145

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल,

अध्यक्ष

निगरानी प्रकरण कमांक 7265–पीबीआर/2016 विरूद्ध आदेश दिनांक 22–9–2016 पारित द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला बडवानी, प्रकरण कमांक 14/बी–103/2015–16/48ख

.....

मेसर्स पार्थ डेवलपर्स
द्वारा भागीदार
पंकजकुमार पिता श्री माणकचंद जैन
निवासी मनावर जिला धार म0प्र0

..... आवेदक

विरूद्ध

1–म0प्र0 राज्य शासन द्वारा
उपपंजीयक बडवानी म0प्र0
2–गोपाल पिता श्री सीताराम पाटीदार
निवासी जटाशंकरी चौक अंजड
जिला बडवानी
3–मुकेश पिता श्री नारायण पाटीदार
निवासी ग्राम पिपल्या तहसील कुक्षी
जिला धार म0प्र0
4–मनोहर पिता श्री चुन्नीलाल पाटीदार
निवासी ग्राम निसपुर तहसील कुक्षी
जिला धार

.....अनावेदकगण

श्री अनिल जैन, अभिभाषक–आवेदक
श्री एम0एल0श्रीवास्तव, अभिभाषक–अनावेदक कमांक 2, 3 व 4

.....

:: आदेश ::

(आज दिनांक 15/3/18 को पारित)

यह निगरानी आवेदक द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे आगे संक्षेप में केवल "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 56(4) के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला बडवनी द्वारा पारित आदेश दिनांक 22–9–2016 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य सन्क्षेप में इस प्रकार है कि महालेखाकार मध्यप्रदेश ग्वालियर के निरीक्षण दल द्वारा उपपंजीयक कार्यालय बडवानी में पंजीकृत दस्तावेज कमांक 1–अ/274 दिनांक 27–6–2012 विकास अनुबंध लेख के संबंध में मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की हानि का आक्षेप अंकेक्षण के दौरान लिया गया । अंकेक्षण आक्षेप के आधार पर दिनांक 7–4–2016 को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला बडवानी द्वारा प्रकरण दर्ज कर दिनांक 22–9–2016 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन दस्तावेज के द्वारा विकास हेत प्रस्तावित सम्पूर्ण भूमि के बाजार मूल्य रुपये 4,61,23,156/– रुपये के 70 प्रतिशत भाग के मूल्य 3,22,86,209/– पर मुद्रांक शुल्क रुपये 16,14,310/– तथा पंजीयन शुल्क रुपये 2,58,435/– प्रभार्य है । अनावेदक द्वारा पंजीयन के समय 79,000/– रुपये मुद्रांक शुल्क तथा रुपये 63,345/– रुपये पंजीयन शुल्क चुकाया गया है । अतः शेष कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 15,35,310/– एवं पंजीयन शुल्क रुपये 1,95,090/– कुल रुपये 17,30,400/– आवेदक को शासकीय कोषालय में जमा कर चालान की प्रति प्रस्तुत करने हेतु आदेशित किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण में मूल विलेख ही आहूत नहीं किया गया इसलिये संहिता की धारा 48ख के अन्तर्गत की गई समस्त कार्यवाही अवैधानिक होने से निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य है । यह भी कहा गया कि आदेश पारित करने के पूर्व कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा आवेदक एवं अनावेदक कमांक 2 लगायत 4 की आपत्ति के सारांश के साथ सुनवाई हेतु विधिवत् कोई सूचना पत्र भी नहीं देकर साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिया गया है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि पंजीकृत विकास विलेख की शर्तो के प्रकाश में पर्याप्त मुद्रांक शुल्क पंजीयन के समय चुकाया गया है । पंजीकृत दस्तावेज की शर्तो के विपरीत निकाले गये निष्कर्ष कानूनन त्रुटिपूर्ण होने से निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य है। यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पंजीकृत विकास विलेख में उल्लेखित भूमि के 70 प्रतिशत अंश पर अंतरण के अनुसार मुद्रांक शुल्क प्रभार्य

होना मान्य करने में त्रुटि की गई है क्योंकि पुनरीक्षणग्रस्त आदेश विधिक प्रावधानों के विपरीत पारित किया गया होने से निरस्त किये जाने योग्य है ।

4/ अनावेदक कमांक 2, 3 व 4 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश वैधानिक एवं उचित नहीं होने से निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

5/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्को के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 2, 3 व 4 एवं आवेदक के मध्य हुये अनुबंध अनुसार आवेदक द्वारा आवासीय कॉलोनी का विकास किया जायेगा । विकास अनुबंध के माध्यम से आवेदक को 70 प्रतिशत आवासीय भूखण्डों को विकय करने का अधिकार दिया गया है । प्रश्नाधीन दस्तावेज द्वारा आवेदक को सभी भूखण्डों के विकय करने का अधिकार दिया गया है किन्तु भूखण्डों से विकय राशि 70 प्रतिशत प्राप्त करने का अधिकार दिया गया है। अतः प्रश्नाधीन भूमि के 70 प्रतिशत हिस्से पर conveyance अनुसार स्टाम्प शुल्क जमा करने के आदेश देने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा वैधानिक एवं उचित कार्यवाही की गई है इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

6/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला बडवनी द्वारा पारित आदेश दिनांक 22–9–2016 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर