

84

न्यायालय राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश, ग्वालियर

समक्ष : एम. गोपाल रेड्डी,
प्रशासकीय सदस्य

निगरानी-7204-एक/16 विरुद्ध आदेश दिनांक 30.10.2013 पारित द्वारा
कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर प्रकरण क्रमांक 51/बी-103/48(ख)/2009-10

हेमन्त बटालिया पुत्र एस.सी. बटालिया उम्र लगभग 50 वर्ष
निवासी- 110, आदर्श नगर जबलपुर (म.प्र.)

.....आवेदक

विरुद्ध

1. म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जबलपुर (म.प्र.)
2. दीपक नाग पुत्र स्व. श्री दयाशंकर नाग
निवासी - सेक्टर-सी, नोड्डा, जिला- जे.बी. नागर (उ.प्र.)
3. साकार कंस्ट्रक्शन, द्वारा श्री मनीष जैसवाल पुत्र श्री आर.एम.
जैसवाल, निवासी- 2324/बी राइट टाउन, जबलपुर

.....अनावेदक

आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री जुबिन प्रसाद
अनावेदकगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

आदेश

(आज दिनांक...२८/३/१४.....को पारित)

यह निगरानी कलेक्टर ऑफ स्टाम्प जिला जबलपुर प्रकरण क्रमांक
51/बी-103/48(ख)/2009-10 में पारित आदेश दिनांक 30.10.2013 के विरुद्ध
भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (जिसे आगे स्टाम्प एक्ट कहा जाएगा) की
धारा-56(4) के तहत पेश की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि महालेखाकार, मध्यप्रदेश
ग्वालियर द्वारा उपपंजीयक कार्यालय जबलपुर के अभिलेखों पर अभिलिखित टीप

अवधि अप्रैल-08 से मार्च-09 की कंडिका-1(V) में दस्तावेज क्रमांक 279 दिनांक 15.07.2008 में लिए गए आक्षेप के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय अनावेदक क्र. 2 व 3 तथा आवेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर ऑडिट के आक्षेप से सहमत होते हुए आदेश दिनांक 30.10.2013 द्वारा कमी स्टाम्प शुल्क 14,49,600/- एवं पंजीयन शुल्क 5,79,985/- तथा शास्ति 415/- इस प्रकार कुल 20,30,000/- रुपये जमा कराने के आदेश दिए। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के इसी आदेश के विरुद्ध यह निगरानी इस न्यायालय में पेश की गई है।

3. आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा निगरानी मेमो में उल्लिखित तर्कों को दोहराते हुए यह कहा गया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अवैधानिक एवं त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि आवेदक द्वारा मात्र एक फ्लेट 702 वर्गफुट का क्रय किया गया है, जिसकी संपूर्ण स्टाम्प शुल्क उनके द्वारा अदा की गई थी। आवेदक द्वारा भूमि स्वामी दीपक नाग एवं विकासकर्ता साकार कंस्ट्रक्शन से किसी प्रकार का कोई अनुबंध नहीं किया गया है तथा उक्त अनुबंध क जानकारी आवेदक को नहीं है।

यह भी तर्क दिया गया है कि आवेदक की कोई भी भागीदार भूमिका नहीं होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय में उनका नाम काटे जाने हेतु अनुरोध किया गया था, जिस पर कोई विचारन अधीनस्थ न्यायालय ने नहीं किया है। यह भी कहा गया है कि यदि अनुबंध पत्र का निष्पादन पक्षकार साकार कंस्ट्रक्शन एवं भूमि स्वामी के मध्य हुआ है तो वे लोग उसके लिए जिम्मेदार हैं ना कि आवेदक। उक्त आधारों पर उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदकों की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः प्रकरण का निराकरण आवेदक अधिवक्ता के तर्कों पर एवं अभिलेख के आधार पर किया जा रहा है।

5. आवेदक के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों पर विचार किया एवं प्रकरण का अवलोकन किया। अभिलेख को देखने से स्पष्ट होता है कि यह




प्रकरण महालेखाकार, मध्यप्रदेश ग्वालियर द्वारा ऑडिट के दौरान ली गई आपत्ति पर प्रारंभ हुआ है। महालेखाकार द्वारा ऑडिट के दौरान विलेख के अवलोकन उपरांत यह पाया गया कि बहुमंजिला भवन मौजा गोरखपुर कुल रकवा 4832 वर्गमीटर में स्थित मकान नं0 1205, 1217 एवं 1221 को गिराकर साकार कंस्ट्रक्शन द्वारा निर्मित किया गया है। बिल्डिंग जिस भूमि पर स्थित है वह श्री दीपक नाग की है, फ्लेट विक्रय दोनों मिलकर कर रहे हैं। ऐसे अधिकार अनुच्छेद 5(घ) के अनुसार मुद्रांकित अनुबंध के तहत प्राप्त होते हैं अथवा संपत्ति में अन्य का नाम शामिल करने हेतु निष्पादित विलेख के माध्यम से। ऐसे विलेख पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 17 के अधीन अनिवार्यतः पंजीबद्ध कराए जाने चाहिए। संपत्ति विलेख पंजीबद्ध कराए बिना संयुक्त रूप से विक्रय करने के कारण 2029585/- रुपये की हानि शासन को होने की बात कही गई है। इस प्रकार स्पष्ट है कि महालेखाकार द्वारा भूमि स्वामी एवं विकासकर्ता के मध्य अनुबंध न होने के कारण शासन को मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की हानि की बात कही गई है। यदि महालेखाकार की आपत्ति को सही भी माना जाए तो उक्त राशि की वसूली भूमिस्वामी व विकासकर्ता से ही की जा सकती है आवेदक से नहीं, क्योंकि आवेदक द्वारा तो केवल द्वितीय मंजिल पर 720 वर्गफुट का एक फ्लेट क्रय किया गया है और उसके द्वारा विधिवत तरीके से स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है, जिसका उल्लेख उप-पंजीयक ने महालेखाकार की आपत्ति के पत्र के मार्जिन में अपने उत्तर में किया है। उप-पंजीयक ने अपनी टीप में स्पष्ट किया है कि प्रश्नाधीन विलेख पर उचित मुद्रांक शुल्क तथा पंजीयन शुल्क वसूल किया गया है। विलेख में भवन अनुबंध 5-डी का कहीं भी उल्लेख नहीं है। इसके अतिरिक्त उन्होंने यह भी स्पष्ट किया है कि जो संपत्ति दस्तावेज की विषय-वस्तु ही नहीं है, जिसका अंतरण ही नहीं हो रहा है, उस पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की प्रभार्यता नहीं होती है। कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश से स्पष्ट होता है कि उनके द्वारा उप-पंजीयक की उक्त टीप एवं आवेदक की ओर से प्रस्तुत जवाब जिसमें उन्होंने प्रकरण से उसका नाम पृथक किए जाने का अनुरोध किया गया था पर कोई विचार नहीं किया गया है। अतः प्रकरण की

3

समग्र परिस्थितियों पर विचार के पश्चात यह पाया जाता है कि महालेखाकार, मध्यप्रदेश ग्वालियर की आपत्ति पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा भूमिस्वामी एवं विकासकर्ता के साथ आवेदक को भी पक्षकार बनाकर आदेश पारित करना तथा आवेदक को उक्त राशि जमा कराये जाने हेतु नोटिस जारी करना किसी भी दृष्टि से विधि संगत नहीं है।

उपरोक्त विवेचना के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा पारित आलोच्य आदेश जहां तक आवेदक का नाम प्रकरण में शामिल किए जाने तथा आदेश के परिप्रेक्ष्य में उक्त राशि आवेदक से वसूल किए जाने का प्रश्न है, उस सीमा तक निरस्त किया जाता है। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय आदेश में उल्लिखित राशि की वसूली नियमानुसार भूमिस्वामी एवं विकासकर्ता से किए जाने हेतु स्वतंत्र है।

3


(एम. गोपाल रेड्डी)

प्रशासकीय सदस्य
राजस्व मण्डल, मध्यप्रदेश
ग्वालियर