

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

આવક બોર્ડ, ઉત્તર પ્રદેશ

વિરુદ્ધ

રાય સાહેબ સિદ્ધાર્થ મેહરોત્રા

૨૬ નવેમ્બર, ૧૯૬૪

[પી. બી. ગજેન્દ્રગડકર, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ, એમ. હિંદયાતુલા, જે. સી. શાહ, એસ. એમ.

સિકરી અને આર. એસ. બચાવત, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભારતીય સ્ટેમ્પ અધિનિયમ, કલમ ૨૪, સમજૂતી-ગીરો પર ચૂકવવાપાત્ર હોય કે નહીં તે કર-મિલકતના હસ્તાંતરણ પહેલાં ચૂકવણી કરાયેલ નાણાં.

૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૨ના રોજ વેચાણ-દસ્તાવેજ દ્વારા કેટલીક મિલકતો વેચવામાં આવી હતી. વિક્રેતાઓ, કે જેમાંથી પ્રતિવાદી એક હતા, તેમણે આ મિલકતોને ચાર્ટર્ડ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા સાથે ઇક્વિટેબલ મોર્ગેજ તરીકે મૂકી હતી. બેંકને ગીરો દેવું ચૂકવવા માટે વિક્રેતાઓએ મેસર્સ ઓઈલ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ સાથે જમીન, ઇમારતોના પ્લાન્ટ, મશીનરી, શેર, ગુડવિલ વગેરે ધરાવતી ગીરો કરેલી મિલકતના વેચાણ માટે

રૂ.૫.૫૫.૦૦૦માં કરાર કર્યો હતો. જો ૫૦૦,૦૦૦ રૂપિયાની રકમ ચૂકવવામાં આવે તો ચાર્ટર્ડ બેંક તેના ચાર્જમાંથી વેચાણકર્તાઓની મિલકતો મુક્ત તેમને પરત કરવા સંમત થાય છે, ખરીદનાર ઉપરોક્ત બેંકને ₹૪,૮૯,૦૦૦ની રકમ ચૂકવવા સંમત થયા હતા જ્યારે વિક્રેતાઓ બાકીની રકમ ₹૧૧,૦૦૦ ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા. આ કરાર મુજબ વિક્રેતાઓએ બે ફેક્ટરીઓના પ્લાન્ટ અને મશીનરીનો કબજો ખરીદનારાઓને સોંપી દીધો હતો, જેમણે વેચાણ-દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાની તારીખ પહેલાં ઉપરોક્ત બેંકને રૂ. ૩,૮૯,૦૦૦ ચુકવેલ હતા. અને રૂ.૧.૦૦.૦૦૦ વેચાણ કરાર પછી ચુકવેલા હતા. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી છેલ્લી ઉલ્લેખિત રકમ માત્ર તેના પર ચૂકવવામાં આવતી હતી.

—ભારતીય સ્ટેમ્પ અધિનિયમની કલમ ૫૭ હેઠળના સંદર્ભમાં ઉચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી યોગ્ય રીતે ચૂકવવામાં આવી હતી. ઉત્તર પ્રદેશના મહેસૂલ બોર્ડે વિશેષ રજા દ્વારા સુપ્રીમ કોર્ટમાં અપીલ કરી હતી.

અપીલકર્તા વતી ,

કાયદાની કલમ ૨૪ પર આધાર રાખીને દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ડ્યુટી માત્ર ૧૦૦,૦૦૦ રૂપિયા પર જ નહીં પરંતુ બાકીની વેચાણ કિંમત પર પણ ચૂકવવાપાત્ર હતી.

ઠરાવ્યું (i) ક..૨૪ ના ખુલાસા પરથી તે સ્પષ્ટ છે કે તે માત્ર અવેતન ગીરો નાણાં છે જેને તે વિચારણાનો ભાગ માનવામાં આવે છે.જો મોર્ટગેજ મની પરિવહનની તારીખ સુધીમાં ચૂકવવામાં આવી હોય તો સમજૂતી માટે તેને વિચારણામાં ઉમેરવાની જરૂર નથી. ગીરો અથવા અન્ય બોજને આધિન'શબ્દસમૂહ 'વેચાણ' શબ્દને લાયક ઠરે છે, 'મિલકત' શબ્દને નહીં.[૨૭૪ બી-ઈ]

વર્તમાન કેસમાં રૂ. ૩,૮૯,૦૦૦ ની રકમ વેચાણ-દસ્તાવેજ પહેલાં ચૂકવવામાં આવી હોવાથી, તેના પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી લાગુ પડતી નથી.[૨૭૪ જી]

(૨) જો વેચાણની તારીખ પહેલાં વિકેતા દ્વારા ગીરોના નાણાં ચૂકવવામાં આવ્યા હોય, તો તે વિચારણાના ભાગરૂપે, તે અધિનિયમ ૨૩ હેઠળ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી સાથે વસૂલવામાં આવતી રકમમાં સામેલ કરવામાં આવશે. પરંતુ વર્તમાન કેસમાં કલમ ૨૩ લાગુ પડતી નથી કારણ કે ન તો વેચાણકર્તા દ્વારા વેચાણ પહેલાં ચૂકવવામાં આવેલી રૂપિયા ૩,૮૯,૦૦૦ ની રકમ અને ન તો રૂ. ૧૧,૦૦૦ વેચાણ પછી વિકેતા દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલા સ્થાવર મિલકત માટે વિચારણા તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યા હતા.[૨૭૫ ડી]

સિવિલ અપીલીય હકૂમત: ૧૯૬૨ની સિવિલ અપીલ નંબર ૫૨૬.અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ૨૦ માર્ચ, ૧૯૫૯ના ચુકાદા અને આદેશ સામે ૧૯૫૫ના સિવિલ પરચૂરણ સંદર્ભ નંબર ૨૧૨માં વિશેષ રજા દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તા વતી સી. બી. અગ્રવાલ અને ઓ. પી. રાણા.

પ્રતિવાદી વતી એ. વી. વિશ્વનાથ શાસ્ત્રી અને જે. પી. ગોયલ.

કોર્ટનો ચુકાદો જસ્ટિસ સીકરી દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. આ ભારતીય સ્ટેમ્પ અધિનિયમ, ૧૮૯૯ની કલમ ૫૭ હેઠળ સંદર્ભમાં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ચુકાદા સામે વિશેષ રજા દ્વારા અપીલ છે. મહેસૂલ બોર્ડ નીચેના પ્રશ્નો હાઈકોર્ટને મોકલ્યા હતા:

(૧) શું દસ્તાવેજ વહીવટકર્તાઓ દ્વારા દલીલ કરાયેલ રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦ ની વિચારણા માટે વેચાણ-દસ્તાવેજ છે કે કેમ.

(૨) શું તે સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૨૪ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, વેચાણની વિચારણા રૂ. ૫,૫૫,૦૦૦ માનવામાં આવશે અને બોર્ડ દ્વારા ધારવામાં આવેલી ફરજ તેના પર ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) શું વેચાણની રકમ દસ લાખ રૂપિયા ગણવામાં આવશે, એટલે કે, ગીરો આપનાર બેંકને ચૂકવવાની સંપૂર્ણ રકમ, અને તેના પર ડ્યુટી ચૂકવવાપાત્ર છે.

(જ) કાનપુર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૪૫ની કલમ ૧૦૭ હેઠળ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કેટલી રકમ પર વસૂલવામાં આવે છે .

ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ ત્રણ પ્રશ્નોના નીચેના જવાબ આપ્યા હતા:

" વિવાદિત દસ્તાવેજ માત્ર ₹ ૧,૦૦,૦૦૦ ના વળતર માટેનો વેચાણ દસ્તાવેજ છે અને તેના સંદર્ભમાં ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી રકમ પર કરવાની હતી, કોઈ વધુ રકમ પર નહીં.

અપીલકર્તા, મહેસૂલ બોર્ડ, ઉપરોક્ત ત્રણ પ્રશ્નોના હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા જવાબને પડકારે છે. આપણે ઉલ્લેખ કરી શકીએ કે ચોથા પ્રશ્નનો જવાબ આપણી સમક્ષ અપીલનો વિષય નથી.

સંબંધિત હકીકતો નીચે મુજબ છે. પ્રતિવાદી ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૨ ના દસ્તાવેજના અમલદારોમાંથી એક છે. વહીવટકર્તાઓ, જેને હવે પછી વિકેતાઓ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, તેઓ જમીનના બે પ્લોટના ભાડૂત હતા અને આ પ્લોટ પર તેઓએ શ્રી ગોવિંદ ઓઈલ મિલ્સ તરીકે ઓળખાતી એક ઓઈલ મિલ, એક બરફ અને શીત સંગ્રહ ફેક્ટરી અને ઇમારતો બનાવી હતી જેમાં ફેક્ટરીઓ ઊભી હતી. શ્યામ સુંદર ગુપ્તા અને સત્ય પ્રકાશ ગુપ્તા સાથે ભાગીદારીમાં વિકેતાઓ દ્વારા બરફ અને શીત સંગ્રહ ફેક્ટરી ચલાવવામાં આવી રહી હતી. વિકેતાઓએ આ મિલકતોને ચાર્ટર્ડ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા સાથે સમાનરૂપે ગીરવે મૂકી દીધી હતી અને બેંકને ૧૦,૦૦,૦૦૦ રૂપિયાની રકમ ચૂકવવાની હતી. દેવાની ચૂકવણી કરવા માટે, વિકેતાઓએ મેસર્સ ઓઈલ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ સાથે કરાર કર્યો, જેને હવે પછી ખરીદનાર તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, ગોવિંદ ઓઈલ મિલ્સ અને આઈસ એન્ડ કોલ્ડ સ્ટોરેજ ફેક્ટરીની જમીન, ઇમારતો, પ્લાન્ટ્સ, મશીનરી અને સ્ટોર્સના વેચાણ અને ગુડવિલ માટે નીચે મુજબની રકમ ૫,૫૫,૦૦૦ માં બનાવવામાં આવી છે; બરફ અને શીત સંગ્રહ ફેક્ટરીના પ્લાન્ટ અને મશીનરી અને ગુડવિલ માટે

૧,૧૨,૦૦૦, શ્રી ગોવિંદ ઓઈલ મિલ્સની મશીનરી માટે ૩,૦૦,૦૦૦, સ્ટોર્સ માટે ૨૫,૦૦૦ રૂપિયા, ગુડવિલ માટે ૧૮,૦૦૦ રૂપિયા અને ગુડવિલ માટે રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ ઈમારતો માટે અને , પ્લોટમાં પટે રાખનાર માટે રાખવા માં આવ્યા..આમાંથી ૬૬,૦૦૦ રૂપિયા મેસર્સ શ્યામ સુંદર ગુપ્તા અને સત્ય પ્રકાશ ગુપ્તાને કાનપુર આઈસ એન્ડ કોલ્ડ સ્ટોરેજ ફેક્ટરીમાં તેમના હિસ્સાના સંદર્ભમાં ચૂકવવાપાત્ર હતા અને બાકીના વિક્રેતાઓને ચૂકવવાપાત્ર હતા.

ચાર્ટર્ડ બેંક વસુલાત માંથી વેચાણકર્તાઓને માટેની મિલકતોને મુક્ત કરવા સંમત થઈ હતી, અને તેને ૫,૦૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી.વિક્રેતાઓ ઉપરોક્ત બેંકને ₹૪.૮૯,૦૦૦ની રકમ ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા, જ્યારે વિક્રેતાઓ બાકીની રકમ ચૂકવવા માટે બેંકને ₹૧૧,૦૦૦ ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા.

આ સમજૂતીને અનુસરીને, વિક્રેતાઓએ બે ફેક્ટરીઓના પ્લાન્ટ અને મશીનરીનો કબજો ખરીદનાર ને સોંપી દીધો, જેમણે ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૨ પહેલાં ઉપરોક્ત બેંકને રૂ૩,૮૯,૦૦૦ પહેલા ચુકવેલ્.૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૨ના રોજ ઈમારતો અને ભાડૂતના અધિકારોના સંદર્ભમાં વેચાણ-દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. ખતની કલમ ૨ એ જોગવાઈ કરે છે કે 'વિક્રેતાઓ આથી જાહેર કરે છે કે ચાર્ટર્ડ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા, ઓસ્ટ્રેલિયા અને ચાઈના, ધ મોલ, કાનપુરની તરફેણમાં ચાર્જ સિવાયની તમામ મિલકતો તમામ બોજોથી મુક્ત છે, જે અહીંથી આપવામાં આવેલી મિલકતો ઉપર દર્શાવેલ રીતે સંબંધિત છે ત્યાં સુધી ચૂકવવામાં આવશે.'

આ હકીકતો પર, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી સી. બી. અગ્રવાલ દલીલ કરે છે કે ભારતીય સ્ટેમ્પ અધિનિયમ, ૧૮૯૯ની કલમ ૨૪ના સાચા અર્થઘટન પર, જાહેરાત મૂલ્ય શુલ્કની ગણતરીના હેતુ માટે વિચારણા રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦, અથવા રૂ. ૫,૫૫,૦૦૦ અથવા ઓછામાં ઓછા રૂ. ૧, ૧૧, ૦૦૦.

કલમ ૨૪ આ રીતે છે:

"જ્યાં કોઈ પણ મિલકત કોઈ પણ વ્યક્તિને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે છે.તેને ચૂકવવાપાત્ર કોઈ પણ દેવાને સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રીતે ધ્યાનમાં રાખીને, અથવા કોઈ પણ નાણાં અથવા શેરની ચુકવણી અથવા હસ્તાંતરણને ચોક્કસપણે અથવા આકસ્મિક રીતે આધિન, પછી ભલે તે મિલકત પર ચાર્જ અથવા બોજ હોય કે ન હોય, આવા દેવું, નાણાં અથવા શેરને, જે સંદર્ભમાં ટ્રાન્સફર એડ વેલોરમ (ફિંમત મુજબ)ડ્યુટી સાથે વસૂલવામાં આવે છે તે સંદર્ભમાં, સંપૂર્ણ અથવા ભાગ ગણવામાં આવે છે:

પરંતુ આ કલમની કોઈ પણ બાબત અનુસૂચિ ૧ની કલમ નંબર ૧૮માં ઉલ્લેખિત વેચાણના કોઈપણ પ્રમાણપત્રને લાગુ પડશે નહીં.

સમજૂતી:— ગીરો અથવા અન્ય બોજને આધિન મિલકતના વેચાણના કિસ્સામાં, કોઈપણ અવેતન ગીરોના નાણાં અથવા તેના પર બાકી રહેલા વ્યાજ (જો કોઈ હોય તો) સાથે વસૂલવામાં આવતા નાણાંને વેચાણ માટેની વિચારણાનો ભાગ માનવામાં આવશે.

જો કે, જો ગીરોને આધિન મિલકત ગીરો લેનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે, તો તે ગીરોના સંદર્ભમાં પહેલેથી ચૂકવવામાં આવેલી કોઈપણ ફરજની રકમ ટ્રાન્સફર પર ચૂકવવાપાત્ર ફરજમાંથી કાપવાનો હકદાર રહેશે.

આરોપ લેખ કલમ ૨૩ છે, જે નીચે મુજબ છે:

"પરિવહન [કલમ ૨ (૧૦) દ્વારા વ્યાખ્યાયિત], નંબર ૬૨ હેઠળ વસૂલવામાં આવેલ અથવા મુક્તિ આપવામાં આવેલ સ્થાનાંતરણ ન હોવાથી, –

જ્યાં આવા પરિવહન માટેની રકમ અથવા મૂલ્ય તેમાં દર્શાવેલ રૂ. ૫૦;

જ્યાં તે રૂ. ૫૦થી વધુ નહીં પરંતુ રૂ. ૧૦૦

આ વિભાગનો ઇતિહાસ છે અને તે યુ. કે. જનાર્દન રાવ વિરુદ્ધ સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ (૧

માં રેન્ડિકન, સી. જે. ૧૯૩૧ આઈએલઆર ૫૮ કલ ૩૩ના ચુકાદામાં દર્શાવવામાં આવ્યો છે.આપણે અહીં તેનું પુનરાવર્તન કરવાની જરૂર નથી, કારણ કે આપણે કલમ ૨૪ના અર્થઘટન માટે તેના પર આધાર રાખવાનો પ્રસ્તાવ નથી કરતા.પહેલો પ્રશ્ન જે આપણે પૂછી શકીએ તે છે: આ કલમ નો હેતુ શું છે?વિભાગ ૨ નુ ઉદાહરણ મુજબ

"A એ મિલકતને B ને રૂ. ૫૦૦ માં વેચાણ આપેલ જે C ને રૂ. ૧, ૦૦૦માં ગીરો અને રૂ. ૨૦૦માં ચરકવેલ વ્યાજ ને આધીન છે .અને સ્ટેમ્પ-ડ્યુટી રૂ. ૧, ૭૦૦ ચુકવવા પાત્ર છે."

આ દૃષ્ટાંતમાં પરિવહનમાં દર્શાવેલ વિચારણા રૂ. ૫૦૦, અને કલમ ૨૩ હેઠળ, જે રકમ પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસૂલવામાં આવે છે તે માત્ર રૂ ૫૦૦ છે.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે આ મિલકતની વાસ્તવિક કિંમત નથી કારણ કે જો મિલકત ગીરો આપવાનો વિષય ન હોત, તો A મિલકતને રૂ. ૫૦૦માં ન વેચે અને B રૂ. ૫૦૦ થી વધારે ન ચુકવે..તેથી, વિધાનસભાએ ખરીદદારો દ્વારા લેવામાં આવેલી મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે એક સરળ કસોટી અપનાવી હતી અને જે કસોટી અપનાવવામાં આવી હતી તે એ હતી કે કોઈપણ અવેતન ગીરો નાણાં અથવા નાણાં શુલ્ક, રકમ પરના વ્યાજ (જો કોઈ હોય તો) સાથે વેચાણ માટેની વિચારણાનો ભાગ માનવામાં આવશે.તેથી, ઉદાહરણમાં રૂ. ૧, ૦૦૦ અને રૂ. ૨૦૦ ને રૂ. ૫૦૦મા ઉમેરતા અને જે રકમ પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવાપાત્ર છે તે રૂ. ૧, ૭૦૦ થશે.લોર્ડ પ્રેસિડેન્ટે ઈનલેન્ડ રેવન્યુ કમિશનર્સ વિરુદ્ધ સિટી ઓફ ગ્લાસગો બેંકના લિક્વિડેટર્સ, (૧૮૮૧) ૮ સી. ટી. સેસના કેસો, ચોથી કલમ ૩૮૯) ના કેસમાં અંતર્ગત કારણ નીચે મુજબ સમજાવ્યું:

"જો અન્ય કોઈ નિયમ અપનાવવામાં આવ્યો હોત, તો તે તદ્દન સ્પષ્ટ છે કે આ કરની વાજબી ઘટના સંપૂર્ણપણે નિરાશ અને પરાજિત થશે. માલિક પાસે ૨૦,૦૦૦ પાઉન્ડની સંપત્તિ હોય છે.તેના પર બોન્ડ રૂ. ૧૦, ૦૦૦.તે તે એસ્ટેટ વેચે છે, અને ખરીદનાર તેને

બોન્ડની રકમ અને એસ્ટેટના મૂલ્ય વચ્ચેનો તફાવત ચૂકવે છે, જેથી બોન્ડ ૧૦,૦૦૦ પાઉન્ડનું હોવાથી તે ૧૦,૦૦૦ પાઉન્ડ ચૂકવે છે. અનુમાન મેળવ્યાના બીજા દિવસે તે બોન્ડ ચૂકવે છે. ઠીક છે, તેનું વ્યવહારુ પરિણામ એ છે કે તેણે આ એસ્ટેટની ખરીદીના નાણાં તરીકે ૨૦,૦૦૦ પાઉન્ડ ચૂકવ્યા છે, અને તેણે ૧૦,૦૦૦ પાઉન્ડના મૂલ્યની એડ વેલોરમ સ્ટેમ્પ સાથે મેળવ્યું છે. આ ખંડમાં દર્શાવ્યા મુજબ તે વિધાનસભાના હેતુ અને ઇરાદાનો સરળ પરાજય છે, અને તેથી, હું માનું છું કે, આ વિભાગના સાદા અર્થ પર, ૧૬ અને ૧૭ વિક્ટના કાયદા પર ફરી વિચારણાનો કોઈ ઇરાદો નહોતો, અને ૫૫ જીઈઓના કાયદાને પુનઃસ્થાપિત કરવાનો કોઈ ઇરાદો નહોતો, કે જેના માટે લિક્વિડેટર દલીલ કરી રહ્યા છે. તેનાથી વિપરીત, મને એવું લાગે છે કે ૭૩મી કલમનો સ્પષ્ટ હેતુ કાનૂન ૧૬ અને ૧૭ વિક્ટની જોગવાઈને ચાલુ રાખવાનો હતો.

આગળનો મુદ્દો જે નિર્ધારિત કરવાની જરૂર છે તે છે: "ગીરોને આધિન મિલકતનું વેચાણ" શબ્દસમૂહનો અર્થ શું છે? શું આ શબ્દસમૂહનો અર્થ એ છે કે જ્યારે પણ ગીરવે મૂકેલી મિલકત વેચવામાં આવે છે ત્યારે સમજૂતી લાગુ પડે છે અથવા તે સૂચવે છે કે જો ગીરવે મૂકેલી મિલકત ગીરવે મૂકવાને આધિન વેચવામાં આવે છે અને પછી જ સમજૂતી લાગુ પડે છે. ચાલો જોઈએ કે જો એ, ઉદાહરણ ૨ મુજબ મિલકત વેચવાને બદલે, વેચાણની નીચેની પદ્ધતિ અપનાવે તો શું સ્થિતિ હશે. A એ મિલકતને B ને રૂ. ૧, ૭૦૦, જે C ને ૧,૦૦૦ રૂપિયા માટે ગીરો અને ૨૦૦ રૂપિયા અવેતન વ્યાજને આધીન છે. એ સંમત થાય છે કે સી ને ૧,૨૦૦ રૂપિયા અને તેને ૫૦૦ રૂપિયા ચૂકવવામાં આવે. જો પ્રથમ અર્થ અપનાવવામાં આવે, તો જે વિચારણા પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસૂલવામાં આવશે તે રૂ. ૧,૭૦૦ હશે, જે કલમ ૨૩ની દ્રષ્ટિએ વ્યક્ત કરાયેલ વિચારણા છે અને રૂ. ૧, ૨૦૦ને કલમ ૨૪ની અંદર ગણવામાં આવે છે, જેની કુલ રકમ રૂ. ૨, ૯૦૦. અમારા મતે આ પરિણામનો ઇરાદો ક્યારેય ન હોઈ શકે. અમે યુ. કે. જનાર્દન રાવ વિરુદ્ધ સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ (૧

[૧૯૩૧] આઈએલઆર ૫૮ કેલ ૩૩) અને વામન માર્લેડ ભાલેરાવ વિરુદ્ધ કમિશનર સેન્ટ્રલ ડિવિઝન (૨ (૧૯૨૫) આઈએલઆર ૪૯ બોમ ૭૩) માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના કલકત્તા હાઈકોર્ટના નિર્ણય સાથે સંમત છીએ કે કલમ ૨૪ ના સ્પષ્ટીકરણમાં "ગીરો અથવા અન્ય બોજને આધિન" શબ્દસમૂહ 'વેચાણ' શબ્દને લાયક ઠરે છે, 'મિલકત' શબ્દને નહીં. આપણે ભાગ્યે જ કહેવાની જરૂર છે કે સ્ટેમ્પ એક્ટ એક કરવેરા કાયદો છે અને તેનો કડક અર્થ કાઢવો જોઈએ, અને જો બે અર્થ સમાન રીતે શક્ય હોય, તો વિષયની તરફેણમાં અર્થને અમલમાં મૂકવો જોઈએ.

આ કેસની હકીકતો પર વિચાર કરીએ તે પહેલાં, આપણે ઉદ્દેશ કરી શકીએ છીએ કે તે સમજૂતી પરથી સ્પષ્ટ છે કે તે માત્ર અવેતન ગીરો નાણાં છે જે વિચારણાનો ભાગ માનવામાં આવે છે. જો ગીરો ના નાણા વેચાણ-દસ્તાવેજની તારીખ સુધીમાં ચૂકવવામાં આવ્યા હોય તો સમજૂતી માટે તેને વિચારણામાં ઉમેરવાની જરૂર નથી. જો વેચાણની તારીખ પહેલાં વિક્રેતા દ્વારા ગીરોના નાણાં ચૂકવવામાં આવ્યા હોય, તો વિચારણાના ભાગરૂપે, તે કલમ ૨૩ હેઠળ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી સાથે વસૂલવામાં આવતી રકમમાં સામેલ કરવામાં આવશે, પરંતુ સમજૂતી હેઠળ નહીં. વેચાણ-દસ્તાવેજમાં, ઉપરોક્ત સંભવિતતામાં, એ હકીકતનો ઉદ્દેશ કરશે કે ગીરો આપનારને આટલા પૈસા ચૂકવવામાં આવ્યા છે અને તે ખતમાં વ્યક્ત કરાયેલ વિચારણા હશે.

ચાલો હવે આપણે આ કેસની હકીકતો પર ઉપર સમજાવ્યા મુજબ કાયદો લાગુ કરીએ. ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૨ના રોજ, જે તારીખે દસ્તાવેજનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો, તે તારીખે રૂ. ૩,૮૯,૦૦૦ રકમ વિક્રેતાઓ દ્વારા બેંકને પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવી હતી. શ્રી અગ્રવાલ દલીલ કરે છે કે આ રકમનો સમાવેશ થવો જોઈએ કારણ કે તે વિક્રેતાઓ પાસેથી ખસેડવાની વિચારણા હતી. તેઓ કહે છે કે દસ્તાવેજનો અમલ થાય તે પહેલાં નાણાં ચૂકવીને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ટાળી શકાય નહીં. તેઓ આ દલીલમાં સાચા છે, પરંતુ તેમણે

એ સાબિત કરવું પડશે કે ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૨ ના રોજ દસ્તાવેજ દ્વારા પહોંચાડવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકત માટે ₹ ૩,૮૯,૦૦૦ અગાઉથી કરેલ ચુકવણી હતી. દસ્તાવેજની શરતો પરથી એ સ્પષ્ટ છે કે આ દસ્તાવેજ દ્વારા વેચવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકત સિવાયની વસ્તુઓ માટે ₹ ૪,૫૫,૦૦૦ ચૂકવવાના હતા અને ₹ ૩,૮૯,૦૦૦ ની રકમને સ્થાવર મિલકત સાથે કોઈ લેવાદેવા નહોતી. બેંકને રૂ. ૩,૮૯,૦૦૦ ની ચુકવણી પછી ગીરોના નાણાં તરીકે રૂ. ૧,૧૧,૦૦૦ બાકી રાખ્યા હતા. રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ ને સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતરણ માટે વિચારણા તરીકે વ્યક્ત કરવામાં આવે છે, અને તેથી, તે કલમ ૨૩ હેઠળ આવે છે. આનાથી ૧૧,૦૦૦ રૂપિયા બાકી રહે છે અને પ્રશ્ન ઊભો થાય છે કે શું આ રકમને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસૂલવાના હેતુ માટે ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ. આ બાબત અંગે ઉચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

" એ વાત સાચી છે કે વેચાણની તારીખ સુધી ૧૧,૦૦૦ની રકમ ચૂકવવામાં આવી ન હતી અને તે રકમના સંદર્ભમાં મિલકત પર ચાર્જ હતો. જોકે, વિક્રેતાઓએ પોતે તે રકમની જવાબદારી લીધી હતી અને તે ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા. વેચાણ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે મિલકત બોજા મુક્ત વેચવામાં આવી રહી છે. વિક્રેતાઓ આ રકમ માટે કોઈ પણ રીતે જવાબદાર નહોતા અને તેમણે તેને ચૂકવવાની જવાબદારી લીધી ન હતી. આ સંજોગોમાં મિલકત રૂ. ૧૧, ૦૦૦ વેના બોજાને આધીન વેચવામાં આવી છે એમ કહી શકાય નહીં, અને જો તે બોજાને આધીન વેચવામાં આવી ન હોય, તો કલમ ૨૪ નો ખુલાસો (Explanation to section 24) લાગુ પડતો નથી.

તે પહેલેથી જ નોંધવામાં આવ્યું છે કે ૧૧,૦૦૦ રૂપિયાની આ રકમ સ્થાવર મિલકત સિવાયની અન્ય વસ્તુઓની કિંમતનો એક ભાગ છે. શ્રી અગ્રવાલ એ આ મુદ્દા પર હાઈકોર્ટના ચુકાદાને ગંભીરતાથી રદિયો આપ્યો નથી. તદ્દનુસાર, અમે માનીએ છીએ કે આ રકમ રૂ. ૧૧, ૦૦૦નો સમાવેશ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસૂલવાના હેતુથી કરી શકાતો નથી.

પરિણામે, અમે હાઈકોર્ટ સાથે સંમત છીએ કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી માત્ર રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ ની રકમ પર કરવાની છે. તે મુજબ અપીલ ખર્ચ સાથે રદ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં આવી છે.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.