न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : **मनोज गोयल**

अध्यक्ष

प्रकरण कमांक निगरानी 2169–पीबीआर/14 विरूद्ध आदेश दिनांक 26–8–2013 पारित द्वारा कलेक्टर आफ जिला स्टाम्प इन्दौर प्रकरण कमांक 65/बी–103/12–13/33.

1– रवीन्द्र कुमार पिता नरेन्द्र कुमार
2– श्रीमती कांता पति रविन्द्र कुमार
निवासीगण ए–20 तक्षशिला, राजेन्द्र नगर
बिजलपुर जिला इन्दौर .....आवेदकगण

विरूद्ध

1– श्रीमती वसुधा भिड़े पति सुधीर भिड़े
2– निखिल भिड़े पिता सुधीर भिड़े
निवासीगण 44, लोकमान्य नगर एक्स.
श्री गजानंद अपार्टमेन्ट
लोकमान्य नगर, इन्दौर
3– म.प्र. शासन द्वारा उप पंजीयक (पंजीयन)
पंजीयक कार्यालय इन्दौर .....अनावेदकगण

श्री हेमन्त मूंगी, अभिभाषक, अनावेदक कमांक 3

:: आ दे श ::

(आज दिनांक 10/10/14 को पारित)

आवेदकगण द्वारा यह निगरानी भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे संक्षेप में अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–8–2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनावेदक कमांक 1 व 2 द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प जिला इन्दौर के समक्ष इस आशय का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया कि अनावेदिका कमांक 1 वसुधा भिड़े एवं उसके पुत्र अनावेदक कमांक 2 निखिल भिड़े द्वारा तक्षशिला, राजेन्द्र नगर, बिजलपुर इन्दौर स्थित आवेदकगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य का मकान कमांक ए–20 को रूपये 26,31,000/– में कय करने का 100/– रूपये के स्टाम्प पर अनुबन्ध पत्र निष्पादित किया गया है, अतः उक्त अनुबन्ध पर उचित मूल्यांकन किया जाये । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 65/बी–103/12–13/33 दर्ज कर दिनांक 26–8–2013 को आदेश पारित कर प्रश्नाधीन सम्पत्ति का बाजार मूल्य 25,80,500

निर्धारित किया गया लेकिन अनुबंध पत्र में प्रश्नाधीन सम्पत्ति का मूल्य 26,31,000/– उल्लेखित होने से स्टाम्प अनुसूची 1–क अनुच्छेद 5 (ड) (एक) के तहत 7.5 प्रतिशत अर्थात 1,97,325/– रूपये तथा अधिनियम की धारा 40 (1) (ख) के अन्तर्गत शास्ति 20,000/– कुल रूपये 2,17,325/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर आफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

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

(1) सूचना पत्र के चरण 4 में अधिनियम की धारा 48 (ख) के अनुसार 10 गुना जुर्माना अधिरोपित किये जाने का तामील किया गया है । इस आलोक में भी स्पष्टतः ही पूरी कार्यवाही दोषपूर्ण एवं संदेह उत्पन्न करती है ।

(2) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 2–8–2013 को जारी सूचना पत्र जारी कर, उसी दिनांक को आवेदक एवं अनावेदिका कमांक 1 व 2 को तामील भी करा दिया गया है । इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अतिशीघ्र कार्यवाही करना संदेह उत्पन्न करती है, जो अनावेदिका कमांक 1 व अनावेदक कमांक 2 की कलेक्टर आफ स्टाम्प की आपसी दुरभिसंधि का प्रत्यक्ष साक्ष्य है ।

(3) अधीनस्थ न्यायालय द्वारा म.प्र. लिखितों का न्यून मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 4 के अनुसार आवेदकगण को स्थल निरीक्षण हेतु नियम 4 (4) (ग) के अन्तर्गत सूचना नहीं दिया गया, न ही स्थल निरीक्षण किया गया और न ही स्थल निरीक्षण टीप उपलब्ध है । कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा अपने कार्यालय में बैठे–बैठे ही अनावेदिका कमांक 1 व 2 के साथ दुरभिसंधि करके मनमाना सम्पत्ति का बाजार मूल्य दस्तावेज में अंकित मूल्य के एकदम सटीक निकट का निर्धारित किया है, जो विधि विपरीत है ।

(4) इस प्रकरण में अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 5 (ङ) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं । इस नियम के अनुसार यदि किसी स्थावर सम्पत्ति से सम्बन्धित है– 1–क,5(ङ) (एक) जब सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरण–पत्र निष्पादित किए बिना परिदत्त किया जाता है या परिदत्त किए जाने का करार किया जाता है : वही शुल्क जो सम्पत्ति के बाजार मूल्य के लिए हस्तान्तरण–पत्र (अनुच्छेद कमांक 22) पर लगता है ।

(5) वर्तमान प्रकरण में अनुसूचित 1–क अनुच्छेद 22 (ग) के प्रावधान भी लागू नहीं होते हैं, क्योंकि इस नियम के अनुसार जहां किसी स्थावर सम्पत्ति का विकय करने के लिए

करार किसी हस्तान्तरण पत्र के लिए अपेक्षित मूल्यानुसार शुल्क से स्टाम्पित किया गया हो तथा ऐसे करार के अनुसरण में कोई विकय पत्र तत्पश्चात निष्पादित किया जाता है, वहां ऐसे विकय पत्र पर शुल्क न्यूनतम 100/– रूपये के अध्यधीन रहते हुए पूर्व में संदत्त शुल्क को कम करके इस अनुच्छेद के अधीन देय शुल्क होगा ।

(6) अनुबंध के पृष्ठ कमांक 2 के चरण 1 की 7 वी और 8 वी रेखाओं के अवलोकन से स्पष्ट है कि स्थान रिक्त है, अतः दस्तावेज अपूर्ण है ।

(7) अधिनियम की धारा 2 (10) के प्रावधान अनुसार हस्तान्तरण पत्र–आज दिनांक को कब्जा आवेदकगण का ही है । किसी को भी हस्तान्तरित नहीं किया गया है, और न ही हस्तान्तरण का कोई भी करार किया गया है ।

(8) अधिनियम की अनुसूची 1 (क) अनुच्छेद 23 के अनुसार कलेक्टर आफ स्टाम्प के द्वारा दस्तावेज अनुबन्ध दिनांक 2–12–2009 को हस्तान्तरण पत्र के रूप में स्टाम्पित किया जाना त्रुटिपूर्ण है ।

(9) आवेदकगण के पक्ष में माननीय उच्च न्यायालय में अपील कमांक डब्ल्यू.पी. 8172/2012 दिनांक 5–9–2012 द्वारा स्थगन आदेश जारी किया गया है, और माननीय उच्च न्यायालय के आदेश का पालन करना उभय पक्ष सहित अधीनस्थ न्यायालय का बाध्यकर कर्तव्य है, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं देकर आदेश पारित करने में अवैधानिकता की गई है ।

(10) अनावेदिका कमांक 1 व 2 द्वारा कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष दिनांक 2–8–2013 को व्यवहार न्यायालय में लम्बित प्रकरण एवं माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन आदेश को छिपाते हुए कपटपूर्वक आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक सिद्धांत एवं विधिक प्रकिया के विपरीत कार्यवाही है ।

(11) आवेदकगण ने कलेक्टर आफ स्टाम्प के समक्ष लिखित तर्क में सभी सारवान तथ्य प्रस्तुत किये थे कि सिविल एवं क्रिमनल न्यायालय में प्रकरण लम्बित है तथा माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश है, किन्तु उसके उपरांत भी कलेक्टर आफ स्टाम्प ने दुर्भावनापूर्वक दुरभिसंधि के कारण अधिकार बाह्य अवैध आदेश पारित किया है ।

(12) वर्तमान प्रकरण में कलेक्टर आफ स्टाम्प का उद्देश्य राजस्व एकत्रित करना नहीं होकर दुरभिसंधि के कारण अनावेदिका कगांक 1 व 2 को अवैध रूप से लाभ पहुंचाने के लिए दस्तावेज को स्टाम्पित कर साक्ष्य में ग्राह्य योग्य बनाना मात्र था ।

तर्कों के समर्थन में 2012 आर.एन. 189, 2011 आर.एन. 261, 2010 (2) एम.पी.एच.टी. 457, 2013 (1) एम.पी.जे.आर 167, 2010 (2) एम.पी.जे.आर. 140, 2015 आर.एन. 101, ए.आई.आर. 1959 म.प्र. 34, 2000 आर.एन. 221, 2009 (3) जे.एल.जे. 15 म.प्र. (एफ.बी.), 2009 (1) एम.पी.वीकली नोट 17 (सु.को.), 2013 (II) म.प्र.वी.नो. 30, 1994 (1) म.प्र.वी.नो. 115 व 1994 (1) सु.को.के.1, ए.आई.आर. 2007 सु.को. 1546 के न्याय दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये ।

4/ अनावेदक कमांक 3 शासन के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप है, जिसमें किसी प्रकार की कोई अवैधानिकता अथवा अनियमिता नहीं है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि कलेक्टर आफ स्टाम्प द्वारा निष्पादित दस्तावेज की विषय–वस्तु तथा प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना को देखते हुए आदेश पारित किया गया है, जो कि हस्तक्षेप योग्य नहीं है ।

5/ अनावेदिका कमांक 1 व 2 पूर्व से एकपक्षीय हैं ।

6/ उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के सदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अपने आदेश में विधिवत निष्कर्ष निकाला गया है कि दस्तावेज की वैधानिकता तय करना केवल सक्षम व्यवहार न्यायालय की अधिकारिता में है, कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को केवल यह सुनिश्चित किया जाना है कि निष्पादित दस्तावेज पर प्रचलित विधि अनुसार पर्याप्त स्टाम्प शुल्क चुकाया गया है अथवा नहीं । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अनुबंध पत्र की विषय–वस्तु एवं प्रश्नाधीन सम्पत्ति की स्थिति एवं संरचना को दृष्टिगत रखते हुए तत्समय प्रचलित गाईड लाईन के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर अधिनियम की धारा 40 (1) (ख) के तहत शास्ति अधिरोपित करने में उचित कार्यवाही की गई है, जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार इस निगरानी में नहीं है ।

7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला इन्दौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 26–8–2013 स्थिर रखा जाता है । निगरानी निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर