न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 7078–पीबीआर/2017 विरूद्ध आदेश दिनांक 11–3–2017 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर–2, प्रकरण कमांक 91/बी–103/2014–15/33

.....

1–श्रीमती सीमा पति अविनाश अमरपुरी

निवासी 134 सुनीकेत अपार्टमेंट

श्रीनगर एक्सटेंशन खजराना मेन रोड इंदौर

2–श्रीमती सपना पति रतन वाधवानी

निवासी सदर

..... आवेदकगण

विरूद्ध

1–म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प इंदौर

2–इन्टरटेनमेंट वर्ल्ड डेव्हलपर्स प्रायवेट लिमिटेड

तर्फे अवनीश हसीजा

पता 11 तुकोगंज मेन रोड इंदौर

.....अनावेदकगण

श्री संजय शर्मा, अभिभाषक–आवेदकगण

श्री हेमन्त मूँगी, अभिभाषक–अनावेदक कमांक 1

.....

:: आदेश ::

(आज दिनांक 5/3/18 को पारित)

यह निगरानी आवेदकगण द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला इंदौर–2 द्वारा पारित आदेश दिनांक 11–3–2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि आवेदकगण द्वारा कलेक्टर आूफ स्टाम्प इंदौर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि

उनके द्वारा इण्टरटेंमेंट वर्ल्ड डेव्हलपर्स प्रा0लि0 से महात्मा गांधी मार्ग स्थित ट्रेजर आयलेण्ड की द्वितीय मंजिल की युनिट नम्बर एस–25 जिलस बिल्डप एरिया 245 वर्गफीट है एवं चार्जेबल एरिया 367 वर्गफीट है, को 29 वर्ष की समयावधि पर रूप्ये 1/– प्रतिमाह लिव एण्ड लायसेंस पर प्राप्त कर अनुबंध किया गया है, परन्तु मुद्रांक शुल्क के बारे में जानकारी नहीं से अपर्याप्त मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है अतः उक्त दस्तावेज पर पर्याप्त मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया जाये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण दर्ज कर दिनांक 11–3–17 को आदेश पारित कर रुपये 67,313/– मुद्रांक शुल्क अधिरोपित किया गया साथ ही अधिनियम की धारा 48(ख) के अन्तर्गत 2,687/– रुपये शास्ति अधिरोपित की गई । इस प्रकार कुल 70,000/– रुपये 30 दिवस में जमा कराने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3/ आवेदकगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क में मुख्य निम्नलिखित आधार उठाये गये हैं :–

(1) अविवादित रूप से आवेदक द्वारा उपयोग किया गया थान किराया इकरारनामा में उल्लेखित रुपये 1/– प्रतिमाह के मान से पर प्राप्त किया गया है, परन्तु 21/– प्रतिमाह प्रति वर्गफीट के शुल्क को मनमाने रूप से किराये की रकम निर्धारित करते हुये अतिरिक्त शुल्क मनमाने तौर पर रुपये 350/– से गुणित करते हुये वार्षिक किराया रुपये 7,351/– व मनमाने रूप से 15 प्रतिशत की वृद्धि मानते हुये विवादित आदेश पारित किया गया है । मेंटनेंस की रकम पर कोई ड्यूटी अथवा पेनल्टी चार्ज नहीं की जा सकती हैं उपरोक्त अधिनियम की धारा 35 का उचित अर्थ अनावेदक द्वारा नहीं लगाया गया है । उक्त दस्तावेज साक्ष्य में प्रदर्शित नहीं होना है, आवेदक स्वयं समाचार पत्र में मुद्रांकन का समाचार पढने के पश्चात् स्वयं अपनी समझदारी का परिचय देते हुये इकरारनामा मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत किया है । आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है ।

(2) उक्त दस्तावेज के संबंध में कोई प्रकरण विचाराधीन नहीं है और ना ही उक्त स्थान का उपयोग आवेदक द्वारा किया जा रहा है ।

4/ अनावेदक कमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखा जाकर निगरानी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के अभिलेख में संलग्न आवेदकगण एवं अनावेदक कमांक 2 के मध्य निष्पादित इकरारनामा 29 वर्ष की लीज का नवीनीकरण सहित क्लॉज है । प्रारम्भ में एक मुश्त भुगतान का भी उल्लेख है। अतः उक्त इकरारनामा विलेख पर अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 33 (क) (5) के अधीन बाजार मूल्य का 7.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क देय है । अतः स्पष्ट है कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने गणना का आधार किराया मानने में त्रुटि की है, क्योंकि प्रथमदृष्टया ही निर्धारित किराया मात्र सांकेतिक है । अतः प्रकरण कलेक्टर आफ स्टाम्प को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वह प्रश्नाधीन विलेख की उपरोक्तानुसार पुर्नमूल्यांकन कर देय राशि की गणना करें।

6/ उक्त विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त शॉपिंग मॉल में अन्य लीज धारियों के साथ भी इसी तरह के अनुबंध किये गये होंगे जिनमें मुद्रांक शुल्क अपवंचन की पूरी संभावना है । अतः अधिनियम की धारा 73 के तहत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को पूरे मॉल का निरीक्षण कर अभिलेखों का परीक्षण कर नियमानुसार दो माह की समयसीमा में कार्यवाही के निर्देश भी दिये जाते हैं । दो माह बाद प्रतिवेदन राजस्व मण्डल को भेजा जावे ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 11–3–2017 निरस्त किया जाता है । प्रकरण उपरोक्त विश्लेषण के परिप्रेक्ष्य में दो माह में निराकरण करने हेतु कलेक्टर आफ स्टाम्प को प्रत्यावर्तित किया जाता है ।

8/ आदेश प्रति महानिरीक्षक मुद्रांक की ओर भी जानकारी एवं पर्यवेक्षण हेतु भेजी जावे ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर