न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : मनोज गोयल
अध्यक्ष

अपील प्रकरण कमांक 2516–पीबीआर/12 विरूद्ध आदेश दिनांक 13–06–2012 पारित द्वारा आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर अपील प्रकरण कमांक 46/अपील/राजस्व/ 2011–12.

1–बाबूलाल पिता देवीलाल अजमेरा
निवासी 100–101, मनुश्री नगर
एरोड्रम रोड, इंदौर म0प्र0
2–राजेश पिता मोहनलाल मंगल
के/आ–ई–12 शिवमोती नगर,
नवलखा इंदौर म0प्र0

.....अपीलार्थीगण

विरूद्ध

मध्यप्रदेश शासन
द्वारा उप पंजीयक,
पंजीयन विभाग मोतीतबेला नम्बर 1,
इंदौर म0प्र0

.....प्रत्यर्थी

श्री नरेन्द्र खण्डेलवाल, अभिभाषक, अपीलार्थी
श्री हेमन्त मुँगी, अभिभाषक, प्रत्यथीगण

.....

:: आ दे श ::

(आज दिनांक २५/१/१५ को पारित)

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (जिसे संक्षेप में आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 47–क उपधारा–5 के अंतर्गत आयुक्त, इंदौर संभाग, इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13–06–2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2/ प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी कमांक 1 को कृषि उपज मंण्डी समिति लक्ष्मीबाई नगर द्वारा संयोगितागंज उप मण्डी प्रांगण में स्थित प्लाट कमांक 141–ए आवंटित किया गया था । अपीलार्थी कमांक 2 द्वारा उक्त प्लाट अपीलार्थी कमांक एक से रुपये 6,03,000/– में कय किया जाकर विकय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य कम पाते हुये प्रतिवेदन कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के समक्ष प्रस्तुत किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा प्रकरण कमांक 31/बी–105/2010–11/47–क/1 दर्ज कर दिनांक 21–11–11 को आदेश पारित किया जाकर प्रश्नाधीन संपत्ति का बाजार मूल्य 21,09,000/– अवधारित करते हुये रुपये 2,00,355/– मुद्रांक शुल्क निर्धारित किया गया । चूँकि अपीलार्थी कमांक 2 द्वारा पूर्व में रुपये 57,300/– मुद्रांक शुल्क अदा किया गया था, अतः कमी मुद्रांक शुल्क 1,43,055/– जमा करने के आदेश दिये गये । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा प्रथम अपील आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर आयुक्त द्वारा दिनांक 13–6–12 को आदेश पारित कर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प का आदेश स्थिर रखा जाकर अपील निरस्त की गई । आयुक्त के इसी आदेश के विरूद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3/ अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि चूँकि प्रश्नाधीन भूमि का पटटा अपीलार्थी कमांक 1 के पक्ष में स्वीकृत नहीं हुआ है, इसलिये पटटा स्वीकृत नहीं होने की दशा में अपीलार्थी कमांक 1 द्वारा अपीलार्थी कमांक 2 को प्रश्नाधीन भूखण्ड पर लायसेंसी राईट दिये गये हैं । ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन दस्तावेज को विकय पत्र मान्य करने में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विधिक त्रुटि की गई है । यह भी कहा गया कि प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्मित टीनशेड पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं है । यह भी कहा गया कि कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को विलेख की विषयवस्तु पर मुद्रांक शुल्क अवधारित करना था, परन्तु उनके द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज को विकय पत्र मानकर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में अवैधानिक कार्यवाही की गई है । यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि विकय विलेख के द्वारा भूखण्ड पर से कोई अधिकार अंतरित नहीं हुआ है, इसलिये उस पर

मुद्रांक शुल्क देय नहीं है । अन्त में तर्क प्रस्तुत किया गया कि लायसेंस से केवल प्रश्नाधीन भूखण्ड पर उपयोग एवं उपभोग की अनुमति मिली है, स्वत्व प्राप्त नहीं हुआ है, इस वैधानिक बिन्दु पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया है, इसलिये उनका आदेश निरस्त किये जाने योग्य था, परंतु आयुक्त द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश की पुष्टि करने में त्रुटि की गई है । उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेश निरस्त किये जाकर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया । तर्क के समर्थन में ए0आई0आर1998(एससी) 184 एवं 2005(1) एमपीएलजे 481 के न्यायदृष्टांत प्रस्तुत किये गये ।

4/ प्रत्यर्थी शासन के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया गया कि जब प्रश्नाधीन भूमि का पटटा विक्रेता को प्राप्त नहीं था तो उसे विक्रय करने का अधिकार नहीं था, क्योंकि जब विक्रेता को ही हक नहीं है तो क्रेता को हक प्राप्त नहीं हो सकता है । यह भी कहा गया कि अपीलार्थी क्रमांक 1 द्वारा अपीलार्थी क्रमांक 2 को भूखण्ड टीनशेड सहित विक्रय किया गया है, इसलिये कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा अधिरोपित मुद्रांक शुल्क उचित है । इस आधार पर कहा गया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित होने से स्थिर रखे जाने योग्य है ।

5/ प्रतिउत्तर में अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि विक्रय की वैधानिकता के संबंध में निर्णय इस न्यायालय द्वारा नहीं किया जाना है, केवल मुद्रांक शुल्क पर विचार किया जाना है ।

6/ उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के संलग्न दस्तावेज को देखने से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन संपत्ति कृषि उपज मण्डी समिति द्वारा संयोगितागंज उप मण्डी प्रांगण में स्थित प्लाट क्रमांक 141–ए अपीलार्थी क्रमांक 1 को आवंटित की गई है और अपीलार्थी क्रमांक 1 द्वारा अपीलार्थी क्रमांक 2 को विक्रय की गई है । अतः कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा निर्धारित मुद्रांक शुल्क उचित है, और उनके द्वारा पारित आदेश पूर्णतः विधिसंगत आदेश है । इस संबंध में अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क मान्य किये जाने

योग्य नहीं है कि चूँकि अपीलार्थी कमांक 1 के पक्ष में पटटा स्वीकृत नहीं हुआ था इसलिये उसके द्वारा प्रश्नाधीन दस्तावेज से संपत्ति पर अपीलार्थी कमांक 2 को लायसेंसी अधिकार दिये गये हैं, परन्तु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा विकय पत्र मानकर मुद्रांक शुल्क अधिरोपित करने में त्रुटिपूर्ण कार्यवाही की गई है क्योंकि इस संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा स्पष्ट निष्कर्ष निकाला गया है कि दस्तावेज के पृष्ठ कमांक 2 पर स्पष्ट उल्लेख है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड सलाना लीज रेंट 305/– रुपये पर अपीलार्थी कमांक 1 को दिया गया है तथा दस्तावेज के पृष्ठ कमांक 5 पर उल्लेख है कि दिनांक 31–3–2009 तक 38 वर्ष का भू–भाटक रुपये 15,935/– जमा हो गया है । भू–भाटक एवं लीज रेंट पटटे पर आवंटित भूमि पर ही लिया जाता है । इस प्रकार कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आदेश वैधानिक एवं उचित है, जिसकी पुष्टि आयुक्त द्वारा अपने आदेश में करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । दर्शित परिस्थितियों में आयुक्त द्वारा पारित आदेश स्थिर रखे जाने योग्य है । 7/ उपरोक्त विवेचना के आधार पर आयुक्त इंदौर संभाग इंदौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13–06–2012 स्थिर रखा जाता है । अपील निरस्त की जाती है ।

(मनोज गोयल)
अध्यक्ष
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश,
ग्वालियर