(77)

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**
अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 7081–पीबीआर/17 विरूद्ध आदेश दिनांक 28–2–2017 पारित द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला बड़वानी प्रकरण कमांक 11/बी–103/48–ख/2015–16.

विवेक पिता बाबूलाल महाजन
निवासी ग्राम ठीकरी
तहसील ठीकरी जिला बड़वानी .....आवेदक

विरूद्ध

1– म.प्र. शासन
द्वारा जिला पंजीयक राजपुर जिला बड़वानी
2– कलेक्टर आफ स्टाम्प बड़वानी
जिला बड़वानी
3– पंकज पिता कृष्णदास महाजन
निवासी ग्राम ठीकरी
वर्तमान निवासी इंदौर जिला इंदौर
4– मोहन पिता सोमाजी पटेल
निवासी ग्राम ठीकरी
तहसील ठीकरी जिला बड़वानी
5– श्रीमती कपिता पति गोविंद सराफ
निवासी ग्राम ठीकरी
तहसील ठीकरी जिला बड़वानी .....अनावेदकगण

श्री सूर्यपाल सिंह, अभिभाषक, आवेदक
श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 1 व 2

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 13/11/17 को पारित)

आवेदक द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला बड़वानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–2–2017 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवेदक के पक्ष में आमडीड पंजीकृत दस्तावेज से निष्पादित हुआ । कलेक्टर आफ स्टाम्प, बड़वानी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय का ऑनलाईन निरीक्षण करने पर पाया गया कि दस्तावेज कमांक MP028872016A1255637 दिनांक 4–5–2016 न्यून स्टाम्पित है, अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अधिनियम की धारा 48–ख के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज कर दिनांक 28–2–2017 को आदेश पारित कर कमी मुद्रांक शुल्क 12,88,912/– रूपये, पंजीयन शुल्क 2,05,886/– रूपये एवं शास्ति 10,000/– रूपये कुल राशि 15,04,798/– रूपये जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष आवेदक द्वारा मौखिक जवाब प्रस्तुत किये जाने पर कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा लिखित जवाब प्रस्तुत करने हेतु फिर से सूचना पत्र भेजने हेतु कहा गया, किन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कोई सूचना पत्र नहीं दिया गया है, इस कारण आवेदक को सुनवाई का समुचित अवसर उपलब्ध नहीं मिल पाया गया । ऐसी स्थिति में कलेक्टर आफ स्टाम्प का आदेश निरस्त किये जाने योग्य है ।

(2) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अनावेदक कमांक 3 से 5 के द्वारा आवेदक के पक्ष में हक त्याग मानते हुए गणना की गई है, जिस कारण अनावेदक कमांक 3 से 5 को सूचना पत्र जारी कर उनका जवाब प्रकरण में जरूरी था, परन्तु उन्हें कोई सूचना पत्र जारी नहीं करने में कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विधिक भूल की गई है ।

(3) प्रश्नाधीन दस्तावेज केवल इसलिए निष्पादित किया गया था कि सभी लोगों को विक्रय पत्र पंजीबद्ध करने के लिए कार्यालय न जाना पड़े और केवल एक व्यक्ति आवेदक द्वारा दस्तावेज निष्पादित किया जा सके । ऐसी स्थित में प्रश्नाधीन दस्तावेज को ज्यादा से ज्यादा पॉवर ऑफ अटार्नी माना जा सकता है, क्योंकि आज भी अनावेदक कमांक 3 से 5 बराबर के भागीदार होकर उनका स्वामित्व एवं आधिपत्य भूखण्डों पर बना हुआ है, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा बिना भौतिक सत्यापन या जांच किये एवं उन्हें सूचना एवं सुनवाई का अवसर दिये आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

(4) अनावेदक कमांक 3 से 5 आवश्यक पक्षकार थे इसलिए उनका जवाब प्रकरण में आवश्यक था ताकि यह स्पष्ट हो जाता कि क्या उनके द्वारा हक त्याग के उद्देश्य से प्रश्नाधीन दस्तावेज निष्पादित किया गया था, अतः अनावेदक कमांक 3 से 5 की अनुपस्थिति में पारित आदेश शून्य एवं अवैध है ।

(5) कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा आदेश में भूखण्ड कमांक 34, 35, 51 एवं 65 को भी गणना में शामिल किया गया है, जबकि उक्त भूखण्ड के विकय पत्र का निष्पादन सभी पक्षों द्वारा किया गया था और भूखण्ड कमांक 69 से 78 और 83 से 93 आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आरक्षित किये गये हैं, जो कि कलेक्टर की अनुमति से ही विकय किये जा सकते हैं, जिस कारण उक्त भूखण्ड की गणना बाजार मूल्य से नहीं की जा सकती है, परन्तु कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा सभी भूखण्डों को एक ही श्रेण में मानते हुए गणना की गई है, जो कि अवैधानिक होकर नियम विरूद्ध है ।

4/ अनावेदक कमांक 1 व 2 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा विस्तृत विवेचना कर स्पष्ट निष्कर्ष निकालते हुए बोलता हुआ सकारण आदेश पारित किया गया है, जो कि विधिसंगत कार्यवाही है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा हितबद्ध व्यक्तियों को सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश उचित है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

5/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर आफ स्टाम्प के प्रकरण को देखने से स्पष्ट है कि अनावेदक कमांक 3 एवं 4 द्वारा संयुक्त रूप से भूमि कय की जाकर कॉलौनी विकसित कर अनावेदक कमांक 3 द्वारा स्वत्व समाप्त कर 51 भूखण्ड अनावेदक कमांक 4 को दिये गये अर्थात प्रश्नाधीन दस्तावेज स्वत्व त्याग विलेख (निर्मुक्ति विलेख) है, जिस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क एवं 0.8 प्रतिशत पंजीयन शुल्क देय है । चूंकि स्थल निरीक्षण एवं मूल्यांकन प्रतिवेदन में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य रूपये 3,43,97,651/– दर्शाया गया है । इस मूल्य में से 1/4 हिस्सा अनावेदक कमांक 4 का होने से शेष भाग के मूल्य रूपये 2,57,98,240/– पर मुद्रांक शुल्क रूपये 12,89,912/– तथा पंजीयन शुल्क रूपये

2,06,386/– निर्धारित करने में एवं मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किये जाने के कारण रूपये 10,000/– शास्ति प्रभार्य है । अतः कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 12,88,912/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 2,05,885/– एवं शास्ति रूपये 10,000/– कुल रूपये 15,04,978/– जमा करने के आदेश देने में विधिसंगत कार्यवाही की गई है, इसलिए उनका आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला बड़वानी द्वारा पारित आदेश दिनांक 28–2–2017 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर