राजस्व बोर्ड, *उत्तर प्रदेश बनाम राय साहब सिद्धार्थ मेहरोत्रा*

26 *नवंबर*, **1964**

[*पी. बी. गजेन्द्रगडकर*, *मुख्य न्यायाधीश*, *एम. हिदायतुल्ला*,

न्यायाधीश सी. शाह, *न्यायाधीश एस. एम. सिकरी और आर. एस. बचावत*]

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, धारा-24, स्पष्टीकरण-बंधक पर देय शुल्क-संपत्ति के हस्तांतरण से पहले भुगतान किया गया धन।

कुछ संपत्तियों को 15 दिसंबर, 1952 को बिक्री-विलेख द्वारा बेचा गया था। विक्रेताओं , जिनमें से एक प्रतिवादी था, ने इन संपत्तियों को भारतीय चार्टर्ड बैंक के साथ समान रूप से गिरवी रखा था। बैंक को बंधक ऋण का भुगतान करने के लिए विक्रेताओं ने मेसर्स के साथ एक अनुबंध किया। सम्पत्ति की बिक्री के लिए भारतीय तेल निगम लिमिटेड, भूमि, भवन, संयंत्र, मशीनरी, शेयर, गुडविल आदि सहित 5,55,000/-रुपये मूल्य के लिए गिरवी रखी गई। चार्टर्ड बैंक, ग्राहकों को दी जाने वाली संपत्तियों को अपने प्रभार से मुक्त करने के लिए सहमत हो गया, जिसके लिए 500,000/-रुपये की राशि का भुगतान किया गया था। विक्रेता,उक्त बैंक को 4,89,000/-रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुए। जबकि विक्रेता 11,000/-रुपये का भुगतान शेष राशि की पूर्ति के लिए सहमत हुए। इस समझौते के अनुसरण में क्रेताओं ने दोनों कारखानों के संयंत्र और मशीनरी का कब्जा विक्रेताओं को सौंप दिया, जिन्होंने रुपये का भुगतान किया। 3,89,000/-रुपये उक्त बैंक को उस तारीख से पहले, जिस दिन बिक्री-विलेख निष्पादित किया गया था , विलेख के निष्पादन के बाद 100,000/-रूपये स्टाम्प शुल्क का भुगतान केवल अंतिम उल्लिखित राशि पर किया गया था। उक्त के संबंध में भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा-57 में उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि स्टाम्प शुल्क भुगतान सही ढंग से किया गया था। राजस्व परिषद उ०प्र० ने विशेष अनुमति द्वारा उच्चतम न्यायालय में अपील की।

अपीलकर्ता की ओर से अधिनियम के धारा-24 के स्पष्टीकरण पर भरोसा करते हुए तर्क दिया गया है कि शुल्क न केवल 100,000/-रुपये पर देय था, जैसा कि वास्तव में भुगतान किया गया था, लेकिन शेष बिक्री मूल्य पर भी।

अभिनिर्धारितः धारा-24, स्पष्टीकरण के संबंध में:-यह स्पष्ट है कि यह केवल असंदत्त बंधक राशि है जिसे उसने प्रतिफल का हिस्सा माना ,बल्कि बंधक राशि का भुगतान हस्तांतरण की तारीख तक कर दिया गया है , तो स्पष्टीकरण के लिए इसे प्रतिफल में जोड़ने की आवश्यकता नहीं है। 'बंधक या अन्य ऋणभार के अधीन' वाक्यांश 'बिक्री' शब्द को योग्य बनाता है न कि 'संपत्ति' शब्द को। [274 बी-ई]

वर्तमान मामले में 3,89,000/-रूपये की राशि हस्तातरण से पहले भुगतान किया जाना शुल्क के लिए उत्तरदायी नहीं था। [274 जी]

सुश्री साधना कुमारी
अपर सिविल जज (जू०डि०)/न्यायिक मजिस्ट्रेट, नजीबाबाद, बिजनौर।

(ii) यदि विक्रेता द्वारा बिक्री की तारीख से पहले बंधक राशि का भुगतान किया गया है , तो इस अधिनियम 23 के तहत स्टाम्प शुल्क के साथ देय राशि में शामिल किया जाएगा। लेकिन वर्तमान मामले में अधिनियम 23 लागू नहीं हुआ ,क्योंकि न तो 3,89,000/-रुपये की राशि बिक्री से पहले विक्रेता द्वारा भुगतान किया गया और न ही बिक्री के बाद विक्रेता द्वारा भुगतान किए गए 11,000 रुपये को अचल संपत्ति के रूप में दिखाया गया था। [275 डी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील सं. **526/1962**

सिविल प्रकीर्ण में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 20 मार्च, 1959 के निर्णय और आदेश से विशेष अनुमति द्वारा अपील

अपीलार्थी की ओर से सी. बी. अग्रवाल और ओ. पी. राणा तथा प्रतिवादी की ओर से ए. वी. विश्वनाथ शास्त्री और जे. पी. गोयल उक्त दोनों को सुनने के बाद न्यायालय ने पूरा निर्णय सुनाया गया।

न्यायाधीश सीकरीः यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा-57 के अंतर्गत एक संदर्भ में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के फैसले के खिलाफ विशेष अनुमति द्वारा एक अपील है।

उच्च न्यायालय को निम्नलिखित प्रश्न भेजेः-

(1) क्या दस्तावेज़ 1,00,000 रुपये की प्रतिफल के लिए एक बिक्री -विलेख है, जैसा कि निष्पादकों ने तर्क दिया।

(2) क्या स्टाम्प अधिनियम की धारा 24 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए , बोर्ड द्वारा रखे गए भुगतान के अनुसार बिक्री प्रतिफल 5,55,000 रुपये माना जाएगा।

(3) क्या उस दस लाख रूपये की बंधक बैंक को देय पूरी राशि पर विचार किया जाएगा और उस पर शुल्क देय है।

(4) कानपुर विकास अधिनियम, 1945 की धारा 107 के तहत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क कितनी राशि पर उदग्रहणीय है।

उच्च न्यायालय ने पहले तीन सवालो का निम्नलिखित उत्तर दिया " विचाराधीन दस्तावेज़ 1,00,000/- रुपये और स्टाम्प शुल्क की राशि के लिए एक बिक्री विलेख है और इसके संबंध में देय स्टाम्प शुल्क की गणना राशि पर की जाती थी, न कि उच्च राशि पर " इसके संबंध में देय की गणना की जानी थी और किसी भी अधिक राशि पर नहीं। अपीलकर्ता राजस्व बोर्ड ने उक्त तीन प्रश्नों पर उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये जवाब को चुनौती दी है। हम उल्लेख कर सकते है कि चौथे प्रश्न पर उत्तर हमारे समक्ष अपील का विषय नहीं है। प्रासंगिक तथ्य इस प्रकार है कि प्रतिवादी 15 दिसम्बर, 1952 के विलेख निष्पादकों में से एक है। निष्पादक , जिन्हें इसके बाद विक्रेता कहा गया है, भूमि के दो भूखण्डों पट्टेदार थे और इन भूखण्डों पर इन्होंने एक तेल मील का निर्माण किया

था, जिसे श्री गोविंद ऑयल मिल्स के नाम से जाना जाता था , एक बर्फ और कोल्ड स्टोरेज फैक्ट्री और इमारतें जिसमें फैक्ट्रिया खड़ी थी। आइस एण्ड कोल्ड स्टोरेज फैक्ट्री को विक्रेताओं द्वारा श्याम सुन्दर गुप्ता और सत्य प्रकाश गुप्ता के साथ साझेदारी में चलाया जा रहा था। विक्रेताओं ने इन सम्पत्तियों को चाटर्ड बैंक ऑफ इण्डिया के पास समान रूप से गिरवी रखा था और 10,00,000/-रूपये, की राशि बैंक का बकाया था। बैंक का ऋण चुकाने के लिए विक्रेताओं ने मेसर्स ऑयल कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड के साथ एक अनुबंध किया , जिसे इसके बाद विक्रेता के रूप में संदर्भित किया गया। जिसमें गोविंद ऑयल मिल्स की भूमि , भवनों, संयंत्रों, मशीनरी और भंडारों की बिक्री शामिल थी। इस प्रकार बनाया गया , वर्फ और कोल्ड स्टोरेज फैक्ट्री के संयत्र और मशीनरी और गुडविल के लिए रुपये की राशि कोल्ड स्टोरेज के 5,50,000/-रुपये निम्नानुसार बनाया गया। श्री गोविंद ऑयल मिल्स की मशीनरी के लिए 3,00,000/-रूपये, दुकानों के लिए 25,000/-रुपये ,गुडविल के लिए 18,000/-रुपये और इमारतों और भूखंडों में पट्टेदार अधिकारों के लिए 1,00,000/-रूपये में से मैसर्स श्याम सुन्दर गुप्ता के लिए 66,000/-रूपये और सत्य प्रकाश गुप्ता को कानपुर आइस एंड कोल्ड स्टोरेज फैक्ट्री में उनके हिस्से के संबंध में और शेष विक्रेताओं को देय था।

चार्टर्ड बैंक ने, विक्रेताओं को दी जाने वाली संपत्तियों को अपने प्रभार से मुक्त करने के लिए सहमत हो गया। वशर्ते कि रूपये की राशि प्रदान की जाए। इसमें 5,00,000/-रुपये का भुगतान किया गया था। क्रेता बैंक का उक्त 4,89,000/-रूपयों का भुगतान करने के सहमत हो गए। जबकि विक्रेता राशि 1,000/-रुपये का भुगतान बैंक को करने के लिए सहमत हुए। इस समझौते के अनुसार, विक्रेताओं ने दोनों कारखानों के संयंत्र और मशीनरी का कब्जा क्रेताओं को सौंप दिया,जिन्होंने 15 दिसंबर, 1952 से पहले रुपये का भुगतान किया। उक्त बैंक को 3,89,000/-रुपये भेजें। 15 दिसंबर, 1952 को भवनों और पट्टेदार अधिकारों के संबंध में बिक्री - विलेख निष्पादित किया गया था। विलेख के खंड 2 में प्रावधान किया गया है कि क्रेता एतद्वारा घोषणा करते हैं कि इसके द्वारा दी गई संपत्तियां शुल्क को छोड़कर सभी भार से मुक्त हैं। बैंक ऑफ इंडिया, ऑस्ट्रेलिया और चीन, द मॉल, कानपुर के पक्ष में, जिसका भुगतान ऊपर बताए गए तरीके से किया जाएगा।

इन तथ्यों पर, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री सी. बी. अग्रवाल,का सही व्याख्या पर तर्क देते है कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा-24 के अनुसार, यथामूल्य शुल्क की गणना के उद्देश्य के लिए प्रतिफल या तो 10,00,000/-रूपये या 5,55,000/-रूपये या कम से कम 1,11,000/-रूपये है।

धारा 24 इस प्रकार हैः "जहाँ कोई संपत्ति किसी व्यक्ति को हस्तांतरित की जाती है। उसके देय किसी ऋण का पूर्ण या आंशिक रूप से प्रतिफल,या निश्चित रूप से या आकस्मिक रूप से भुगतान के अधीन या किसी भी धन या स्टॉक का हस्तांतरण, चाहे वह हो या संपत्ति पर प्रभार या भार का गठन करना या नहीं , ऐसे ऋण, धन या प्रतिफल को माना जाना चाहिए।

सुश्री साधना कुमारी
अपर सिविल जज (जू०डि०)/न्यायिक मजिस्ट्रेट, नजीबाबाद, बिजनौर।

जिसके संबंध में स्थानांतरण यथामूल्य शुल्क के साथ प्रभार्य है। वशर्ते कि इस धारा की कोई भी बात किसी भी ऐसे बिक्री प्रमाण पत्र पर लागू नहीं होगी जैसा कि अनुसूची 1 के अनुच्छेद संख्या 18 में उल्लेखित है।

स्पष्टीकरणः- किसी बंधक या अन्य देनदारी के अधीन संपत्ति की बिक्री के मामले में, किसी भी असंदत्त बंधक धन या उस पर देय ब्याज (यदि कोई हो) के साथ भार किया गया धन, बिक्री के लिए प्रतिफल का हिस्सा माना जाएगा। वशर्ते कि, जहां संपत्ति बंधक के अधीन हो, गिरवीदार को हस्तांतरित किया जाता है। वह हस्तातरण पर देय शुल्क से बंधक के संबंध में पहले से भुगतान की गई किसी भी शुल्क की राशि में कटौती करने का हकदार होगा।

अनुच्छेद-23, जो इस प्रकार हैः "परिवहन [धारा 2 (10) द्वारा परिभाषित], 62 के अधीन प्रभारित या छूट नही है,जहां प्रतिफल की राशि या मूल्य ऐसे परिवहन के लिए जैसा कि उसमें निर्धारित किया गया है, 50 रूपये से कम और 100/-रूपये से अधिक नहीं हो सकती। इस खण्ड का एक इतिहास है और जिसे जनार्दन राव बनाम राज्य सचिव में मुख्य न्यायाधीश रैकिन ने, निर्धारित किया। हमें इसे यहाँ दोहराने की आवश्यकता नहीं है , क्योंकि हम धारा-24 की व्याख्या के लिए इस पर विश्वास करने का प्रस्ताव नहीं करते हैं।

पहला सवाल जो हम उठा सकते हैं वह हैः एक धारा का अंतनिर्हित उद्देश्य क्या है?धारा के दृष्टान्त 2 में लिखा है-"ए, बी को 500/-रूपये में एक संपत्ति बेचता है, जो 1000/-रूपये के लिए, सी. के पास बंधक और 200/- रूपये के अवैतनिक ब्याज के अधीन है। स्टाम्प शुल्क 1700/-रुपये पर देय है।

इस उदाहरण में परिवहन में निर्धारित प्रतिफल 500/-रुपये अंतर्गत धारा-23 में, जिस राशि में स्टाम्प शुल्क लगाया जाएगा, वह 500/-रुपये है। इसमें कोई संदेह नहीं कि यह सम्पत्ति का वास्तविक मूल्य नहीं , यदि सम्पत्ति, बंधक की विषयवस्तु नहीं होती तो A सम्पत्ति को 500/-रुपये में नहीं बेचता और B 500/-रुपये से अधिक का भुगतान करेगा। इसलिए विधायिका ने क्रेता द्वारा ली गई सम्पत्ति के लिए एक सरल परीक्षण अपनाया। यह परीक्षण यह था कि किसी भी असंदत्त बंधक धन या राशि शुल्क, राशि पर देय ब्याज (यदि कोई देय हो) के साथ बिक्री के लिए प्रतिफल का हिस्सा माना जाएगा। इसलिए लिए दृष्टान्त में , 1000/-रुपये और 200/-रुपये में 500/-रुपये जोड़े जाते, जिसपर स्टाम्प शुल्क 1700/-रुपये निर्धारित किया गया। लार्ड प्रेसिडेंट बी ने, अंतर्देशीय राजस्व आयुक्त बनाम ग्लास्गो परिसमापक के मामले में अंतरर्निहित कारण को इस प्रकार समझाया कि यदि कोई अन्य नियम अपनामा गया था तो यह बिल्कुल स्पष्ट है कि यह कर अनुचित हो जाएगा। एक मालिक के पास बीस हजार पाउण्ड की सम्पत्ति है, उस पर दस हजार रुपये का एक बाण्ड हो, उसे वह बेचता है और क्रेता उस बाण्ड की राशि और सम्पत्ति के मूल्य के बीच अंतर का भुगतान करता है। ताकि बांड 10,000 पाउंड के लिए हो,10,000 पाउंड का भुगतान किया जा सके। अनुमान प्राप्त करने के अलगे दिन वह बांड का भुगतान करता है। इसका व्यावहारिक परिणाम यह है कि उसने इस संपत्ति की खरीद राशि के रूपये में 20,000 पाउंड

सुश्री साधना कुमारी
अपर सिविल जज (जू०डि०)/न्यायिक मजिस्ट्रेट, नजीबाबाद, बिजनौर।

का भुगतान किया है, और उसने 10,000 पाउंड के मूल्य के यथामूल्य स्टांप के साथ एक सुविधा प्राप्त किया है। यह विधायिका द्वारा इस खण्ड में की गयी व्याख्या के आशय और उद्देश्य की सरल हार है। विधानमंडल जैसा कि इस खंड में व्यक्त है,और इसलिए, मुझे लगता है कि इस खंड के स्पष्ट अर्थ पर कि 16 और 17 Viet के प्रावधान को जारी रखने का इरादा है। "

अगला बिंदु जिस पर निर्धारण की आवश्यकता है वह हैः वाक्यांश "बंधक के अधीन संपत्ति की बिक्री" का अर्थ है? क्या इस वाक्यांश का अर्थ यह है कि जब भी बंधक रखी गई संपत्ति बेची जाती है तो स्पष्टीकरण लागू होता है या क्या इसका अर्थ यह है कि यदि बंधक रखी गई संपत्ति को गिरवी रखने के अधीन बेचा जाता है तो केवल स्पष्टीकरण लागू होता है? हमारे विचार में, सही अर्थ पश्चात् वाला अर्थ है। आइए देखें कि क्या स्थिति होगी यदि ए, दृष्टान्त 2 में संपत्ति बिक्री के बजाय, बिक्री का निम्नलिखित तरीका अपनाता है। ए, बी को 1,700/-रुपये में सम्पत्ति बेचता है, जो सी के यहां 1,000/-रूपये बंधक के अधीन है। और 200/-रुपये के असंदत्त ब्याज के साथ और बी को 500/-रुपये का भुगतान किया जाएगा। यदि पहले अर्थ को स्वीकार किया जाए तो प्रतिफल जिस पर स्टाम्प शुल्क लगाया जाएगा, 1700/-रुपये होगा, जो कि अनुच्छेद 23 के अनुसार प्रतिफल है और धारा-24 के अनुसार 1200/-रुपये प्रतिफल माना जाएगा। इस प्रकार कुल राशि 2900/-रुपये है।

हमारी राय में यह परिणाम कभी अपेक्षित नहीं हो सकता था। हम यू .के. जनार्दन राव बनाम राज्य सचित में कलकत्ता उच्च न्यायालय और बामन मार्तड भालेराव बनाम कमिश्नर सेंट्रल डिवीजन में बॉम्पबे उच्च न्यायालय के फैसले से सहमत है कि वाक्यांश "बी के अधीन है"बंधक या अन्य ऋणभार स्पष्टीकरण में, एस. 24 बिक्री शब्द को योग्य बनाता है न कि संपत्ति शब्द को। हमें शायद ही यह कहने की आवश्यकता है कि स्टाम्प अधिनियम एक कर लगाने वाला कानून है और इसे सख्ती से समझा जाना चाहिए। और यदि दो अर्थ समान रूप से संभव है, तो विषय के पक्ष में अर्थ को प्रभावी किया जाना चाहिए।

इससे पहले कि हम इस मामले के तथ्यों पर विचार करे, तो हम यह उल्लेख कर सकते है कि स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि यह केवल असंदत्त बंधक धन है जिसे प्रतिफल का हिस्सा माना जाता है। यदि बंधक राशि का भुगतान परिवहन की तारीख तक कर दिया गया है तो स्पष्टीकरण के लिए इसे प्रतिफल में जोड़ने की आवश्यकता नहीं है। यदि बिक्री की तारीख से पहले विक्रेता द्वारा बंधक राशि का भुगतान प्रतिफल के भाग के रूप में किया गया है , तो इसे अनुच्छेद 23 के अंतर्गत स्टांप शुल्क के साथ लागई जाने वाली राशि में शामिल किया जाएगा ,परन्तु स्पष्टीकरण के अंतर्गत नहीं। उपर्युक्त स्थिति में सुविधा विलेख इस तथ्य को दोहरायगा कि गिरवीदार को इतना पैसा चुकाया गया है कि और यह विलेख में व्यक्त प्रतिफल होगा।

आइए अब हम इस मामले के तथ्यों पर ऊपर बताए गए कानून को लागू करें। 15 दिसंबर, 1952 को, जिस तारीख को विलेख निष्पादित किया गया था। विक्रेता द्वारा बैंक को 3,89,000/-रूपये का भुगतान पहले किया जा चुका था। श्री अग्रवाल का तर्क है कि इस राशि को शामिल किया जाना चाहिए क्योंकि यह विक्रेताओं से लिया गया प्रतिफल था। उनका कहना है कि कन्वेंस निष्पादित होने से पहले धन का भुगतान करने की सरल

व्यवस्था से स्टांप शुल्क से बचा नहीं जा सकता है। वह इस मामले में सही है लेकिन उन्हें यह दिखाना होगा कि रूपये 15 दिसंबर, 1952 के विलेख द्वारा बताई गई अचल संपत्ति के लिए 3,89,000/-रूपये का अग्रिम भुगतान था। विलेख की शर्तों से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि उक्त विलेख द्वारा बताई गई अचल संपत्ति के अलावा अन्य वस्तुओं के लिए 4,55,000 रूपये का भुगतान किया जाना था और 3,89,000/-रुपये की राशि का अचल संपत्ति से कोई लेना-देना नहीं था। बैंक का 3,89,000 रुपये का भुगतान बकाया है। बंधक धन के रूप में 1,11,000/-रूपये,1,00,000/-को अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए प्रतिफल के रूप में व्यक्त किया गया है, इसलिए, यह अनुच्छेद 23 के अंतर्गत आता है। इससे 11,000/-रुपये पर प्रश्न यह उठता है कि क्या स्टाम्प शुल्क लगाने के प्रयोजन के लिए इस राशि को ध्यान में रखा जाना चाहिए। इत मद के संबंध में , उच्च न्यायालय ने इस प्रकार कहा-"यह सच है कि बिक्री की तारीख तक 11,000/-रूपये का भुगतान नहीं किया गया था और उस राशि के संबंध में संपत्ति पर शुल्क लगाया गया था। हालांकि, विक्रेताओं ने स्वंय उस राशि के लिए दायित्व लिया था और इसके भुगतान करने के लिए सहमत हुए थे। विक्रय पत्र में यह स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया था कि संपत्ति शुल्क से मुक्त बेची जा रही थी। विक्रेता किसी भी तरह से राशि के लिए उत्तरदायी नहीं थे और उन्होंने इसका भुगतान करने का वचन नहीं दिया था। इन परिस्थितियों में संपत्ति के बारें में नहीं कहा जा सकता और 11,000/-रूपये के शुल्क के अधीन बेचा गया है ,और यदि इसे उस शुल्क के अधीन नहीं बेचा जा रहा है , तो धारा 24 का स्पष्टीकरण अनुपयुक्त हो जाता है। यह पहले ही देखा जा चुका है कि यह राशि 11,000/-अचल संपत्ति के अलावा अन्य वस्तुओं की कीमत का हिस्सा है। श्री अग्रवाल जी ने इस बिन्दु पर उच्च न्यायालय के निष्कर्ष का गंभीरता से खंडन नहीं किया है। तदानुसार, हमारा मानना है कि यह राशि रूपये स्टांप शुल्क लगाने के उद्देश्य से 11,000/-को शामिल नहीं किया जा सकता है।

परिणाम में, हम उच्च न्यायालय से सहमत है कि स्टाम्प शुल्क ई की गणना केवल 1,00,000/-रूपये की राशि पर की जानी है। तदानुसार अपील सव्यय खारिज की जाती है।

अपील खारिज।