[२०२४] ९ एससीआर ८८१ : २०२४ आयएनएससी ७३०

श्यामसुंदर, राधेश्याम अग्रवाल आणि इतर

वि

पुष्पाबाई निळकंठ पाटील व इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक १०८०४ ऑफ २०२४)

२४ सप्टेंबर २०२४

[पंकज मित्तल आणि आर. महादेवन,न्या.**]**

विचारकरण्याजोगा मुद्दा

अपीलकर्ते त्यांच्या बाजूने केलेल्या विक्री करारापूर्वी केलेल्या विक्रीकरारावरील मुद्रांक शुल्क आणि दंड भरण्यास जबाबदार आहेत का?

हेडनोट्स[†]

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ – नोंदणी अधिनियम, १९०८ - कलम १७ - मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ – कलम ५३ अ - अपीलकर्त्यांनी घोषणा व मनाई मागण्यासाठी खटला दाखल केला - प्रतिवादी क्र.४६ ने नोंदणी कायद्याच्या कलम ३३, ३४ व ३७ अन्वये विक्रीचे सहा मूळ करार जप्त करण्यासाठी अर्ज काढला एक्सएच.१४५/३ दिनांक २०.०७.१९९४, एक्स.एच.१४५/९ दिनांक २०.०७.१९९४, एक्सएच.१४५/१५ दिनांक

१२.१०.१९९४, एक्स.एच.१४५/१९ दिनांक १२.१०.१९९४, एक्स.एच.१४५/२३ दिनांक २७.०४.२००६ आणि एक्स.१४.०४.२५ या कालावधीत अर्जदार नी नोंदणी केली आहे. तथापि, त्यांच्यावर योग्य शिक्का मारला गेला नाही; आणि म्हणूनच, दस्तऐवजांना वाहनाचे मुद्रांक शुल्क भरणे आवश्यक आहे - शुद्धता:

तात्कालिक प्रकरणात, कागदपत्रांमध्ये, संबंधित मालमत्तेच्या संदर्भात विक्रेते आणि खरेदीदार यांच्यात वाहतुक करण्याचे कलम असले तरी मालमत्तेचे मूल्य रु.१००/- पेक्षा जास्त होते आणि मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५३ अ अंतर्गत संरक्षित मालकी हक्क संपादन करण्यासाठी कराराच्या तारखेस ताबा देण्यात यावा असे एक कलम देखील होते, ज्यासाठी नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ अन्वये योग्य मुद्रांक शुल्क भरणे आणि नोंदणी करणे आवश्यक आहे - पुढे महाराष्ट्राच्या कलम ४ (२) नुसार मुद्रांक कायदा, पक्षकारांना कोणते हे ठरविण्याचे स्वातंत्र्य आहे.

दस्तऐवज हा मुख्य दस्तऐवज असेल - नमूद केल्याप्रमाणे, विक्रीच्या करारामध्ये एक कलम असते ज्याद्वारे खरेदीदाराला ताबा देण्यात आला होता ज्यामुळे साधनाला वाहक मानण्याची आवश्यकता पूर्ण होते आणि जे शिल्लक राहिले ते केवळ विक्री कराराच्या अंमलबजावणीची औपचारिकता होती - म्हणून, असा निष्कर्ष सुरक्षितपणे काढला जाऊ शकतो की विक्रीचा करार हा मुख्य दस्तऐवज होता ज्यावर कलम २५ नुसार मुद्रांक शुल्क भरावे लागणार होते – ज्या विक्री करारावर मुद्रांक शुल्क भरले गेले होते, त्या विक्री करारात शेवटी झालेले विक्री करार हे मुख्य दस्तऐवज असल्याने विक्री कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी योग्य मुद्रांक

शुल्क भरण्याच्या प्राथमिक दायित्वातून प्रत्यक्ष मुक्त होणार नाहीत, हा अपीलकर्त्याचा युक्तिवाद विचारात घेतानाही - त्यामुळे कायद्याचे कलम ४ अपीलकर्त्यांच्या मदतीला येऊ शकत नाही, असे या न्यायालयाचे मत आहे – म्हणून, या सहाही कागदपत्रांवर शिक्का मारून नोंदणी करणे आवश्यक होते. [परिच्छेद १४]

केस लॉ चा हवाला

वीणा हसमुख जैन विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य [१९९९] १ एससीआर ३०२**: (१९९९) ५ एससीसी ७२५ : १९९९ एससीसी ऑनलाइन एससी ७८ – यावर अवलंबून आहे.**

कृत्यांची यादी[संपादन]

महाराष्ट्र मुद्रांक कायदा, १९५८; नोंदणी अधिनियम, १९०८; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ .

कीवर्डची यादी

मुद्रांक शुल्क; दंड; विकण्याचा करार; मालमत्तेचा प्रत्यक्ष ताबा; वाहन; विक्री करार; महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ४; नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम १७; मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ चे कलम ५३ अ.

त्यातून उद्भवलेले प्रकरण

दिवाणी अपील अधिकार क्षेत्र : दिवाणी अपील क्रमांक १०१८० ऑफ २०२४

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ०३.०३.२०२१ च्या निर्णय व आदेशावरून २०१७ च्या डब्ल्यूपी क्रमांक ४६९५ मध्ये

पक्षांची उपस्थिती

रोहन थवानी, सी. जॉर्ज थॉमस, अंश मित्तल, अपीलकर्त्यांचे ॲड.

अब्दुल अझीम काळेबुद्दे, डॉ. राजीव मासोडकर, सत्यजितकुमार, आनंद दिलीप लांडगे, सिद्धार्थ धर्माधिकारी, आदित्य अनिरुद्ध पांडे, भरत बागला, सौरव सिंग, आदित्य कृष्णा, प्रीत एस. उत्तरदात्यांसाठी.

सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय / आदेश

न्यायाधीश आर. महादेवन, न्या.

सोडा.

2 मुंबई उच्च न्यायालयाने २०१७ च्या रिट याचिका क्रमांक ४६९५ मध्ये दिलेल्या ०३.०३.२०२१ च्या अंतिम आदेशाला आव्हान देत हे अपील दाखल करण्यात आले आहे, ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाने ही रिट याचिका फेटाळून लावली आहे, ज्यामुळे चौथ्या संयुक्त दिवाणी न्यायाधीश (वरिष्ठ विभाग) न्यायालयाने दिलेल्या २६.१०.२०१६ च्या आदेशावर शिक्कामोर्तब केले आहे. ठाणे, (पुढे लवकरच "ट्रायल कोर्ट"म्हणून संबोधले जाते) येथे अपीलकर्त्यांनी

सादर केलेली सहा कागदपत्रे जप्त करण्यासाठी प्रतिवादी क्रमांक ४६ ने दाखल केलेला अर्ज मंजूर केला.

3 मुळात अपीलकर्त्यांनी २००८ च्या विशेष दिवाणी खटला क्रमांक २०० मध्ये घोषणा आणि मनाई साठी दावा दाखल केला होता. युक्तिवाद फेटाळून लावत प्रतिवादींनी लेखी जबाब दाखल केला. त्यानंतर प्रतिवादी क्र.४६ ने महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ३३, ३४ व ३७ अन्वये नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ अन्वये विक्रीसाठी चे सहा मूळ करार जप्त करण्यासाठी अर्ज केला होता, ज्यात एक्सएच.१४५/३ दिनांक २०.०७.१९९४, एक्स.एच.१४५/९ दिनांक २०.०७.१९९४, एक्स.एच.१४५/९ दिनांक २०.०७.१९९४, एक्स.१४.१९.१९, एक्स.१४.१९.१९, एक्स.एक्स.१४.१९, एक्स.एच.१४५/९ दिनांक २०.०७.१९९४ जेणेकरून त्यांची नोंदणी व्हावी, या कारणास्तव की वरील कागदपत्रांमध्ये नमूद केलेल्या मालमत्तेचा प्रत्यक्ष ताबा खरेदीदारांना हस्तांतरित करण्यात आला आहे; तथापि, त्यांच्यावर योग्य शिक्का मारला गेला नाही; आणि म्हणूनच, कागदपत्रांना कन्व्हेयन्सचे मुद्रांक शुल्क भरणे आवश्यक आहे. २६.१०.२०१६ च्या आदेशाद्वारे कनिष्ठ न्यायालयाने हा अर्ज मंजूर करून कागदपत्रे जप्त करून मुद्रांक शुल्क व अपीलकर्त्यांनी देय असलेल्या दंडाच्या निर्णयासाठी मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे यांच्याकडे पाठविण्याचे निर्देश दिले. यामुळे व्यथित झालेल्या, येथे अपीलकर्त्यांनी वरील रिट याचिका दाखल केली, जी उच्च न्यायालयाने या अपीलातील आदेशाद्वारे फेटाळून लावली.

4 महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ४ चा संदर्भ देत (पुढे लवकरच "कायदा"म्हणून संबोधले जाते) अपीलकर्त्यांच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलांनी असा युक्तिवाद

केला की, त्याच स्थावर मालमत्तेच्या संदर्भात विक्री करण्याच्या करारांचा परिणाम शेवटी अपीलकर्त्यांच्या बाजूने विक्री करार झाला आणि या विक्री कराराची ही योग्य प्रकारे नोंदणी करण्यात आली, आवश्यक मुद्रांक शुल्क भरल्यानंतर आणि म्हणूनच, विक्रीसाठी पूर्वीच्या करारांची नोंदणी आणि शिक्का मारण्याची आवश्यकता नाही. तसेच २.५५० चौरस मीटर जागेसंदर्भातील एक करार मीरा-भाईंदर महापालिकेच्या बाजूने करण्यात आला असून, त्यामुळे अर्जदारांना स्वतंत्र मुद्रांक शुल्क भरावे लागणार नाही. मात्र, या तरतुदीचा चुकीचा अर्थ लावत कनिष्ठ न्यायालयाने कागदपत्रे जप्त करण्यासाठी दाखल केलेला अर्ज मान्य केला आणि मुद्रांक शुल्क व दंडाच्या निर्णयासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठविण्याचे निर्देश दिले, ज्यावर उच्च न्यायालयानेही चुकीच्या पद्धतीने शिक्कामोर्तब केले.

5 प्रतिवादींच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलांनी सांगितले की, विक्री च्या करारांचे सविस्तर विश्लेषण केल्यावर, ज्यामध्ये खरेदीदारांना प्रत्यक्ष ताबा हस्तांतरित करण्याविषयी एक विशिष्ट कलम आहे, खालील न्यायालयांनी ही कागदपत्रे जप्त करण्यासाठी दाखल केलेला अर्ज योग्यरित्या मंजूर केला आहे आणि म्हणूनच या न्यायालयाने त्यात हस्तक्षेप करण्याची आवश्यकता नाही.

6 आम्ही संबंधित पक्षकारांच्या वकिलांचे म्हणणे ऐकले आहे आणि रेकॉर्डवरील सामग्री, विशेषत: संबंधित कागदपत्रे पाहिली आहेत.

7 (१) एस.क्र.१६५/४ २,५५० चौरस मीटर आणि (२) एस.क्र.२०८/३ ८६० चौरस मीटर आणि एस.क्र.२०८/३ या दोन *मिळकतींच्या बाबतीत त्यांच्या बाजूने केलेल्या विक्री करारापूर्वी झालेल्या विक्रीकरारावरील मुद्रांक शुल्क व दंड भरण्यास याचिकाकर्ते जबाबदार आहेत का*, हा मुद्दा आहे. ५६५० चौ.मी.

8 एखाद्या साधनावर आकारले जाणारे मुद्रांक शुल्क ठरविण्यासाठी संपूर्ण वाद्यातील आशय व भाषेवरून पक्षकारांचा हेतू निश्चित करून त्या वाद्याचा खरा व खरा अर्थ ठरवावा लागतो व पक्षकारांनी त्या वाद्याला दिलेले वर्णन किंवा नामकरण निरर्थक असते, असा कायदेशीर नियम आहे.

9 याचिकाकर्त्यांच्या म्हणण्यानुसार, एकाच स्थावर मालमत्तेच्या संदर्भात विक्री करार करण्यात आला आहे आणि मुद्रांक शुल्क भरले गेले आहे, त्याच व्यवहाराचा एक भाग असलेल्या विक्रीचे पूर्वीचे करार या विक्री करारात विलीन झाले आहेत आणि म्हणूनच विक्रीसाठी पूर्वीच्या करारांवर स्वतंत्र मुद्रांक शुल्क भरण्याची आवश्यकता नाही. याला पुष्टी देण्यासाठी, कायद्याच्या कलम ४ वर अवलंबून ठेवले गेले, जे तयार संदर्भासाठी खाली उद्धृत केले आहे:

४ . विकास करार, विक्री, तारण किंवा सेटलमेंटच्या एकाच व्यवहारात वापरली जाणारी अनेक साधने:

1 कोणताही विकास करार, विक्री, तारण किंवा तडजोडीच्या बाबतीत, व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी अनेक साधनांचा वापर केला गेला असेल, तर केवळ मुख्य साधन वाहतुक,

विकास करार, तारण किंवा सेटलमेंटसाठी अनुसूची – १ मध्ये विहित केलेल्या शुल्कासह आकारले जाईल आणि इतर प्रत्येक साधनावर त्या अनुसूचीत विहित केलेल्या शुल्काऐवजी (असल्यास) शंभर रुपये शुल्क आकारले जाईल.

1 उपकलम (१) च्या उद्देशाने अशा प्रकारे वापरण्यात आलेल्या साधनांपैकी कोणते साधन मुख्य साधन मानले जाईल हे पक्षकार स्वत: ठरवू शकतात.

2 जर पक्षकार आपापसातील मुख्य साधन निश्चित करण्यात अपयशी ठरले तर ज्या अधिकाऱ्यासमोर हे वाद्य तयार केले जाते तो अधिकारी, या कलमाच्या हेतूने, मुख्य साधन निश्चित करू शकतो:

परंतु अशा प्रकारे निश्चित केलेल्या साधनावर आकारले जाणारे शुल्क हे सर्वोच्च कर्तव्य असेल जे वापरलेल्या कोणत्याही साधनाच्या बाबतीत आकारले जाईल."

10 उपरोक्त तरतुदीत, विशेषत: कलम ४ (१) मध्ये हे स्पष्ट केले आहे की जेथे व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी अनेक साधनांची अंमलबजावणी केली जाते, तेथे केवळ मुख्य साधनअनुसूची १ मध्ये विहित कर्तव्यासह शुल्क आकारले जाईल. या तरतुदीत असे स्पष्ट करण्यात आले आहे की, अशा प्रकारे निश्चित केलेल्या साधनावर आकारले जाणारे शुल्क हे सर्वोच्च कर्तव्य असेल जे त्याच व्यवहाराचा भाग असलेल्या उपरोक्त पैकी कोणत्याही साधनांच्या बाबतीत आकारले जाऊ शकते. इतर प्रत्येक उपकरण चार्जेबल आहे

ठराविक ड्युटी घेऊन. त्याशिवाय उपकलम (२) पक्षकारांना कोणते साधन मुख्य साधन मानले जाईल, हे स्वत: ठरविण्याची संधी देते. म्हणून आम्ही संबंधित कागदपत्रांची तपासणी करू आणि त्यावर शिक्का मारणे आणि नोंदणी करणे आवश्यक आहे की नाही हे ठरवू.

11 एका प्रतिवादीच्या सांगण्यावरून जप्त करण्यात येणारी कागदपत्रे पुढीलप्रमाणे आहेत.

अ १४५/३ दिनांक २०.०७.१९९४ - विनायक काशिनाथ घरत व इतरांनी नरेश एन. जैन, सुनीता पी. जैन व कलावती एन. जैन यांच्या नावे केलेला विक्री-सहविकासाचा करार, जो रु.२०/- च्या स्टॅम्प पेपरवर आहे;

ब १४५/९ दिनांक २०.०७.१९९४ - विनायक काशिनाथ घरत व इतरांनी नरेश एन. जैन, सुनीता पी. जैन व कलावती एन. जैन यांच्या नावे केलेला विक्री-सह-विकासाचा करार, जो रु.२०/- च्या स्टॅम्प पेपरवर आहे;

क नरेश एन. जैन व इतरांनी मेसर्स चेड्डा एंटरप्रायझेस च्या बाजूने दिनांक १२.१०.२०९४ रोजी १४५/१५ हा निर्णय घेतला असून तो रु.२०/- च्या स्टॅम्प पेपरवर आहे.

ड १४५/१९ दिनांक १२.१०.१९९४ - नरेश एन. जैन व इतरांनी मेसर्स चेड्डा एंटरप्रायजेसच्या बाजूने केलेला विक्री-सह-विकास करार, जो रु.२०/- च्या स्टॅम्प पेपरवर आहे;

ई १४५/२३ दिनांक २७.०४.२००६ - मेसर्स सनशाईन बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्सने अर्जदारांच्या बाजूने केलेला विक्रीचा करार, जो रु.१००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर आहे; आणि

फ १४५/२५ दिनांक १९.०९.२००४ - मेसर्स सनशाईन बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स ने अर्जदारांच्या बाजूने केलेला विकास सह विक्रीचा करार, जो रु.१००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर आहे.

12 या सहाही कागदपत्रांचे वाचन केल्यावर असे दिसून आले की, ही साधने/कागदपत्रे एकाच पक्षांमधील एकाच व्यवहाराचा भाग नव्हती आणि ते वेगवेगळे विक्रेते व खरेदीदार यांच्यातील वेगवेगळे व्यवहार होते. शिवाय, एकाच व्यवहाराचा भाग होण्यासाठी अनेक दस्तऐवज असणे आवश्यक आहे, ज्याच्या पुढे तो व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी इतर अनेक कागदपत्रांची पूर्तता केली जाते आणि मग ते अनिवार्य बनते

मुख्य साधन/दस्तऐवजावर मुद्रांक शुल्क आकारणे. तरतुदीत वापरलेली भाषा अतिशय स्पष्ट आहे, ज्यामुळे मुद्रांक शुल्क व्यवहारावर नव्हे तर साधनावर असते. महाराष्ट्र मुद्रांक कायद्याच्या अनुसूची १ च्या अनुच्छेद २५ मधील स्पष्टीकरण १ ते कलम २५ चा संदर्भ घेणे उपयुक्त ठरेल, जे खालीलप्रमाणे असेल:

"*स्पष्टीकरण* १ —या कलमाच्या हेतूने, जिथे स्थावर मालमत्तेची विक्री करण्याच्या कराराच्या बाबतीत, कोणत्याही स्थावर मालमत्तेचा ताबा अंमलबजावणीपूर्वी किंवा अंमलबजावणीच्या वेळी किंवा अशा कराराच्या अंमलबजावणीनंतर खरेदीदारास हस्तांतरित केला जातो किंवा हस्तांतरित करण्यास सहमती दर्शविली जाते, मग

विक्रीचा असा करार कन्व्हेयन्स समजला जाईल आणि त्यानुसार त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारले जाईल:

परंतु कलम ३२-अ मधील तरतुदी वरीलप्रमाणे वाहतुक समजल्या जाणार् या अशा कराराला मुतातीस मुतांडी लागू करतील, कारण त्या त्या कलमांतर्गत वाहकांना लागू होतात:

परंतु पुढे असे म्हटले आहे की, विक्रीकराराच्या अनुषंगाने ज्या ठिकाणी नंतर कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी केली जाते, तेथे मुद्रांक शुल्क, जर काही असेल, तर विक्री करारावर आधीच भरलेले आणि वसूल केलेले मुद्रांक शुल्क, जे कन्व्हेयन्स मानले जाते, ते कन्व्हेयन्सवर आकारण्यात येणाऱ्या एकूण शुल्कात समायोजित केले जाईल.

13 येथे हे नमूद करणे आवश्यक आहे की हे करार केवळ वेगवेगळ्या पक्षांमध्ये नव्हते तर वेगवेगळ्या कालावधीत अंमलात आणले गेले होते, तोपर्यंत अनुसूची १ च्या कलम २५ मधील स्पष्टीकरण १ मध्ये बदल झाला. *महाराष्ट्र* अधिनियम ३८ ऑफ १९९४ अन्वये दिनांक १७.०८.१९९४ पासून "त्यासंदर्भातील प्रतिज्ञापत्राची अंमलबजावणी न करता"हे शब्द वगळण्यात आले. वरील स्पष्टीकरण मी हे स्पष्ट करतो की विक्रीचा करार एकतर ताबडतोब हस्तांतरित केल्यास किंवा विशिष्ट वेळेत हस्तांतरित करण्याचे मान्य झाल्यास तो "कन्व्हेयन्स"मानला जावा. कलम ४ सह वरील स्पष्टीकरण १ वाचल्यास हे स्पष्ट होते की शुल्क केवळ साधनावर आकारले जाते, व्यवहारावर नाही. वीणा ***हसमुख जैन विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य*****(१९९९) ५ एससीसी ७२५ : १९९९**

एससीसी ऑनलाइन एससी ७८ या खटल्यात या न्यायालयाने या प्रश्नाचा निपटारा करताना विक्रीचा करार वाहतुकीचा दस्तऐवज मानला जाऊ शकतो, जो खालीलप्रमाणे असलेल्या मुद्रांक शुल्कास जबाबदार आहे:

"४.या अटींची तपासणी केल्यावर उच्च न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की, संबंधित करार हा मुंबई मुद्रांक कायद्याच्या कलम २ (जी) अंतर्गत येणारा कन्व्हेयन्स समजला जाऊ शकतो कारण त्यात तरतूद केल्याप्रमाणे हप्ते भरल्यावर फ्लॅटमधील हक्क, मालकी हक्क आणि व्याज खरेदीदाराच्या बाजूने हस्तांतरित केले जाते.

अ उच्च न्यायालयाने मुंबई मुद्रांक कायद्याच्या अनुसूची एकच्या अनुच्छेद २५ मधील स्पष्टीकरण १ ची व्याप्ती तपासली आणि ते या प्रकरणाकडे आकर्षित झाल्याचे म्हटले. या करारानुसार कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी होण्यापूर्वीच ताबा देणे बंधनकारक आहे आणि त्यामुळे मुंबई मुद्रांक कायद्यानुसार देय असलेल्या शुल्काच्या हेतूने तो "कन्व्हेयन्स"होता आणि नंतरच्या टप्प्यात कन्व्हेयन्स मध्ये प्रवेश करण्याचे कोणतेही बंधन करारात नव्हते आणि स्पष्टपणे हे असे प्रकरण होते ज्याने या स्पष्टीकरणास आकर्षित केले. दस्तऐवजाचे स्वरूप ठरविण्यासाठी फाशीच्या तारखेलाच ताबा देणे समर्पक नव्हते. त्या आधारे उच्च न्यायालयाने कर आकारणीबाबत राज्यसरकारने घेतलेली भूमिका कायम ठेवली. रिट याचिकेत उपस्थित करण्यात आलेले इतर प्रश्न हे या अपिलांचा विषय नाहीत आणि म्हणूनच

आम्ही त्या प्रश्नांची जाहिरात करत नाही. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निष्कर्षानंतर रिट याचिका फेटाळण्यात आली.

ब कराराच्या बांधकामाच्या प्रश्नावर किंवा मुंबई मुद्रांक कायद्याच्या अनुसूची १ च्या अनुच्छेद २५ मध्ये स्पष्टीकरण १ लागू करण्याबाबत उच्च न्यायालयाने काढलेला निष्कर्ष चुकीचा आहे, अशी विनंती याचिकाकर्त्यांच्या वकिलांनी आमच्यासमोर केली. संबंधित करार केवळ एमओएफ कायद्याच्या कलम ४ नुसार करण्यात आला असून या कायद्याच्या योजनेअंतर्गत त्यातील कलम ११ च्या अनुषंगाने कन्व्हेयन्स डीड काढणे आवश्यक आहे, असा युक्तिवाद करण्यात आला. त्यामुळे एमओएफ कायद्याच्या कलम ४ नुसार अंमलात आणलेला दस्तऐवज हा 'कन्व्हेयन्स'समजता येणार नाही, असा युक्तिवाद करण्यात आला. त्याच कायद्यानुसार कोणत्याही व्यवहारावर नव्हे, तर केवळ 'इन्स्ट्रूमेंट'वर शुल्क आकारले जाऊ शकते, असेही त्यांनी नमूद केले. येथे सध्याच्या प्रकरणात अनुसूची १ च्या कलम २५ च्या स्पष्टीकरण १ द्वारे जे केले गेले आहे ते म्हणजे "व्यवहारावर"कर आकारण्याची तरतूद आहे, म्हणजे ताबा देणे आणि तसे "साधन"वर नाही आणि म्हणूनच ही तरतूद राज्यघटनेच्या विरुद्ध आहे.

क राज्यघटनेच्या सातव्या अनुसूचीच्या सूची तीन-समवर्ती यादीतील प्रविष्टि क्रमांक ४४ अन्वये कोणतेही राज्य तसेच केंद्र सरकार न्यायालयीन मुद्रांकांच्या माध्यमातून गोळा केलेले शुल्क किंवा शुल्क वगळता इतर मुद्रांक शुल्क आकारू शकते, परंतु

मुद्रांक शुल्काचे दर आणि घटनेच्या सातव्या अनुसूचीच्या सूची १-संघ सूचीच्या प्रविष्टि ९१ मध्ये नमूद केलेल्या अशा साधनांच्या संदर्भात मुद्रांक शुल्क आकारू शकते. मुंबई मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३ अन्वये आकारण्यात येणारे शुल्क हे दर्शविते की राज्यात किंवा राज्याबाहेरील परंतु कोणत्याही मालमत्तेशी संबंधित किंवा राज्यात केलेल्या कोणत्याही गोष्टीशी किंवा गोष्टीशी संबंधित प्रथमच राज्यात आणलेली उपकरणे मुंबई मुद्रांक कायद्याअंतर्गत विहित मुद्रांक शुल्कास पात्र असतील. अनुसूची १ च्या कलम २५ मध्ये वाहतुक आणि स्पष्टीकरणाद्वारे स्पष्ट करावयाच्या वाहतुकीची रक्कम. मुंबई मुद्रांक कायद्याच्या अनुसूची १ च्या कलम २५ मधील स्पष्टीकरण १ खालीलप्रमाणे आहे.

"स्पष्टीकरण १ .—या कलमाच्या हेतूने, स्थावर मालमत्तेची विक्री करण्याच्या कराराच्या बाबतीत, कोणत्याही स्थावर मालमत्तेचा ताबा अंमलबजावणीपूर्वी किंवा अंमलबजावणीच्या वेळी किंवा अशा कराराच्या अंमलबजावणीनंतर खरेदीदाराकडे हस्तांतरित केला जातो, तेव्हा विक्रीचा असा करार वाहक समजला जाईल आणि त्यावरील मुद्रांक शुल्क त्यानुसार आकारले जाईल:

परंतु कलम ३२-अ मधील तरतुदी वरीलप्रमाणे वाहतुक समजल्या जाणार् या अशा कराराला मुतातीस मुतांडी लागू करतील, कारण त्या त्या कलमांतर्गत वाहकांना लागू होतात:

परंतु पुढे असे म्हटले आहे की, विक्रीकराराच्या अनुषंगाने ज्या ठिकाणी नंतर कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी केली जाते, तेथे मुद्रांक शुल्क, जर काही असेल, तर विक्री करारावर आधीच भरलेले आणि वसूल केलेले मुद्रांक शुल्क, जे कन्व्हेयन्स मानले जाते, ते कन्व्हेयन्सवर आकारण्यात येणाऱ्या एकूण शुल्कात समायोजित केले जाईल.

अ स्पष्टीकरणात समाविष्ट केलेल्या कराराच्या संदर्भातील कर्तव्य जणू एक वाहतुक असल्यासारखे आकारले जाते. स्थावर मालमत्तेची विक्री करण्याचा करार झाला असेल आणि अशा मालमत्तेचा ताबा अंमलबजावणीपूर्वी किंवा अंमलबजावणीच्या वेळी किंवा नंतर त्यासंदर्भात कोणतीही वाहतूक न करता खरेदीदाराला हस्तांतरित केला गेला असेल तर विक्रीचा असा करार "कन्व्हेयन्स"समजला जातो. त्यानंतर अशा कराराच्या अनुषंगाने कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी केल्यास विक्री करारावर आधीच भरलेले व वसूल केलेले मुद्रांक शुल्क जे कन्व्हेयन्स मानले जाते ते कन्व्हेयन्सवर आकारण्यात येणाऱ्या एकूण शुल्कात समायोजित केले जाईल. आता, सध्याच्या प्रकरणात, केलेल्या करारामध्ये स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीची स्पष्ट तरतूद आहे आणि ताबा देण्याची एक विशिष्ट वेळ देखील आहे. त्यामुळे संबंधित दस्तऐवज स्पष्टपणे स्पष्टीकरण १ च्या कक्षेत येतो. वेगवेगळ्या प्रकारच्या करारांवर वेगवेगळ्या दराने शुल्क आकारण्याचा अधिकार विधिमंडळाला आहे. मालमत्तेचा विचार करून ताबा देणे आणि देणे बाकी आहे अशा कन्व्हेयन्सच्या सर्व भरीव अटी ंची पूर्तता केल्याने कन्व्हेयन्स डीड ची अंमलबजावणी करून व्यवहार पूर्ण होईपर्यंत अशा

शुल्काची वसुली लांबणीवर टाकण्यापेक्षा कराराच्या टप्प्यावरच शुल्क वसूल करणे योग्य ठरेल असे विधिमंडळाला वाटले तर केलेले करणे ही विक्री कराराच्या अंमलबजावणीची केवळ औपचारिकता आहे, योग्य, मालकी हक्क आणि व्याज तसे गेले नसले तरी नंतरच्या (एसआयसी करार) टप्प्यावरच शुल्क गोळा करणे आवश्यक आहे. तरीही, करारातील अटींनुसार मालमत्तेची विक्री करण्याचा हेतू आहे आणि मालमत्तेचा ताबाही देण्यात आला आहे, त्यामुळे राज्याला अशा प्रकारची साधने विशिष्ट दराने आकारण्याचा निश्चितच मार्ग मोकळा आहे जो कन्व्हेअन्ससारखा आहे आणि सध्याच्या प्रकरणात नेमके तेच केले गेले आहे. त्यामुळे शुल्क आकारणी साधनावर नसून व्यवहारावर होते, असे म्हणता येणार नाही. त्यामुळे त्यासंदर्भात याचिकाकर्त्यांच्या वतीने मांडण्यात आलेला युक्तिवाद आम्ही फेटाळून लावतो.

अ ताबा देण्यासारख्या पुढील घटनेच्या कारणावरून एखाद्या साधनाचे स्वरूप ठरवता येत नाही, असा आग्रह याचिकाकर्त्यांच्या अभ्यासू वकिलांनी धरला. परंतु या स्पष्टीकरणातील तरतुदींचा बारकाईने अभ्यास केल्यास असे स्पष्ट होईल की, स्थावर मालमत्तेची विक्री करण्याच्या कराराच्या बाबतीत त्यासंदर्भातील कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी न करता कोणत्याही वेळी ताबा हस्तांतरित केला जातो आणि असे साधन "कन्व्हेयन्स"मानले जाते. स्पष्टीकरणाचा उद्देश स्पष्ट आहे की, जर एखादा करार झाला असेल आणि तो करारच विहित मुदतीत मालमत्तेचा ताबा देण्याचा

विचार करीत असेल तर असा करार मुंबई मुद्रांक कायद्यांतर्गत आकारल्या जाणार् या शुल्काच्या हेतूने केलेला करार समजला जावा.

ब विविध प्रकारच्या साधनांवर मुद्रांक शुल्क आकारणे हा मुद्रांक कायद्याचा उद्देश असल्याचे स्पष्ट झाले आहे. सध्याच्या प्रकरणात विधिमंडळाने कराराच्या संदर्भात वाहतुक समतुल्य शुल्क आकारण्याचा निर्णय घेतला आहे, परंतु अशा कराराची अंमलबजावणी केल्यामुळे उद्भवलेल्या काही साधनांमुळे आणि दस्तऐवजाच्या आधी किंवा नंतर त्याचा ताबा घेतल्यामुळे व्यवहार पूर्ण झाला नसेल. परंतु स्पष्टीकरणात, हे स्पष्ट नाही की जर दस्तऐवजामध्ये असे नमूद केले गेले आहे की कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी न करता ताबा घ्यावा लागेल, तर निश्चितच ते योग्य कर्तव्य आकर्षित करेल. एमओएफ कायद्याच्या कलम ११ अन्वये कन्व्हेयन्स च्या अंमलबजावणीवर ताबा देण्यात येईल, अशी तरतूद करारात असेल तर स्पष्टीकरण अजिबात आकर्षित होणार नाही. सद्य:स्थितीत कराराच्या अटींमध्ये कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीसाठी अजिबात तरतूद करण्यात आलेली नाही, हे स्पष्ट झाले आहे. दुसरीकडे, एमओएफ कायद्यातील तरतुदी कराराला लागू केल्या जाऊ शकतात आणि म्हणूनच, कन्व्हेयन्स केव्हा अंमलात आणायचे आणि ताबा किती कालावधीत द्यायचा हे स्पष्ट नसल्यास नंतर कन्व्हेयन्स अंमलात आणले जाऊ शकते. तसे असल्यास, हे स्पष्ट आहे की दस्तऐवज स्पष्टीकरणात तरतूद केल्याप्रमाणे वाहतुक असल्यासारखे शुल्क आकारेल. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने घेतलेल्या मतात आम्हाला कोणतीही त्रुटी आढळत नाही.

या आवाहनांमध्ये हे तपासण्याची गरज नाही की संबंधित वाद्यच शीर्षक व्यक्त करते की नाही. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने यासंदर्भात दिलेला निर्णय आम्ही कायम ठेवतो. अपील फेटाळले जाते.

14 तत्काळ प्रकरणात, कागदपत्रांमध्ये, संबंधित मालमत्तेच्या संदर्भात विक्रेते आणि खरेदीदार यांच्यात वाहतुक करण्याचे कलम असले तरी मालमत्तेचे मूल्य रु.१०० /- पेक्षा जास्त होते आणि मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ५३ अ अंतर्गत संरक्षित मालकी हक्क प्राप्त करण्यासाठी कराराच्या तारखेस ताबा देण्यात यावा असे एक कलम देखील होते, ज्यासाठी नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ अन्वये आवश्यक असलेले योग्य मुद्रांक शुल्क भरणे आणि नोंदणी करणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र मुद्रांक कायद्याच्या कलम ४ (२) नुसार पक्षकारांना यापैकी कोणता दस्तऐवज मुख्य दस्तऐवज असेल हे ठरविण्याचे स्वातंत्र्य आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे, विक्रीच्या करारामध्ये एक कलम असते ज्यात खरेदीदाराला ताबा देण्यात आला होता ज्यामुळे साधनाला वाहक मानण्याची आवश्यकता पूर्ण होते आणि जे शिल्लक राहिले ते केवळ विक्री कराराच्या अंमलबजावणीची औपचारिकता होती. त्यामुळे विक्रीचा करार हा मुख्य दस्तऐवज होता ज्यावर कलम २५ नुसार मुद्रांक शुल्क भरायचे होते, असा निष्कर्ष काढता येईल. ज्या विक्री करारावर मुद्रांक शुल्क भरण्यात आले होते, त्या विक्री करारामध्ये शेवटी झालेल्या विक्री कराराचा अंततः निष्कर्ष काढण्यात आला, हा अपीलकर्त्याचा युक्तिवाद विचारात घेता, विक्री कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी योग्य मुद्रांक शुल्क भरण्याच्या प्राथमिक दायित्वातून तो मुख्य दस्तऐवज असल्याने प्रत्यक्षात मुक्त

होणार नाही. त्यामुळे कायद्याचे कलम ४ अपीलकर्त्यांच्या मदतीला येऊ शकत नाही, असे आमचे मत आहे. त्यामुळे या सहाही कागदपत्रांवर शिक्का मारून नोंदणी करणे आवश्यक होते.

15 खटल्याची वस्तुस्थिती व परिस्थिती व कायदेशीर स्थिती लक्षात घेऊन कनिष्ठ न्यायालयाने पुढील विक्री करार हा मुख्य व्यवहार समजता येणार नाही व कायद्याच्या अनुसूची-१ च्या कलम २५ च्या स्पष्टीकरण १ नुसार विक्रीचे करार हे मुख्य व्यवहार मानले जातील असे योग्यनिरीक्षण नोंदवले आणि ही सर्व कागदपत्रे जप्त केली व मुद्रांक शुल्क व दंडाच्या निर्णयासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे पाठविण्याचे निर्देश दिले. त्यानंतर, सविस्तर विश्लेषनात उच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की अपीलकर्त्यांनी हस्तक्षेपासाठी कोणतेही प्रकरण तयार केले नाही, जे आम्ही पुष्टी करतो की ते योग्य आहे.

16 याव्यतिरिक्त, आम्ही पुढे नमूद करू इच्छितो की अनुच्छेद २५ च्या दुसर्या तरतुदीत फक्त असे म्हटले आहे की जर विक्रीच्या करारावर मुद्रांक शुल्क आधीच भरले गेले असेल किंवा वसूल केले गेले असेल तर विक्री कराराची अंमलबजावणी करताना देय मुद्रांक शुल्कची गणना करताना ते वजा केले जाईल; सुरुवातीला विक्रीकरारावरील मुद्रांक शुल्क भरून कागदपत्रांची नोंदणी व्हायला हवी होती आणि आधीच भरलेले शुल्क वजा केल्यानंतर विक्रीच्या दस्तऐवजावर शिल्लक रक्कमच जमा व्हायला हवी होती, अशा स्थितीचा विचार या तरतुदीत करण्यात आलेला नाही. मुद्रांक शुल्काच्या माध्यमातून राज्याला हक्कापेक्षा जास्त रक्कम वसूल करता येत नसल्याने विक्रीकराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून मुद्रांक शुल्क भरण्याच्या तारखेपर्यंत मुद्रांक शुल्क आणि संपूर्ण दंडाच्या मर्यादेपर्यंतच ही वसुली मर्यादित राहील. कलम

३४ अन्वये अटींची पूर्तता करून जोपर्यंत दोष दूर होत नाही, तोपर्यंत जप्त केलेली कागदपत्रेही पुराव्यासाठी वापरता येणार नाहीत, हे वेगळे सांगण्याची गरज नाही.

17 त्या दृष्टीने खालील न्यायालयांनी दिलेल्या आदेशात ढवळाढवळ करण्याचे कोणतेही कारण आम्हाला दिसत नाही. त्यानुसार हे अपील अयशस्वी होऊन फेटाळले जाते. प्रलंबित अर्ज असल्यास ते बंद केले जातील.

खटल्याचा निकाल : अपील फेटाळले .

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वार हा पक्षकारास त्याच्या /तिच्या मातृभाषेत त्याचा अर्थ समजून घेण्यापूरता मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही करणाकरीता कराता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन विश्वासनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पआदन आणि अमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.