन्तरण का दस्तावेज मानकर भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 की धारा 14 की अनदेखी की गई है।

(3) संयुक्त उपक्रम अनुबंध एक धनलाभ सहित उपक्रम होता है। अतः उसमें वर्णित राशि को संपत्ति का मूल मूल्य नहीं माना जा सकता, जबकि भागीदारी विलेख में पंजी निवेश के रूप में

वर्णित संपत्ति का मूल्य वास्तविक होता है। जिस कारण से भागीदारी विलेख में वर्णित भूमि का मूल मूल्य कलेक्टर गाइड लाइन के समकक्ष होना उचित है।

(4) भागीदारी फर्म की स्थापना कर किसी एक या अधिक भागीदारों के द्वारा फर्म के पक्ष में कार्यकरने अथवा दस्तावेजों को हस्ताक्षरित करने का अर्थ यह नहीं होता कि अन्य मौन भागीदार फर्म को होने वाले लाभ से बंचित रह जाये।

(5) भागीदारी विलेख में समस्त भागीदारों का हित समाहित होता है उसे भागीदारी विलेख न मानते हुये विक्रय पत्र मान लिया जाना सर्वथा अनुचित एवं विधि विरुद्ध है।

(6) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विक्रय व योगदान में भेद करने में भूल की गई है।

(7) कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा प्रकरण क्रमांक 123/बी-103/16-17/धारा 33 एवं 48(ख) मुद्रांक विधान में पारित आदेश दिनांक 29-12-17 को अपास्त होने योग्य है। अपीलार्थी फर्म के द्वारा भागीदार फर्म में भूमिस्वामियों के द्वारा मर्ज की गई संपत्ति के ट्रेडिंग खाते के अनुसार मुद्रांक शुल्क की गणना अनुसूची 1 ए के आर्टिकल 49(सी) भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के अनुसार सही व उचित है।

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

4/ उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण में दिनांक 18-5-2015 की जो पार्टनरशिप डीड लगी है उसके अवलोकन से स्पष्ट है कि सुभाष शुक्ला बगैरह जो नये पार्टनर जोड़े गये हैं, उन्होंने 6.776 हेक्टेयर भूमि अपने हिस्से के तौर पर फर्म में शामिल की है जिसके विरुद्ध उन्हें कोई तुरन्त भूमि के मूल्य का भुगतान न करते हुये उस भूमि का मूल्यांकन रुपये 15 करोड़ मानते हुये इतनी राशि का भविष्य में किश्तों में पुनः भुगतान की बात की गई है। इसी प्रकार नये पार्टनर्स को कुल मिलाकर लाभ का 9 प्रतिशत हिस्सा देने की भी बात है। स्पष्ट है कि यदि वे बर्किंग पार्टनर नहीं है तो भी लाभ में हिस्सेदार है अतः स्पष्ट है कि यह लिखत पार्टनरशिप डीड की हैसियत में ही माना जायेगा - अन्तरण पत्र नहीं। माननीय उच्च न्यायालय





ने भी रिट याचिका क्रमांक 26584/2018 में अपने आदेश दिनांक 19-11-2018 में स्टाम्प एक्ट की अनुसूची 1 ए के आर्टिकल 49(सी) के प्रावधानों के तहत परीक्षण करने को कहा है। लिखित की कंडिका 4, 5 और 9 के अवलोकन से उपरोक्त तथ्यों की पुष्टि होती है। अतः उक्त लिखत पर पार्टनरशिप डीड के प्रावधान ही लागू होंगे। क्योंकि लिखत में नये पार्टनर के हिस्से की भूमि का मूल्य 15 करोड़ रखा गया है अतः स्टाम्प अधिनियम के अनुसूची 1 ए के आर्टिकल 49(सी) के तहत इसी मूल्य के 2 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क देय होगा। पूर्व में अपीलार्थी ने इसी आधार पर मुद्रांक शुल्क अदा किया है। अतः पूर्व में पंजीकृत पार्टनरशिप डीड को मान्य किया जाता है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश दिनांक 29-12-2017 निरस्त किया जाता है। यदि अपीलार्थी ने कोई अतिरिक्त शुल्क जमा किया है तो उसे नियमानुसार वापिस किया जावे। तथा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प की निर्देश दिये जाते हैं कि वह उपरोक्तानुसार ही अभिमत अनुविभागीय अधिकारी को उपलब्ध कराये।



(मनोज गोयल)

अध्यक्ष

राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश

ग्वालियर