

[2025] 10 S.C.R. 368 : 2025 INSC 1207

मेसर्स गॉडविन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड

बनाम

आयुक्त, मेरठ मंडल एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या - 7661 वर्ष 2014)

08 अक्टूबर 2025

[माननीय न्यायमूर्ति अहसानुद्दीन अमानुल्लाह और

माननीय न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा]

विचारणीय मुद्दा

क्या "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" उपकरण पर स्टाम्प शुल्क भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 या अनुच्छेद 57 के तहत प्रभार्य है।

हेडनोट्स

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 - अनुसूची 1-बी का अनुच्छेद 40 या अनुच्छेद 57 - " प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" उपकरण पर स्टाम्प शुल्क, यदि अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 या अनुच्छेद 57 के तहत प्रभार्य है:

अवधारित किया गया: स्टाम्प शुल्क के मामलों में, निर्णायक कारक उपकरण को दिया गया नामकरण नहीं है, बल्कि अधिकारों और दायित्वों का सार है जो इसे शामिल करता है - न्यायालय उपकरण के वास्तविक कानूनी तथ्य का पता लगाने के लिए कर्तव्यबद्ध है - वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता ने मेरठ विकास प्राधिकरण के पक्ष में एक "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" निष्पादित किया - अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित उपकरण एक बंधक विलेख की आवश्यक विशेषताओं को पूरा करता है - पदार्थ और प्रभाव में, विलेख मेरठ विकास प्राधिकरण के पक्ष में निर्दिष्ट संपत्तियों पर एक दायित्व के प्रदर्शन को सुरक्षित करने का अधिकार प्रदान करता है ,

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा ।

जबकि दायित्व के पूर्ण निर्वहन तक अपीलकर्ता के हित को संरक्षित करता है - इसलिए, "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" नामकरण अप्रासंगिक है, क्योंकि यह उपकरण का पदार्थ और सक्रिय प्रावधान हैं जो स्टाम्प शुल्क के प्रयोजनों के लिए इसके चरित्र को नियंत्रित करते हैं - इसके अलावा, अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित " प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" शीर्षक वाले उपकरण के पाठों से यह स्पष्ट है कि केवल दो पक्ष शामिल हैं। मेरठ विकास प्राधिकरण और अपीलकर्ता - विलेख किसी जमानतदार द्वारा नहीं, बल्कि मुख्य ऋणी/अपीलकर्ता, कंपनी द्वारा अपने निदेशक के माध्यम से निष्पादित किया गया था - कंपनी ने स्वयं संपत्तियों को गिरवी रखा था , न कि निदेशक ने अपनी व्यक्तिगत क्षमता के द्वारा गिरवी रखा - एक कंपनी, हालांकि एक न्यायिक व्यक्ति है, एक संवेदनशील प्राणी नहीं है, परिणामस्वरूप, इसे अपने निदेशकों के माध्यम से कार्य करना चाहिए। - इस प्रकार, संपत्तियों को किसी तीसरे पक्ष द्वारा नहीं, बल्कि मुख्य ऋणी द्वारा ही गिरवी रखा गया था, जो अनुच्छेद 57 को आकर्षित नहीं करता है। - किसी जमानत के अभाव में, भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 57 को आकर्षित करने के लिए , अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित विलेख को सुरक्षा बांड नहीं कहा जा सकता है। - हालांकि, यह एक बंधक विलेख की सभी आवश्यकताओं को पूरा करता है , जो भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 के दायरे में आता है - आक्षेपित निर्णयों में हस्तक्षेप नहीं किया गया है। [पैरा 14, 17, 24-26]

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 – अनुसूची 1-बी का अनुच्छेद 57 – संचालन, व्याख्या – संविदा अधिनियम, 1872 – धारा 126 – “गारंटी की संविदा”, “जमानत”, “प्रधान ऋणी” और “लेनदार”। [पैरा 20-23]

अधिनियमों की सूची

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899; भारतीय संविदा अधिनियम, 1872।

महत्वपूर्ण शब्दों की सूची

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची 1-बी का अनुच्छेद 40 या अनुच्छेद 57; "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख"; प्रतिभू बन्धपत्र या बंधक विलेख; विलेख की प्रकृति और सार; भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के तहत लिखत की प्रभार्यता; स्टाम्प शुल्क; नामकरण; लिखत को निर्दिष्ट नामकरण नहीं; अधिकारों और दायित्वों का सार; बंधक विलेख; विलेख किसी

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा ।

जमानतदार द्वारा नहीं बल्कि मुख्य देनदार द्वारा निष्पादित किया गया हो ; धारा 126, अनुबंध अधिनियम, 1872; "गारंटी का अनुबंध"; "जमानतदार"; "मुख्य देनदार"; "लेनदार"।

से उद्धृत वाद

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7661 वर्ष 2014

इलाहाबाद उच्च न्यायालय के रिट याचिका संख्या - 31966/2012 के दिनांक 22.01.2013 के निर्णय एवं आदेश से उत्पन्न

के साथ

सिविल अपील संख्या - 12552/2025

पक्षकारों के लिए उपस्थित अधिवक्ता

अपीलकर्ता के लिए अधिवक्ता:

जितेंद्र मोहन शर्मा, सुश्री कविता झा, सीनियर एडवोकेट, अक्षत शर्मा, अमृत प्रधान, संदीप सिंह, पहलाद सिंह शर्मा, वैभव कुलकर्णी, अनिकेत दीपक अग्रवाल, आदित्य बाली।

प्रत्यर्थियों के लिए अधिवक्ता:

शौर्य सहाय, आदित्य कुमार, रुचिल राज, भक्ति वर्धन सिंह

सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय/आदेश

नि र्ण य

न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा

1. एसएलपी (सिविल) संख्या 36434/2014 में अनुमति स्वीकृत।

सिविल अपील संख्या 7661/2014 में तथ्यात्मक मैट्रिक्स

2. रिट याचिका संख्या 31966/2012 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 22.01.2024 के आक्षेपित आदेश में सिविल अपील संख्या 36434/2014 को प्रश्नगत किया

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

गया, जिसमें प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पारित दिनांक 11.06.2012 के आदेश को स्वीकृति देने वाली अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका को उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया, जिसने उत्तर में प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा पारित दिनांक 15.09.2010 के आदेश की पुष्टि की थी, जिसमें अपीलकर्ता को स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40(बी) के तहत अपर्याप्त स्टाम्प शुल्क के रूप में 4,61,760/- रुपये (चार लाख इकसठ हजार सात सौ साठ रुपये) का भुगतान करने का निर्देश दिया था, साथ ही 100/- रुपये का जुर्माना और उपकरण के निष्पादन की तारीख से वसूली तक 1.5% प्रति माह की दर से ब्याज भी देना था।

3. 18 दिसंबर, 2006 को, मेरठ विकास प्राधिकरण ने अपीलकर्ता को "ग्लोबल सिटी, अब्दुल्लापुर, मेरठ" नामक एक कॉलोनी विकसित करने की अनुमति दी। 19 दिसंबर, 2006 को, अपीलकर्ता ने कॉलोनी के विकास से संबंधित सभी दायित्वों, जिनमें बाह्य विकास शुल्क का भुगतान और आवश्यक सुविधाओं का प्रावधान शामिल है, के पालन को सुनिश्चित करने के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 के अंतर्गत मेरठ विकास प्राधिकरण के पक्ष में एक "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" निष्पादित किया। अपीलकर्ता ने विलेख के अंतर्गत कुल 2,934.45 वर्ग मीटर भूमि के निर्दिष्ट भूखंडों को बंधक रखा।

4. अपीलकर्ता ने विलेख में निर्दिष्ट संपत्तियों में अपना समस्त हित मेरठ विकास प्राधिकरण को हस्तांतरित कर दिया, इस आशय से कि वे बंधक ही रहेंगी। देयता में चूक की स्थिति में, मेरठ विकास प्राधिकरण बंधक संपत्तियों को बेचकर ₹1,00,44,000/- (एक करोड़ चौवालीस हजार रुपये) की राशि प्राप्त करने का हकदार होगा। अपीलकर्ता ने ₹15,00,000/- (पंद्रह लाख रुपये) की अग्रिम राशि भी जमा कर दी थी और सभी दायित्वों के पूर्ण निर्वहन पर, बन्धपत्र और दायित्व के अंतर्गत जमानत शून्य हो जाएगी। भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 के अनुसार ₹100/- का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया।

5. दिनांक 16.02.2008 को, उपायुक्त (स्टाम्प), मेरठ क्षेत्राधिकार, मेरठ ने अपीलकर्ता को एक नोटिस जारी किया जिसमें कहा गया कि स्टाम्प शुल्क भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 के तहत देय था, और ₹4,61,660/- (चार लाख इकसठ हजार छह सौ साठ रुपये) के शेष घाटे वाले स्टाम्प शुल्क के लिए धारा 33(4) के तहत वसूली की कार्यवाही शुरू की।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

6. 7 जुलाई, 2010 को, अपीलकर्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 2 के समक्ष दिनांक 01.05.2008 के नोटिस पर आपत्तियाँ दर्ज कीं। दिनांक 15.09.2010 के आदेश द्वारा, प्रत्यर्थी संख्या 2 ने यह धारित किया कि "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" के रूप में वर्णित दस्तावेज़ भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 के अंतर्गत प्रभार्य है, न कि अनुच्छेद 57 के अंतर्गत, जैसा कि अपीलकर्ता ने दावा किया है। तदनुसार, उन्होंने ₹4,61,660/- के घाटे वाले स्टाम्प शुल्क, ₹100/- के जुर्माने सहित कुल ₹4,61,760/- और उक्त दस्तावेज़ के निष्पादन की तिथि से वसूली की तिथि तक 1.5% प्रति माह की दर से ब्याज की मांग की पुष्टि की।

7. प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा पारित दिनांक 15 सितंबर, 2010 के आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 1 के समक्ष भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 56(1)(बी) के अंतर्गत स्टाम्प अपील संख्या 8/2010 दायर की। हालाँकि, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दिनांक 11.06.2012 के आदेश द्वारा उक्त अपील खारिज कर दी गई।

8. व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका संख्या 31966/2012 प्रस्तुत की। 22.01.2013 के निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि दिनांक 19.12.2006 का प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख केवल अपीलकर्ता और मेरठ विकास प्राधिकरण के बीच एक बंधक विलेख के रूप में निष्पादित किया गया था। किसी भी जमानतदार या तृतीय पक्ष की अनुपस्थिति में, यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 के अंतर्गत प्रभार्य था। उपरोक्त खारिजी के अनुसरण में, वर्तमान सिविल अपील दायर की गई है।

एसएलपी (सी) संख्या 36434/2014 से उत्पन्न सिविल अपील में तथ्यात्मक मैट्रिक्स

9. अपीलकर्ता ने इलाहाबाद बैंक से ₹1,66,00,000/- (एक करोड़ छियासठ लाख रुपये) के व्यावसायिक ऋण के लिए आवेदन किया था। ऋण की पुनर्भुगतान सुनिश्चित करने के लिए, उसने एक "प्रतिभू बन्धपत्र या बंधक विलेख" निष्पादित किया, जिसमें ग्राम जुगौली टप्पा सिरसिया, परगना विनायकपुर, तहसील नौतनवा, जिला महाराजगंज में स्थित 0.202 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली अचल संपत्ति, भूखंड संख्या 122-एम, को बैंक के पास प्रतिभूति के रूप में रखा

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

गया। यह विलेख भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 के अनुपालन में ₹100/- के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया था।

10. यह विलेख 4 दिसंबर, 1995 को उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया, जिसे उप-कलेक्टर (स्टाम्प) को उनकी दिनांक 6 जनवरी, 1996 की रिपोर्ट के साथ भेज दिया गया, जिसमें कहा गया कि यह दस्तावेज़ एक बंधक विलेख है और भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 40, अनुसूची 1-बी के अंतर्गत प्रभार्य है, इस प्रकार, इसमें 1,37,500/- रुपये (एक लाख सैंतीस हजार पाँच सौ रुपये) का स्टाम्प घाटा दर्शाया गया है। उप-कलेक्टर (स्टाम्प) ने 10 अप्रैल, 1997 के आदेश द्वारा उप-पंजीयक की रिपोर्ट से सहमति व्यक्त की और माना कि विचाराधीन विलेख एक साधारण बंधक विलेख है जिस पर 62.50 रुपये प्रति हजार की दर से स्टाम्प शुल्क देय है। इससे व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने स्टाम्प संशोधन संख्या 59/1997-98 प्रस्तुत किया, लेकिन उसे खारिज कर दिया गया। 10 अप्रैल, 1997 और 10 जुलाई, 2001 के आदेशों को चुनौती देते हुए, अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 33415/2001 दायर की। उच्च न्यायालय ने मामले की गुण-दोष के आधार पर सुनवाई करने के बाद, रिट याचिका को खारिज कर दिया और पाया कि उक्त आदेशों में कोई विसंगति नहीं है।

दलीलें

11. दोनों अपीलों में अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ताओं ने तर्क दिया कि अपीलकर्ताओं द्वारा निष्पादित दस्तावेज़ पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 के अनुसार स्टाम्प शुल्क लगाया जाना चाहिए। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि विषयगत विलेख भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 2(17) के अंतर्गत परिभाषित साधारण बंधक विलेख नहीं हैं। इसलिए, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुच्छेद 40 के अंतर्गत स्टाम्प शुल्क नहीं लगाया जा सकता।

12. इसके विपरीत प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रतिवाद किया कि आक्षेपित आदेशों में सही रूप से धारित किया गया है कि अपीलकर्ताओं द्वारा क्रमशः मेरठ विकास प्राधिकरण और इलाहाबाद बैंक के पक्ष में निष्पादित कार्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

के अनुच्छेद 40 के तहत प्रभार्य हैं। विद्वान अधिवक्ता का दावा है कि उच्च न्यायालय के आदेशों में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

13. दोनों अपीलों में हमारे विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" पर स्टाम्प शुल्क भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 या अनुच्छेद 57 के अंतर्गत प्रभार्य है।

विक्षेपण

सिविल अपील संख्या 7661 वर्ष 2014

14. यह सर्वविदित है कि स्टाम्प शुल्क के मामलों में, निर्णायक कारक लिखत को दिया गया नामकरण नहीं, बल्कि उसमें निहित अधिकारों और दायित्वों का सार होता है। न्यायालय लिखत के वास्तविक कानूनी स्वरूप का पता लगाने के लिए बाध्य है। वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता ने मेरठ विकास प्राधिकरण के पक्ष में एक "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" निष्पादित किया है। जब तक ऐसे लिखत की प्रकृति और प्रभाव की निर्णायक रूप से पहचान नहीं हो जाती, तब तक भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अंतर्गत लिखतों पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु किसी प्रावधान का अनुप्रयोग नहीं किया जा सकता। अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित विलेख के प्रभावी वर्णनों और धाराओं पर ध्यान देना आवश्यक है। इस प्रयोजन के लिए, दिनांक 19.12.2006 के "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" के प्रासंगिक अंश नीचे उद्धृत हैं:

"स्टाम्प शुल्क ₹100/- सुधार न्यास शुल्क शून्य कुल ₹100/- यह प्रतिभू बंधपत्र सह बंधक विलेख, संविदा के विधिवत पालन और दायित्व के विधिवत निर्वहन हेतु प्रतिभू द्वारा निष्पादित किया जा रहा है। स्टाम्प शुल्क भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1989 की अनुसूची 1-B के अनुच्छेद 57 के अंतर्गत देय है, जैसा कि उत्तर प्रदेश में इसके लागू होने के संबंध में संशोधित किया गया है।

यह अनुबंध 19 दिसम्बर 2006 को मेरठ में बनाया गया है।

एवं

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

गॉडविन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड के माध्यम से निदेशक श्री जितेंद्र बाजवा निवासी ए-151, डिफेंस कॉलोनी, मेरठ, जिन्हें इसके बाद जमानतदार कहा जाएगा, एक भाग की अभिव्यक्ति में, जब तक कि संदर्भ के प्रतिकूल या विषय के अनुरूप न हो, उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक और प्रशासक आदि शामिल होंगे।

और

मेरठ विकास प्राधिकरण, विकास भवन, मेरठ जिसे इसके बाद दूसरे भाग का एमडीए कहा जाएगा, जिसमें अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ के प्रतिकूल या विषय के साथ असंगत न हो, इसमें हित समनुदेशिती, हित में अंतरिती आदि शामिल होंगे।

जबकि मेसर्स गॉडविन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, ए-151, डिफेंस कॉलोनी, मेरठ जिसे आगे कॉलोनाइजर कहा जाएगा, ग्लोबल सिटी, अब्दुल्लापुर मेरठ जिसे आगे कॉलोनी कहा जाएगा, के नाम और शैली के तहत एक कॉलोनी विकसित कर रहा है,

जबकि एमडीए ने कॉलोनी के ले-आउट प्लान को मंजूरी देने पर सहमति व्यक्त की है और कॉलोनाइजर को प्रदान की गई कॉलोनी स्वयं ही सभी आवश्यक सुविधाओं के साथ कॉलोनी को विकसित करने के सभी दायित्वों का निर्वहन करती है और कॉलोनाइजरों के दायित्वों के उचित निर्वहन के लिए एमडीए ने बाह्य विकास शुल्क के लिए 1,15,44,000/- रुपये की सुरक्षा प्रस्तुत करने को कहा है, जो एमडीए के नियमों और शर्तों और उप-नियमों के अनुसार कॉलोनी के बाह्य विकास शुल्क के भुगतान के बाद जारी किया जाएगा।

जबकि जमानतदारों या गारंटर्स ने एमडीए द्वारा कॉलोनी के लेआउट को मंजूरी देने के विचार में, इसके बाद उल्लिखित तरीके से 1,00,44,000/- की प्रतिभूति देने पर सहमति व्यक्त की है और डिमांड ड्राफ्ट के रूप में 15,00,000/- रुपये अग्रिम के रूप में जमा कर दिए हैं।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

अब यह विलेख साक्षी है:-

1. यह कि जमानतदार अनुबंध के उचित निष्पादन को सुनिश्चित करने के लिए और ग्लोबल सिटी, अब्दुल्लापुर, मेरठ कॉलोनी के बाह्य विकास प्रभार और कॉलोनी की सभी सुविधाओं, कार्यों के भुगतान के दायित्व के उचित निर्वहन के लिए, जमानतदार इसके द्वारा एमडीए को अनुसूची में वर्णित संपत्ति में अपने सभी हितों को इस आशय से हस्तांतरित करते हैं कि वे बंधक के रूप में बने रहेंगे और उन पर प्रभार लगाया जाएगा।

2. कि जमानतदार यह घोषित करते हैं कि:-

क. जमानतदार संपत्ति के पूर्ण स्वामी हैं और किसी भी प्रकार के भार से मुक्त हैं।

ख. जमानतदार उक्त संपत्ति को बेचने, हस्तांतरित करने या हस्तांतरित करने के हकदार हैं।

ग. जमानतदारों ने संपत्ति का स्वामित्व विलेख किसी अन्य के पास जमा नहीं किया है और संपत्ति पर बंधक या किसी अन्य भार के रूप में कोई भार नहीं बनाया है।

3. यह कि प्रतिभू एमडीए की लिखित सहमति के बिना उक्त संपत्ति पर भार नहीं डालेंगे, बंधक नहीं रखेंगे, हस्तांतरित नहीं करेंगे या कब्जा नहीं छोड़ेंगे।

4. यह कि प्रतिभू इसके द्वारा कॉलोनाइजर को एजेंट के रूप में अधिकृत और नियुक्त करते हैं, ताकि वह प्रतिभूतियों की ओर से इसके द्वारा बनाई गई देनदारी और सुरक्षा को स्वीकार कर सके।

निर्धारित अवधि के भीतर कॉलोनाइजर द्वारा दायित्व का निर्वहन न करने की स्थिति में, एमडीए को अपने अधिकार क्षेत्र में रहते हुए बंधक रखी गई संपत्ति को 1,00,44,000/- रुपये की राशि की वसूली के लिए बेचने का अधिकार होगा।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

अब लिखित बांड की शर्तें ऐसी हैं कि यदि कॉलोनाइजर दायित्वों का पालन करता है और उक्त कंपनी के पूरा होने के संबंध में सभी देयताओं का निर्वहन करता है , तो उपरोक्त लिखित बांड और दायित्व के तहत उक्त ज़मानत शून्य हो जाएगी और कोई प्रभाव नहीं होगा, अन्यथा यह पूरी तरह से लागू रहेगा।

ऊपर उल्लिखित अनुसूची

ग्लोबल सिटी, अब्दुल्लापुर मेरठ की सभी भूमि

बंधक भूखंडों की सूची

प्लॉट संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
01 से 03	486.00
13 से 16	648.00
69 से 71	336.00
73 से 82	1464.45
कुल	934.45

जिसके साक्ष्य स्वरूप उपरोक्त लिखित प्रतिभू बन्धपत्र पर हस्ताक्षर करके मैं 19 दिसम्बर, 2006 को मेरठ में उपस्थित हुआ हूं।

15. अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित दस्तावेज़ के प्रभावी खण्डों को निर्धारित करने के बाद , यह स्पष्ट है कि दस्तावेज़ में यह दर्ज है कि अपीलकर्ता ने अनुसूची में वर्णित संपत्तियों में अपना समस्त हित मेरठ विकास प्राधिकरण को हस्तांतरित कर दिया है। यह हस्तांतरण इस आशय से किया गया था कि कॉलोनी के विकास में दायित्वों के समुचित निर्वहन और बाह्य विकास शुल्कों के भुगतान को सुनिश्चित करने के लिए इसे बंधक के रूप में भारित रखा जाए।

16. इस दस्तावेज़ में आगे यह भी प्रावधान है कि, चूक की स्थिति में, मेरठ विकास प्राधिकरण को राशि वसूलने के लिए बंधक संपत्तियों को बेचने का अधिकार होगा। इस दस्तावेज़ के प्रभावी

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा ।

प्रावधानों और सार का इस प्रकार विश्लेषण करने के बाद, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 2(17) के अंतर्गत "बंधक विलेख" की परिभाषा का संदर्भ लेना समीचीन होगा, जो इस प्रकार है:

"2 परिभाषाएँ.- इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई प्रतिकूल बात न हो,-

"(17) "बंधक-विलेख" - "बंधक-विलेख" में प्रत्येक लिखत शामिल है, जिसके द्वारा ऋण के रूप में अग्रिम या अग्रिम दिए जाने वाले धन, या किसी मौजूदा या भविष्य के ऋण, या किसी अनुबंध के निष्पादन को सुरक्षित करने के प्रयोजन के लिए, एक व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति को, या उसके पक्ष में, निर्दिष्ट संपत्ति पर या उसके संबंध में अधिकार हस्तांतरित करता है, या बनाता है:"

17. भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 2(17) के साथ तुलना करने पर, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित दस्तावेज़ एक बंधक विलेख की आवश्यक विशेषताओं को पूरा करता है। सार और प्रभाव में, यह दस्तावेज़ मेरठ विकास प्राधिकरण के पक्ष में निर्दिष्ट संपत्तियों पर एक दायित्व के निष्पादन को सुरक्षित करने का अधिकार प्रदान करता है, साथ ही दायित्व के पूर्ण निर्वहन तक अपीलकर्ता के हितों को भी सुरक्षित रखता है। इसलिए, "सुरक्षा बांड सह बंधक विलेख" नाम अप्रासंगिक है, क्योंकि यह दस्तावेज़ का सार और प्रभावी प्रावधान ही हैं जो स्टाम्प शुल्क के प्रयोजनों के लिए इसके स्वरूप को नियंत्रित करते हैं।

18. इस प्रकार विलेख की प्रकृति और सार स्थापित होने के बाद, अब हम भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के तहत उपकरण की प्रभार्यता के महत्वपूर्ण प्रश्न पर आते हैं। "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" के रूप में इसके नामकरण के प्रकाश में, स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक प्रावधान भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 और 57 तक सीमित हैं। प्रासंगिक प्रावधानों को तत्काल संदर्भ के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

“40. बंधक-विलेख, जो स्वामित्व-विलेख, गिरवी या प्रतिज्ञा (सं. 6), बॉटमरी बांड (सं. 16), फसल बंधक (सं. 41), रिस्पॉन्डेंटिया बांड (सं. 56), या प्रतिभू बांड (सं. 57) जमा करने से संबंधित समझौता नहीं है -

(क) जब ऐसे विलेख में सम्मिलित संपत्ति या संपत्ति के किसी भाग का कब्जा बंधककर्ता द्वारा दिया जाता है या दिए जाने पर सहमति होती है;

(ख) जब पूर्वोक्त रूप से कब्जा नहीं दिया गया हो या देने पर सहमति नहीं हुई हो;

स्पष्टीकरण- कोई बंधककर्ता, जो बंधकदार को बंधक रखी गई संपत्ति या उसके किसी भाग का किराया या पट्टा वसूलने के लिए मुख्तारनामा देता है , इस अनुच्छेद के अर्थ में कब्जा देने वाला समझा जाएगा।

(ग) जब कोई संपार्श्विक या सहायक या अतिरिक्त या प्रतिस्थापित प्रतिभूति , या उपर्युक्त प्रयोजन के लिए आगे आश्वासन के रूप में , जहां मूल या प्राथमिक प्रतिभूति पर विधिवत् स्टाम्प लगा हो -

1,000 रुपये से अधिक प्रतिभूतित प्रत्येक राशि के लिए तथा 1,000 रुपये या उसके भाग के लिए जो 1,000 रुपये से अधिक प्रतिभूतित है।

छूट

(1) भूमि सुधार ऋण अधिनियम, 1883 (1883 का XIX) या कृषक ऋण अधिनियम, 1884 (1884 का XII) के तहत अग्रिम लेने वाले व्यक्ति द्वारा या ऐसे अग्रिमों की वापसी के लिए सुरक्षा के रूप में उनके जमानतदारों द्वारा निष्पादित उपकरण।

(2) विनिमय पत्र के साथ दृष्टिबन्धक पत्र।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा ।

57. प्रतिभूति-बंधपत्र या बंधक-विलेख, किसी कार्यालय के सम्यक् निष्पादन के लिए प्रतिभूति के रूप में निष्पादित किया जाता है, या उसके आधार पर प्राप्त धन या अन्य संपत्ति का लेखा-जोखा देने के लिए या किसी संविदा के सम्यक् निष्पादन को सुरक्षित करने के लिए प्रतिभू द्वारा निष्पादित किया जाता है,—

(क) जब सुरक्षित राशि 1,000 रुपये से अधिक न हो;

(ख) किसी अन्य मामले में.....”

19. अपीलकर्ता की ओर से यह तर्क दिया गया है कि यह विलेख भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 के दायरे में आता है, क्योंकि यह एक प्रतिभूति बांड का स्वरूप रखता है। इसलिए, अनुच्छेद 57 के दायरे और अनुप्रयोग की जाँच करना आवश्यक है।

20. भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी का अनुच्छेद 57 दो अलग-अलग भागों में कार्य करता है। पहला भाग, पद के सम्यक् निष्पादन के लिए, या उसके आधार पर प्राप्त धन या अन्य संपत्तियों के लेखा-जोखा के लिए, प्रतिभूति के रूप में निष्पादित प्रतिभूति बंधपत्र या बंधक विलेख को कवर करता है।

21. दूसरा अंग, जिसे “या किसी अनुबंध के उचित निष्पादन को सुरक्षित करने के लिए जमानत द्वारा निष्पादित” शब्दों द्वारा सीमांकित किया गया है, किसी अन्य के दायित्वों को सुरक्षित करने के लिए जमानत द्वारा प्रतिभू बन्धपत्र या बंधक विलेख के निष्पादन के लिए अपने आवेदन में प्रतिबंधित है, और उन मामलों तक विस्तारित नहीं होता है जहां प्रिंसिपल स्वयं अपने दायित्वों को सुरक्षित करने के लिए विलेख निष्पादित करता है।

22. “जमानत” शब्द को भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 126 के अनुसार सख्ती से समझा जाना चाहिए। संदर्भ के लिए धारा 126 नीचे पुनः प्रस्तुत की गई है:

“126. “गारंटी का अनुबंध”, “जमानतदार”, “प्रधान ऋणी” और “लेनदार”

—“गारंटी का अनुबंध” किसी तीसरे व्यक्ति द्वारा किए गए व्यतिक्रम की स्थिति में उसके वचन को पूरा करने, या उसके दायित्व का निर्वहन करने का अनुबंध है।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

गारंटी देने वाले व्यक्ति को "जमानतदार" कहा जाता है; जिस व्यक्ति के व्यतिक्रम के संबंध में गारंटी दी जाती है उसे "प्रधान ऋणी" कहा जाता है, और जिस व्यक्ति को गारंटी दी जाती है उसे "लेनदार" कहा जाता है। गारंटी मौखिक या लिखित हो सकती है।"

23. इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि गारंटी का अनुबंध स्वाभाविक रूप से त्रिपक्षीय होता है, जिसमें जमानतदार, मूल ऋणी और एक लेनदार शामिल होते हैं। परिणामस्वरूप, अनुच्छेद 57 लागू करने के लिए आवश्यक शर्त मूल ऋणी से अलग एक जमानतदार की उपस्थिति है। जहाँ मूल ऋणी स्वयं अपनी संपत्ति गिरवी रखने का विलेख निष्पादित करता है, वहाँ अनुच्छेद 57 लागू नहीं होता।

24. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित "प्रतिभू बन्धपत्र सह बंधक विलेख" शीर्षक दस्तावेज के विवरण से यह स्पष्ट है कि केवल दो पक्ष शामिल हैं - मेरठ विकास प्राधिकरण और अपीलकर्ता, मेसर्स गॉडविन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड।

25. इसमें कोई संदेह नहीं है कि विलेख किसी जमानतदार द्वारा नहीं, बल्कि मुख्य ऋणी/अपीलकर्ता, कंपनी द्वारा अपने निदेशक के माध्यम से निष्पादित किया गया था। यह स्पष्ट है कि कंपनी ने स्वयं संपत्तियाँ गिरवी रखी थीं, न कि निदेशक ने अपनी व्यक्तिगत हैसियत से। एक कंपनी, एक न्यायिक व्यक्ति होते हुए भी, एक संवेदनशील प्राणी नहीं है, इसलिए उसे अपने निदेशकों के माध्यम से कार्य करना होगा। इससे यह स्पष्ट रूप से स्थापित होता है कि संपत्तियाँ किसी तीसरे पक्ष द्वारा नहीं, बल्कि स्वयं मुख्य ऋणी द्वारा गिरवी रखी गई थीं, जो कि, हमारी राय में, अनुच्छेद 57 के अंतर्गत नहीं आता है।

26. भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 57 के अंतर्गत आने वाले किसी जमानतदार के अभाव में, अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित विलेख को प्रतिभूति बंधपत्र नहीं कहा जा सकता। हालाँकि, यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 के दायरे में आने वाले बंधक विलेख की सभी आवश्यकताओं को पूरा करता है।

एसएलपी (सी) संख्या 36434/2014 से उत्पन्न सिविल अपील

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

27. एस.एल.पी. (सिविल) संख्या 36434/2014 से उत्पन्न सिविल अपील में भी, इसी प्रकार यह अवधारित किया गया है कि इलाहाबाद बैंक के पक्ष में अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित दस्तावेज को "प्रतिभू बंधपत्र या बंधक विलेख" नाम दिया गया है। इस दस्तावेज के माध्यम से, व्यवसाय ऋण की अदायगी सुनिश्चित करने के लिए ग्राम जुगौली टप्पा सिरसिया , परगना विनायकपुर, तहसील नौतनवा, जिला महाराजगंज स्थित एक निश्चित अचल संपत्ति पर बंधक बनाया गया था। दस्तावेज के प्रभावी प्रावधानों का सावधानीपूर्वक अध्ययन करने पर स्पष्ट रूप से पता चलता है कि यह पुनर्भुगतान सुनिश्चित करने के लिए निर्दिष्ट संपत्ति पर अधिकार प्रदान करता है।

28. न्यायालय यह पाता है कि यह दस्तावेज भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 2(17) के तहत परिभाषित बंधक विलेख की आवश्यक विशेषताओं को पूरा करता है। "सुरक्षा बांड या बंधक विलेख" नामकरण निर्णायक नहीं है; स्टाम्प शुल्क का आकलन करते समय दस्तावेज का सार उसके चरित्र को नियंत्रित करता है।

29. जैसा कि हमने पिछले पैराग्राफों में देखा है, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 का दूसरा भाग, किसी अन्य के दायित्वों को सुरक्षित करने के लिए प्रतिभू द्वारा निष्पादित किए गए दस्तावेजों तक ही सीमित है। वर्तमान मामले में, हालाँकि विलेख के खंड III में यह प्रावधान है कि बंधककर्ता ऋण चुकाने के लिए व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होगा, विलेख को ध्यानपूर्वक पढ़ने से यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो जाता है कि श्री नवीन मित्तल ने कंपनी मेसर्स अजय फोर्जिंग प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक के रूप में, कंपनी की ओर से कार्य करते हुए, केवल अपनी क्षमता के अनुसार ही विलेख निष्पादित किया था। मुख्य ऋणी के अलावा कोई विशिष्ट ज़मानतदार मौजूद नहीं है। तदनुसार, विलेख में व्यक्तिगत दायित्व का संदर्भ कंपनी की ओर से कार्य करने वाले निदेशक से संबंधित है और यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 57 के तहत उपकरण को सुरक्षा बांड में परिवर्तित नहीं करता है। सार और प्रभाव में, विलेख मुख्य देनदार द्वारा निष्पादित बंधक का गठन करता है, जिससे स्टाम्प ड्यूटी के प्रयोजनों के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद 40 के प्रावधान आकर्षित होते हैं।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

30. हमारी राय में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णयों में ऐसी कोई त्रुटि नहीं है जिसके कारण इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किया जा सके। तदनुसार, अपीलें खारिज की जाती हैं।

मामले का परिणाम: अपील खारिज।

हेडनोट्स दिव्या पांडे द्वारा तैयार:

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।