

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 judgment 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 judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

મેસર્સ તિરૂપતિ ડેવલપર્સ

વિરુદ્ધ

ઉત્તરાખંડ રાજ્ય અને અન્ય.

(સિવિલ અપીલ નં. ૬૬૧૯/૨૦૧૩)

૦૮ ઓગસ્ટ, ૨૦૧૩

[ન્યાયમૂર્તિ કે. એસ. રાધાકૃષ્ણન અને ન્યાયમૂર્તિ એ. કે. સીકરી]

ઈન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટ, ૧૮૯૯ – પરિશિષ્ટ ૧બી ની કલમ ૨૮ સાથે વાંચતા અનુચેદ ૫ (બી-૧) [ઉત્તરાખંડ રાજ્યને લાગુ પડે છે તે મુજબ] અને કલમ ૩૩, ૩૮ અને ૪૭એ – ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી – અપીલકર્તાની તરફેણમાં કરાર કરાર (વેચાણ સાટાખત) કરવામાં આવ્યા – રજિસ્ટ્રેશન માટે ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા – તેમના દ્વારા સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ અને રજિસ્ટ્રેશન) ને બાબત મોકલવામાં આવી, જેમણે ઠરાવ્યું કે દસ્તાવેજો પર ચૂકવવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અપૂર્ણ હતી અને અપીલકર્તાને દંડ તેમજ વ્યાજ સાથે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવા નિર્દેશ આપ્યો – હાઈકોર્ટમાં રિટ પિટિશનો – ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારના હુકમોમાં ફેરફાર કરીને અપીલકર્તાને આંશિક રાહત

આપવામાં આવી, જેમાં ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઓછી રકમમાં ગણવામાં આવી અને આ ઘટાડેલી રકમ પર ૧૫% દંડ લાદવામાં આવ્યો – ઠરાવ્યું: દસ્તાવેજોની વિષયવસ્તુ કલમ ૩૩ હેઠળ આવે છે – કરારો રદ કરવામાં પક્ષકારોનું ત્યારપછીનું વર્તન કલમ ૩૩/૩૮ હેઠળ કાર્યવાહી ન કરવા માટેનું કારણ બની શકે નહીં – હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તાની મુખ્ય દલીલ એ હતી કે સંબંધિત સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ. ૧૪૦ પ્રતિ હજારના દરે ચૂકવવાપાત્ર હતી જ્યારે સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) એ તેને રૂ. ૧૨૫ પ્રતિ હજારના દરે ગણી હતી – આ દલીલ હાઈકોર્ટ દ્વારા અગાઉથી જ સ્વીકારવામાં આવી છે જેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઘટાડવામાં આવી હતી અને તે મર્યાદા સુધી રાહત આપવામાં આવી છે – તેવી જ રીતે હાઈકોર્ટે અપીલકર્તા પર વ્યાજની ચુકવણી લાદવામાં આવી હતી તે હદ સુધી સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) ના હુકમને રદ કર્યો હતો – ગમે તે હોય, હાઈકોર્ટે દંડ ઘટાડીને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ૧૫% કર્યો, જેથી અપીલકર્તાને પૂરતી રાહત મળી – અપીલકર્તાઓને વધુ કોઈ રાહત આપી શકાય નહીં.

અપીલકર્તા/અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ માટેના અગિયાર કરારો (સાટાખત) કરવામાં આવ્યા હતા. આ દરેક કરારમાં ઉત્તરાખંડના એક ગામમાં આવેલી જમીનનો એક ભાગ અપીલકર્તા દ્વારા ખરીદવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. સંબંધિત ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારે આ તમામ દસ્તાવેજો જપ્ત (ઈમ્પાઉન્ડ) કર્યા કારણ કે તેમને લાગ્યું કે દસ્તાવેજો પર પૂરતો સ્ટેમ્પ લગાવવામાં આવ્યો ન હતો. તેમના દ્વારા સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ અને રજિસ્ટ્રેશન) ને આ બાબત મોકલવામાં આવી હતી, જેમણે અપીલકર્તાને લાદવામાં આવેલા દંડ તેમજ વ્યાજ સાથે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. એડિશનલ કમિશનર સમક્ષ રિવિઝન પિટિશન ફગાવી દેવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટમાં રિટ પિટિશનો કરીને તે હુકમને પડકારવામાં આવ્યો હતો, જેને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી સંબંધિત મુદ્દા સુધી સમાન પરિણામ મળ્યું હતું. જો કે, ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારના હુકમોમાં ફેરફાર કરીને અપીલકર્તાને આંશિક રાહત આપવામાં આવી હતી, કારણ કે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઓછી રકમમાં ગણવામાં આવી હતી અને આ ઘટાડેલી રકમ પર ૧૫% દંડ લાદવામાં આવ્યો હતો.

હાલની અપીલોમાં, અપીલકર્તાએ ઇન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટ, ૧૮૯૯ ની કલમ ૨, કલમ ૩ અને કલમ ૧૦ ના જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપ્યો, અને તેના આધારે રજૂઆત કરી કે વેચાણના કરાર સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી બિલકુલ ચૂકવવાપાત્ર નથી.

અપીલકર્તાએ વધુમાં દલીલ કરી હતી કે હાલના કેસોમાં, સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) એ સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૩/૩૮ હેઠળ બાબતનો નિર્ણય કર્યો હતો જે સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર હતો કારણ કે આ જોગવાઈઓ લાગુ પડતી ન હતી અને તેના બદલે, કેસનો નિપટારો સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૪૭એ હેઠળ થવો જોઈતો હતો.

અપીલોને ફગાવી દેતા, અદાલતે

ઠરાવ્યું: ૧. ઇન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટ, ૧૮૯૯ ની કલમ ૨૮ સાથે પરિશિષ્ટ ૧બી ની અનુચેદ ૫ (બી-૧), જે ઉત્તરાખંડ રાજ્યને લાગુ પડે છે, તેને સંયુક્ત રીતે વાંચતા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેચાણ કરારના અવેજ મૂલ્યના ૫૦% પર ચૂકવવાપાત્ર છે. આ મુજબ, આ અદાલત દ્વારા પસંદ કરાયેલા દ્રષ્ટાંતરૂપ કેસમાં, જ્યાં કુલ અવેજ રૂ. ૨૪,૭૦,૦૦૦/- હતો, ત્યાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી રૂ. ૧૨,૩૫,૦૦૦/- પર કરવાની હતી. તેના બદલે અપીલકર્તાએ માત્ર રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવી હતી. તેથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે દસ્તાવેજ પર ચૂકવવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અપૂર્ણ હતી જેને ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર દ્વારા યોગ્ય રીતે જમ કરવામાં આવી હતી અને નિર્ણય માટે મોકલવામાં આવી હતી.

૨. સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૩ મુજબ, કાયદા દ્વારા અથવા પક્ષકારોની સંમતિથી પુરાવા મેળવવાની સત્તા ધરાવતી દરેક વ્યક્તિ અથવા જાહેર કચેરીનો પ્રભારી દરેક વ્યક્તિ દસ્તાવેજ જ્યારે તેની સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે તેને જમ કરવા માટે બંધાયેલ છે, જો તેને લાગે કે આપો દસ્તાવેજ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ થયેલ નથી. પ્રશ્ન હેઠળના કરારો રજિસ્ટ્રેશન માટે ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા જેમને લાગ્યું કે આ દસ્તાવેજો પરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અપૂર્ણ હતી. તેથી, નીચેની અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે દસ્તાવેજોની

વિષયવસ્તુ કાયદાની કલમ ૩૩ હેઠળ આવે છે અને કાયદાની કલમ ૪૭એ હેઠળ નહીં.

૩. હાઇકોર્ટ સમક્ષ અરજદારની મુખ્ય દલીલ એ હતી કે સંબંધિત સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ. ૮૦/- પ્રતિ હજારના દરે ચૂકવવાપાત્ર હતી જ્યારે સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) એ રૂ. ૧૨૫/- પ્રતિ હજારના દરે ગણતરી કરી હતી. આ દલીલ હાઇકોર્ટ દ્વારા અગાઉથી જ સ્વીકારવામાં આવી છે જેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઘટાડવામાં આવી હતી અને તે મર્યાદા સુધી રાહત આપવામાં આવી છે. તેવી જ રીતે હાઇકોર્ટે અપીલકર્તા પર વ્યાજની ચુકવણી લાદવામાં આવી હતી તે હદ સુધી સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) ના હુકમને પણ રદ કર્યો હતો. દંડ પણ ઘટાડીને માત્ર ૧૫ ટકા કરવામાં આવ્યો હતો.

૪. કરારો રદ કરવામાં આવ્યા હોવાના કારણે જ કોઈ નિર્ણય લેવાની છૂટ ન હતી તે દલીલના સંદર્ભમાં, તે પણ તેના અમલના બે મહિનાની અંદર, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે કરારો રદ કરવામાં પક્ષકારોનું ત્યારપછીનું વર્તન કાયદાની કલમ ૩૩/૩૮ હેઠળ કાર્યવાહી ન કરવા માટેનું કારણ બની શકે નહીં. જ્યારે દસ્તાવેજો ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને તેમણે તે અપૂર્ણ જણાતા તે કાર્યવાહી જરૂરી બની હતી. ત્યારબાદનું રદ્દીકરણ કોઈ કામનું રહેશે નહીં. ગમે તે હોય, આ પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને હાઇકોર્ટે દંડ ઘટાડીને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ૧૫ ટકા કરી દીધો, જેથી અપીલકર્તાને પૂરતી રાહત મળી. અપીલકર્તાઓને વધુ કોઈ રાહત આપી શકાય નહીં.

દીવાની અપીલી હુકમત : સિવિલ અપીલ નં. ૬૬૧૯/૨૦૧૩.

રિટ પિટિશન (એમ/એસ) નં. ૨૦૬૮/૨૦૧૧ માં નાઈનિતાલ ખાતે ઉત્તરાખંડ હાઇકોર્ટના તારીખ ૨૯.૦૯.૨૦૧૧ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

સાથે

સિવિલ અપીલ નં. ૬૬૨૦, ૬૬૨૧, ૬૬૨૨, ૬૬૨૩, ૬૬૨૪, ૬૬૨૭, ૬૬૨૮, ૬૬૨૯, ૬૬૩૦ અને ૬૬૩૧/૨૦૧૩.

અપીલકર્તા વતી વિભા દત્તા મખીજા, અશોક કુમાર શર્મા.

સામાવાળા વતી રચના શ્રીવાસ્તવ, પ્રતીક ઢિવેદી (અનુપ્રત શર્મા માટે).

ન્યાયાલયનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ એ. કે. સીકરી દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યો:

૧. પરવાનગી આપવામાં આવી.

૨. અહીંના અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ માટેના અગિયાર કરારો (સાટાખત) કરવામાં આવ્યા હતા. આ દરેક કરારમાં ગામ મહુઆ ખેડા, તહેસીલ કાશીપુર, ઉધમ સિંહ નગર, ઉત્તરાખંડમાં આવેલા ખસરા નં. ૨૫ માં પડતી ૦.૩૮૫ હેક્ટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનનો એક ભાગ અરજદાર દ્વારા ખરીદવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. અરજદારે દરેક કરારમાં સંમત થયેલા કુલ અવેજ સામે અલગ-અલગ રકમનું સાટાખત પેટે એડવાન્સ નાણું (બચાનું) પણ ચૂકવ્યું હતું. ઉદાહરણ તરીકે, તારીખ ૦૪.૧૨.૨૦૦૭ ના એક કરારમાં, દર્શાવેલ કુલ અવેજ રૂ. ૨૪,૭૦,૦૦૦/- હતો અને વેચાણ માટેના કરાર પર હસ્તાક્ષર કરતી વખતે, રૂ. ૬,૧૫,૦૦૦/- ની અગાઉથી રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. વેચાણ કરારના આ દસ્તાવેજ પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તરીકે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. તેવી જ રીતે, અન્ય ૧૦ કરારો પણ નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં

આવ્યા હતા, જેમાં દરેક પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તરીકે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી.

૩. સંબંધિત ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારે આ તમામ દસ્તાવેજો જમ કર્યા કારણ કે તેમને લાગ્યું કે દસ્તાવેજો પર પૂરતો સ્ટેમ્પ લગાવવામાં આવ્યો ન હતો. યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના નિર્ણય માટે અને અરજદાર પાસેથી ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસૂલવા માટે તેમના દ્વારા સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ અને રજિસ્ટ્રેશન) ને બાબત મોકલવામાં આવી હતી. સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ અને રજિસ્ટ્રેશન) દ્વારા અરજદારને નોટિસો જારી કરવામાં આવી હતી અને તપાસ હાથ ધરવામાં આવી હતી. તેમના વાંધાઓ મળ્યા પછી, સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ અને રજિસ્ટ્રેશન) એ હુકમો પસાર કરીને ઠરાવ્યું કે આ દસ્તાવેજો પર ચૂકવવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અપૂર્ણ હતી. દરેક કેસમાં, તેમણે અરજદારને લાદવામાં આવેલા દંડ તેમજ વ્યાજ સાથે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવા નિર્દેશ આપ્યો. ઉદાહરણ તરીકે, ઉપર દર્શાવેલ દસ્તાવેજના સંદર્ભમાં, અરજદારને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તરીકે રૂ. ૧,૪૪,૩૭૫/- અને વ્યાજ સાથે દંડ તરીકે રૂ. ૭૦,૦૦૦/- ચૂકવવા માટે જણાવવામાં આવ્યું હતું. અન્ય દસ કેસોમાં પણ આવા જ હુકમો પસાર કરવામાં આવ્યા હતા.

૪. આ હુકમોને પડકારતાં, અરજદારે એડિશનલ કમિશનર, કુમાઉ મંડળ, નાઈનિતાલ સમક્ષ રિવિઝન પિટિશન દાખલ કરી હતી, જે જોકે તારીખ ૧૦.૦૩.૨૦૧૧ ના હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તે હુકમને નાઈનિતાલ ખાતેની ઉત્તરાખંડ હાઈકોર્ટમાં રિટ પિટિશનો દાખલ કરીને

પડકારવામાં આવ્યો હતો, જેને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી સંબંધિત મુદ્દા સુધી સમાન પરિણામ મળ્યું હતું. જો કે, ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારના હુકમોમાં ફેરફાર કરીને અરજદારને આંશિક રાહત આપવામાં આવી છે, કારણ કે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ. ૮૮,૮૦૦/- ગણવામાં આવી છે અને રૂ. ૧,૪૪,૩૭૫/- નહીં. આ રકમ પર ૧૫% નો ઘટાડેલો દંડ એટલે કે રૂ. ૧૩,૩૨૦/- લાદવામાં આવ્યો છે.

૫. ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ચોક્કસ રકમનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી અન્ય રિટ પિટિશનોમાં સમાન સુધારા કરવામાં આવ્યા છે અને રિટ પિટિશનોને આ હદ સુધી અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૬. ઉપરોક્ત પરિણામથી અવિચલિત અને અસંતુષ્ટ રહીને, નાઈનિતાલ ખાતેની ઉત્તરાખંડ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૯ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૧ ના ઉપરોક્ત ચુકાદાને પડકારતા, ભારતના સંવિધાનના અનુચેદ ૧૩૬ હેઠળ અસાધારણ હુકમતનો ઉપયોગ કરીને હાલની સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનો દાખલ કરવામાં આવી છે.

૭. આક્ષેપિત હુકમનો મુખ્ય અમલી ભાગ નીચે મુજબ છે:

"કેસના વિશિષ્ટ તથ્યો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને કે વેચાણ માટેનો કરાર વેચાણ કરારના અમલની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળામાં રદ કરવામાં આવ્યો હતો, સાથે સાથે દંડ લાદવાના મુદ્દા પર અરજદારને સુનાવણીની કોઈ તક આપવામાં આવી ન હતી, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે ન્યાયના હિત માટે, ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ૧૫ ટકાના દરે દંડ લાદવામાં આવે. આ હુકમને અન્ય કેસો માટે પૂર્વદ્રષ્ટાંત તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં".

૮. સુશ્રી વિભા દત્તા મખીજા, વિદ્વાન વકીલ કે જેઓ આ તમામ કેસોમાં અરજદાર વતી ઉપસ્થિત રહ્યા હતા, તેમણે ઇન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટ, ૧૮૯૯ (જેને હવે પછી સ્ટેમ્પ એક્ટ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) ની કલમ ૨, કલમ ૩ અને કલમ ૧૦ ના જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપ્યો, જેના આધારે તેમની રજૂઆત એ હતી કે વેચાણના કરાર સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી બિલકુલ ચૂકવવાપાત્ર નથી. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી હતી કે હાલના કેસોમાં, સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) એ કાયદાની કલમ ૩૩/૩૮ હેઠળ બાબતનો નિર્ણય કર્યો હતો જે સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર હતો કારણ કે આ જોગવાઈઓ લાગુ પડતી ન હતી અને તેના બદલે, કેસનો નિપટારો સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૪૭એ હેઠળ થવો જોઈતો હતો.

૯. અરજદારના વકીલની પ્રથમ દલીલનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, ઇન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ વાંચતા, જે તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું, કોઈને એવી છાપ પડે કે ઉક્ત રજૂઆતમાં કંઈક તથ્ય છે. જો કે, આ દલીલ એ વાતની ઉપેક્ષા કરે છે કે તેમાં રાજ્યનો સુધારો છે અને આ જોગવાઈની લાગુ પડવાની સ્થિતિ ઉપરોક્ત દલીલને સંપૂર્ણપણે ફગાવી દે છે.

૧૦. સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૨૮ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૨૮. કેટલાક હસ્તાંતરણોના કિસ્સામાં ફરજ અંગેનો નિર્દેશ.

(૧) જ્યારે કોઈ મિલકત સમગ્ર માટે એક અવેજ માટે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો હોય, અને ખરીદનારને અલગ-અલગ દસ્તાવેજો દ્વારા અલગ ભાગોમાં હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે, ત્યારે પક્ષકારો યોગ્ય ગણે તે રીતે અવેજની વહેંચણી કરવામાં આવશે, શરતે કે તેનાથી સંબંધિત હસ્તાંતરણમાં દરેક અલગ ભાગ માટે એક સ્પષ્ટ અવેજ દર્શાવવામાં

આવ્યો હોય, અને આપું હસ્તાંતરણ તેવા સ્પષ્ટ અવેજના સંદર્ભમાં એડ વેલોરેમ (મૂલ્યાનુસારી) ડ્યુટીને પાત્ર રહેશે.

(૨) જ્યાં સમગ્ર માટે એક અવેજ માટે ખરીદવાનો કરાર કરાયેલી મિલકત, બે અથવા વધુ વ્યક્તિઓ દ્વારા સંયુક્ત રીતે, અથવા કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા પોતાના માટે અને અન્ય લોકો માટે, અથવા સંપૂર્ણપણે અન્ય લોકો માટે, અવેજના સ્પષ્ટ ભાગો માટે, અલગ દસ્તાવેજો દ્વારા ભાગોમાં જે વ્યક્તિઓ દ્વારા અથવા જેમના માટે ખરીદવામાં આવી હતી તેમને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે છે, ત્યાં દરેક અલગ ભાગનું હસ્તાંતરણ તેમાં નિર્દિષ્ટ અવેજના સ્પષ્ટ ભાગના સંદર્ભમાં એડ વેલોરેમ ડ્યુટીને પાત્ર રહેશે.

(૩) જ્યાં કોઈ વ્યક્તિએ, કોઈપણ મિલકત ખરીદવાનો કરાર કર્યો હોય પરંતુ તેનું હસ્તાંતરણ મેળવ્યું ન હોય, તે જ મિલકત અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિને વેચવાનો કરાર કરે છે અને પરિણામે મિલકત સબ-ખરીદનારને તરત જ હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે છે, ત્યારે હસ્તાંતરણ મૂળ ખરીદનાર દ્વારા સબ-ખરીદનારને કરવામાં આવેલા વેચાણના અવેજના સંદર્ભમાં એડ વેલોરેમ ડ્યુટીને પાત્ર રહેશે.

(૪) જ્યાં કોઈ વ્યક્તિએ કોઈપણ મિલકત ખરીદવાનો કરાર કર્યો હોય પરંતુ તેનું હસ્તાંતરણ મેળવ્યું ન હોય, તે સંપૂર્ણ અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ, અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓને વેચવાનો કરાર કરે છે, અને પરિણામે મિલકત મૂળ વેચનાર દ્વારા અલગ-અલગ વ્યક્તિઓને ભાગોમાં હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે છે, ત્યારે સબ-ખરીદનારને વેચાયેલા દરેક ભાગનું હસ્તાંતરણ, મૂળ અવેજની રકમ અથવા મૂલ્ય ધ્યાનમાં લીધા વિના, માત્ર આવા સબ-ખરીદનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલા અવેજના સંદર્ભમાં એડ વેલોરેમ ડ્યુટીને પાત્ર રહેશે; અને મૂળ ખરીદનારને આવી મિલકતના બાકી રહેલા ભાગનું (જો કોઈ હોય તો) હસ્તાંતરણ

સબ-ખરીદનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલા અવેજના સરવાળા પરના મૂળ અવેજના વધારાના સંદર્ભમાં જ એડ વેલોરેમ ડ્યુટીને પાત્ર રહેશે.

શરતે કે આ છેલ્લાં દર્શાવેલ હસ્તાંતરણ પરની ડ્યુટી કોઈ પણ સંજોગોમાં એક રૂપિયાવધી ઓછી રહેશે નહીં.

(પ) જ્યાં સબ-ખરીદનાર તેને તરત જ વેચનાર વ્યક્તિના હિતનું વાસ્તવિક હસ્તાંતરણ લે છે, જે તેના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલા અવેજના સંદર્ભમાં એડ વેલોરેમ ડ્યુટીને પાત્ર છે અને તે મુજબ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ થયેલ છે, ત્યાર પછી મૂળ વેચનાર દ્વારા તેને બનાવવામાં આવનાર તે જ મિલકતનું કોઈપણ હસ્તાંતરણ તેવા મૂળ વેચનાર દ્વારા મેળવવામાં આવેલા અવેજ પરના હસ્તાંતરણ પર આકારણી પાત્ર ડ્યુટી સમાન ડ્યુટીને પાત્ર રહેશે અથવા, જ્યાં આવી ડ્યુટી પાંચ રૂપિયાથી વધુ હોય, ત્યાં પાંચ રૂપિયાની ડ્યુટી સાથે."

૧૧. ઉપરોક્ત જોગવાઈને ઇન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટના પરિશિષ્ટ ૧બી ની અનુચેદ ૫ (બી-૧) સાથે વાંચવી પડશે, જે ઉત્તરાખંડ રાજ્યને લાગુ પડે છે, જે નીચે મુજબ છે:

દસ્તાવેજની વિગત	યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી
(બી-૧) જો કોઈ સ્થાવર મિલકતના વેચાણ સંબંધિત હોય જ્યાં કબજો સોંપાયો હોવાનું સ્વીકારવામાં આવ્યું ન હોય કે સોંપવા માટે સંમતિ આપવામાં આવી ન હોય કે હસ્તાંતરણ રજિસ્ટર કર્યા વિના સોંપવા સંમતિ આપવામાં આવી ન હોય.	હસ્તાંતરણ પરની ડ્યુટી સમાન [નં. ૨૩ કલમ (એ)] કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની અવેજની રકમના અડધા ભાગ પર.
શરતે કે જ્યારે આવા કરારને અનુસરીને હસ્તાંતરણ રજિસ્ટર કરવામાં આવે, ત્યારે આ કલમ હેઠળ ચૂકવવામાં આવેલ ડ્યુટી કલમ (સી) હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ડ્યુટી કરતાં વધુ હોય તે હસ્તાંતરણ પર ચૂકવવાપાત્ર ડ્યુટી સામે	

દસ્તાવેજની વિગત	યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી
સમાયોજિત કરવામાં આવશે.	

૧૨. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને સંયુક્ત રીતે વાંચતા સ્પષ્ટપણે દર્શાવશે કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેચાણ કરારના અવેજ મૂલ્યના ૫૦% પર ચૂકવવાપાત્ર છે. આ મુજબ, અમારા દ્વારા પસંદ કરાયેલા દ્રષ્ટાંતરૂપ કેસમાં, જ્યાં કુલ અવેજ રૂ. ૨૪,૭૦,૦૦૦/- હતો, ત્યાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી રૂ. ૧૨,૩૫,૦૦૦/- પર કરવાની હતી. તેના બદલે અપીલકર્તાએ માત્ર રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવી હતી. તેથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે દસ્તાવેજ પર ચૂકવવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અપૂર્ણ હતી જેને ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર દ્વારા યોગ્ય રીતે જમ કરવામાં આવી હતી અને નિર્ણય માટે મોકલવામાં આવી હતી. વાસ્તવમાં, આ કાનૂની સ્થિતિ અપીલકર્તા દ્વારા હાઇકોર્ટ સમક્ષ પણ સ્વીકારવામાં આવી હતી જે આક્ષેપિત ચુકાદામાં નીચે મુજબ નોંધાયેલ છે:

"બંને પક્ષકારોને સ્વીકાર્ય છે કે અરજદાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે, જે વેચાણ કરારના અમલની તારીખે વેચાણ અવેજના મૂલ્યાંકનના ૫૦ ટકા પર ચૂકવવાપાત્ર છે".

૧૩. સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૪૭એ પર આધારિત બીજી દલીલનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, અમને તેમાં કોઈ તથ્ય જણાતું નથી. આ કેસમાં જે કલમ ૩૩ નો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો તે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"કાયદા દ્વારા અથવા પક્ષકારોની સંમતિથી પુરાવા મેળવવાની સત્તા ધરાવતી દરેક વ્યક્તિ અને પોલીસ અધિકારી સિવાય, જાહેર કચેરીનો પ્રભારી દરેક વ્યક્તિ, જેની સમક્ષ કોઈ દસ્તાવેજ, તેના અભિપ્રાય મુજબ ડ્યુટીને પાત્ર હોય, તેના કાર્યોના નિષ્પાદનમાં રજૂ કરવામાં આવે અથવા આવે છે, જો તેને એવું જણાય કે આવો દસ્તાવેજ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ થયેલ નથી, તો તે તેને જમ કરશે".

૧૪. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ મુજબ, કાયદા દ્વારા અથવા પક્ષકારોની સંમતિથી પુરાવા મેળવવાની સત્તા ધરાવતી દરેક વ્યક્તિ અથવા જાહેર કચેરીનો પ્રભારી દરેક વ્યક્તિ દસ્તાવેજ જ્યારે તેની સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે તેને જમ કરવા માટે બંધાયેલ છે, અને તેને જણાશે કે આવો દસ્તાવેજ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ થયેલ નથી. પ્રશ્ન હેઠળના કરારો રજિસ્ટ્રેશન માટે ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા જેમને લાગ્યું કે આ દસ્તાવેજો પરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અપૂર્ણ હતી. તેથી, નીચેની અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે દસ્તાવેજોની વિષયવસ્તુ કાયદાની કલમ ૩૩ હેઠળ આવે છે અને કાયદાની કલમ ૪૭એ હેઠળ નહીં.

૧૫. કદાચ, આ કાનૂની સ્થિતિ જાણતા હોવા છતાં, આ દલીલ સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) સમક્ષ લેવામાં આવી હોવા છતાં, ત્યારબાદ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવી ન હતી.

૧૬. હાઈકોર્ટ સમક્ષ અરજદારની મુખ્ય દલીલ એ હતી કે સંબંધિત સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ. ૮૦/- પ્રતિ હજારના દરે ચૂકવવાપાત્ર હતી જ્યારે સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) એ રૂ. ૧૨૫/- પ્રતિ હજારના દરે ગણતરી કરી હતી. ઉપર ઉલ્લેખ કર્યા

મુજબ, આ દલીલ હાઈકોર્ટ દ્વારા અગાઉથી જ સ્વીકારવામાં આવી છે જેના દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઘટાડવામાં આવી છે અને તે મર્યાદા સુધી રાહત આપવામાં આવી છે. તેવી જ રીતે હાઈકોર્ટે અપીલકર્તા પર વ્યાજની ચુકવણી લાદવામાં આવી હતી તે હદ સુધી સહાયક કમિશનર (સ્ટેમ્પ) ના હુકમને પણ રદ કર્યો છે. દંડ પણ ઘટાડીને માત્ર ૧૫ ટકા કરવામાં આવ્યો છે.

૧૭. સુશ્રી મખીજાનો છેલ્લો પ્રયાસ એ હતો કે આ વેચાણ માટેના કરારો ત્યારબાદ રદ કરવામાં આવ્યા હતા, તે પણ તેના અમલના બે મહિનાની અંદર, તે કારણસર કોઈ નિર્ણય લેવાની છૂટ ન હતી. અમારો અભિપ્રાય છે કે કરારો રદ કરવામાં પક્ષકારોનું ત્યારપછીનું વર્તન કાયદાની કલમ ૩૩/૩૮ હેઠળ કાર્યવાહી ન કરવા માટેનું કારણ બની શકે નહીં. જ્યારે દસ્તાવેજો ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને તેમણે તે અપૂર્ણ જણાતા તે કાર્યવાહી જરૂરી બની હતી. ત્યારબાદનું રદ્દીકરણ કોઈ કામનું રહેશે નહીં. ગમે તે હોય, આ પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને હાઈકોર્ટે દંડ ઘટાડીને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ૧૫ ટકા કરી દીધો, જેથી અપીલકર્તાને પૂરતી રાહત મળી.

૧૮. અમારો અભિપ્રાય છે કે અપીલકર્તાઓને વધુ કોઈ રાહત આપી શકાય નહીં. આમ, આ અપીલો કોઈ ગુણદોષ વગરની હોવાથી ફગાવી દેવામાં આવે છે.

૧૯. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

અપીલ્સ ફગાવાઈ.

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 judgment 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 judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.