



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ:

माननीय श्री धीरेंद्र मिश्रा, एवं,

माननीय श्री आर.एन.चंद्राकर, न्यायाधीशगण

रिट याचिका संख्या 3008/2006

याचिकाकर्ता

बिलासपुर इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड

बनाम

उत्तरदाता

छत्तीसगढ़ राज्य और अन्य।

विचार के लिए आदेश

सही/-

धीरेंद्र मिश्रा

न्यायाधीश

12-8.2009

माननीय श्री आर.एन.चंद्राकर, न्यायाधीश

में सहमत हूं,

सही/-

आर.एन.चंद्राकर,

न्यायाधीश

12.8.2009

13 अगस्त, 2009 को निर्णय के सूचीबद्ध करे

सही/-

धीरेंद्र मिश्रा

न्यायाधीश



13.8.2009

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ: माननीय श्री धीरेंद्र मिश्रा,

एवं माननीय श्री आर.एन.चंद्राकर, न्यायाधीशगण

रिट याचिका संख्या 3008/2006

याचिकाकर्ता बिलासपुर इंफ्रास्ट्रक्चर्स प्राइवेट लिमिटेड, कंपनी अधिनियम के तहत
पंजीकृत

कंपनी, तृतीय तल, सुपर मार्केट, अग्रसेन चौक, बिलासपुर (छ.ग.)

बनाम

उत्तरदाता 1. छत्तीसगढ़ राज्य द्वारा, सचिव द्वारा वित्त एवं वाणिज्यिक कर

मंत्रालय,

डीकेएस भवन, मंत्रालय, रायपुर (छ.ग.)

2. राजस्व मंडल द्वारा, अध्यक्ष द्वारा, बिलासपुर (छ.ग.)

3. स्टाम्प कलेक्टर, बिलासपुर, कलेक्ट्रेट भवन के पास, बिलासपुर
(छ.ग.)

4. नगर निगम, बिलासपुर, द्वारा आयुक्त, निगम भवन, नेहरू चौक,
बिलासपुर (छ.ग.)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत रिट याचिका

उपस्थित।



याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मनिन्द्र श्रीवास्तव तथा विद्वान अधिवक्ता श्री बी.डी.गुरु एवं श्री अमृतो दास उपस्थित थे।

श्री विनय हरित, विद्वान उप महाधिवक्ता राज्य/उत्तरवादी क्रमांक 1 से 3.

सुश्री हमीदा सिद्दीकी, उत्तरवादी क्रमांक 4/निगम की विद्वान अधिवक्ता।

निर्णय

(13 अगस्त, 2009)

धीरेंद्र मिश्रा न्यायाधीश

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत इस याचिका द्वारा याचिकाकर्ता ने उत्तरवादी क्रमांक 2/राजस्व मंडल, बिलासपुर द्वारा पारित दिनांक 24 मार्च, 2006 (अनुलग्नक पी/1) के आदेश को चुनौती दी है, जिसके तहत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, बिलासपुर के दिनांक 5.11.2004 (अनुलग्नक आर/2) के आदेश को बरकरार रखते हुए याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया गया है।

02. इस याचिका के प्रयोजनों के लिए आवश्यक तथ्य, संक्षेप में, यह हैं कि नगर निगम, बिलासपुर (संक्षेप में "निगम") ने निगम के स्वामित्व वाली भूमि पर "राजीव प्लाजा" के रूप में ज्ञात राजीव प्लाजा गार्डन और वाणिज्यिक परिसर के निर्माण के लिए निविदाएं आमंत्रित की थीं। याचिकाकर्ता द्वारा प्रीमियम के रूप में 2.1111 करोड़ रुपये की एकमुश्त राशि के लिए प्रस्तुत निविदा स्वीकार कर ली गई थी और राजीव प्लाजा के निर्माण के लिए 27.3.2003 (इसके बाद "लिखत" के रूप में संदर्भित) दिनांक 27.3.2003 को निगम के रूप में मालिक और याचिकाकर्ता के रूप में डेवलपर के बीच अनुबंध पी/3 के अनुसार एक समझौता किया गया था। याचिकाकर्ता ने निर्धारित समय अवधि के भीतर समझौते के तहत पूरी राशि का भुगतान किया, और निर्धारित समय के भीतर निर्माण कार्य पूरा किया और समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार इच्छुक पट्टेदारों को दुकानों का आवंटन करना शुरू कर दिया।



03.स्टाम्प कलेक्टर, बिलासपुर (संक्षेप में "कलेक्टर") ने 31 मार्च, 2004 को नोटिस जारी करके (अनुलग्नक पी/4) आरोप लगाया कि याचिकाकर्ता ने राजीव प्लाजा के निर्माण के लिए किए गए अनुबंध पर उचित स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं किया है और इस तरह सरकार को राजस्व की हानि हुई है। यह भी आरोप लगाया गया कि दुकानों के विक्रय विलेख/लीज विलेख विभिन्न पक्षों के पक्ष में निष्पादित किए गए हैं और उपरोक्त दस्तावेजों में भी प्रीमियम की राशि का उल्लेख नहीं किया गया है और इस तथ्य को छिपाने से राजस्व की हानि हुई है और उनका कृत्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (संक्षेप में "अधिनियम, 1899") की धारा 27 सहपठित धारा 64 के अंतर्गत दंडनीय है।

04. कलेक्टर ने अपने आदेश दिनांक 5.11.2004 (अनुलग्नक आर/2) के तहत अभिनिर्धारित किया कि विचाराधीन दस्तावेज अधिनियम, 1899 की धारा 2(16) और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 के अनुसार एक पट्टा विलेख है और उसी स्टाम्प शुल्क पर अनुसूची 1-ए की धारा 35बी के तहत कर देय है। हालाँकि, पंजीकरण अनिवार्य नहीं था क्योंकि पट्टा केवल एक वर्ष की अवधि के लिए था। तदनुसार, यह माना गया है कि कुल 15,83,500/- रुपये का स्टाम्प शुल्क देय था और अधिनियम, 1899 की धारा 40बी के साथ धारा 33 के तहत 1000/- रुपये का जुर्माना अधिरोपित किया गया है।

05. याचिकाकर्ता की अपील को राजस्व बोर्ड ने इस आदेश के साथ खारिज कर दिया है कि कलेक्टर का यह निष्कर्ष कि यह दस्तावेज एक पट्टा विलेख है, कानून के अनुरूप है।

06. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मनिंद्र श्रीवास्तव ने दलील दी कि समझौते के तहत याचिकाकर्ता को निविदा दस्तावेजों के साथ संलग्न ड्राइंग और डिज़ाइन के अनुसार वाणिज्यिक परिसर का निर्माण करना था। यह सहमति हुई कि याचिकाकर्ता दुकानों/कार्यालयों/हॉल का आवंटन करने के लिए स्वतंत्र होगा। आवंटियों को निगम के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है और संपूर्ण संरचना का स्वामित्व निगम का होगा और याचिकाकर्ता का उक्त राजीव प्लाजा पर कोई अधिकार या स्वामित्व नहीं है। समझौते के खंड के अनुसार, विभिन्न मंजिलों के लिए पट्टा किराया हर



तीन साल में 10% की वृद्धि के साथ तय किया गया था; पट्टे की अवधि 30 वर्षों के लिए थी जिसमें एक बाध्यकारी नवीनीकरण खंड था; विकास और निर्माण की पूरी लागत याचिकाकर्ता द्वारा नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित लेआउट और निगम द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार वहन की जानी थी। यदि संपूर्ण निर्माण निर्धारित समय के भीतर पूरा नहीं हुआ, तो याचिकाकर्ता को 2 लाख रुपये प्रति माह की दर से जुर्माना जमा करना आवश्यक था। कलेक्टर को अधिनियम, 1899 की धारा 33 के तहत ऐसे अपंजीकृत समझौते के संबंध में जांच शुरू करने का कोई अधिकार नहीं था और इस प्रकार, दिनांकित आदेश 5.11.2004 (अनुलग्नक आर/2) पूर्णतः अधिकार क्षेत्र से बाहर, शून्य एवं अमान्य है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि दिनांक 27.3.2003 का यह समझौता प्रमोटर और बिल्डर के माध्यम से विकास और निर्माण हेतु एक समझौता था। अधिरचना की भूमि पर अन्य सभी अधिकार/स्वामित्व स्वामी-निगम के पास ही रहे। कलेक्टर का यह निष्कर्ष निकालना उचित नहीं था कि विचाराधीन दस्तावेज एक पट्टा विलेख है, जबकि वह प्रमोटर और बिल्डर के माध्यम से विकास और निर्माण हेतु एक समझौता था।

07. महाराष्ट्र राज्य एवं अन्य बनाम अतुर इंडिया प्राइवेट लिमिटेड और आईसीआईसीआई बनाम महाराष्ट्र राज्य एवं अन्य के मामलों में दिए गए निर्णयों पर अवलंब लिया गया है।

08. दूसरी ओर, राज्य/ उत्तरवादी संख्या 1 से 3 की ओर से उपस्थित विद्वान उप महाधिवक्ता श्री विनय हरित ने निवेदन किया कि कलेक्टर ने अधिनियम, 1899 की धारा 33, 40बी और 48बी के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस दस्तावेज लिखित की मांग की और उसके बाद इस दस्तावेज लिखित के पक्षकारों को कारण बताओ नोटिस जारी किया। यहां याचिकाकर्ता द्वारा उठाई गई विभिन्न आपत्तियों पर विचार करने और दस्तावेज लिखित में मौजूद नियमों और शर्तों की जांच करने के बाद, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि निगम ने याचिकाकर्ता को दुकानें बनाने और अपनी पसंद के किसी भी व्यक्ति को आवंटित करने के उद्देश्य से एक वर्ष की अवधि के लिए भूमि हस्तांतरित की थी और इस प्रकार, प्रसाधीन भूमि का कब्जा याचिकाकर्ता को उपयोग करने और उसका आनंद लेने के अधिकार के साथ अस्थायी रूप से हस्तांतरित किया गया था और इसके प्रतिफल में, निगम को प्रीमियम के



रूप में एक निश्चित राशि प्राप्त हुई है। यह दस्तावेज लिखित उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में, यह दस्तावेज अधिनियम, 1899 की धारा 2(16) और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 के तहत परिभाषित एक पट्टा विलेख है।

9. निगम की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता सुश्री हमीदा सिद्दीकी ने दलील दी कि यह पता लगाने के लिए कि दस्तावेज पट्टा बनाता है या निर्माण सरलीकरण का समझौता, असली परीक्षा पक्षों की मंशा है। अगर दस्तावेज संपत्ति में कोई हित बनाता है, तो वह पट्टा है, लेकिन अगर वह केवल किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति का उपयोग करने की अनुमति देता है, जिसका कानूनी कब्जा मालिक के पास बना रहता है, तो वह लाइसेंस है।

10. चांडी वर्गीस एवं अन्य बनाम के. अब्दुल खादर एवं अन्य के मामले में दिए गए निर्णय पर अवलंब लिया गया है।

11. हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है।

12. याचिकाकर्ता ने कलेक्टर के अनुलग्नक आर/2 के आदेश को चुनौती दी है, जिसे बाद में राजस्व बोर्ड द्वारा अनुलग्नक पी/1 के माध्यम से पुष्टि की गई है, मुख्य रूप से निम्नलिखित आधारों पर:

(i) कलेक्टर को अधिनियम, 1899 की धारा 33 के तहत कार्यवाही शुरू करने का कोई अधिकार नहीं था क्योंकि प्रश्नगत दस्तावेज को कभी जब्त नहीं किया गया था और इसे पंजीकरण अधिनियम के तहत पंजीकरण के लिए कभी प्रस्तुत नहीं किया गया था, और

(ii) कि अधीनस्थ न्यायालयों ने उपरोक्त दस्तावेज को पट्टा विलेख अभिनिर्धारित करने में त्रुटि कारित की है।

13. कलेक्टर ने निगम और याचिकाकर्ता के खिलाफ उचित स्टाम्प शुल्क का भुगतान न करने के लिए अधिनियम, 1899 की धारा 33 सहपठित धारा 40बी और 48बी के तहत मामला दर्ज किया। उचित शुल्क की वसूली के लिए दस्तावेज लिखित पर नियमों और



पंजीकरण शुल्क के अनुसार शुल्क लगाया जाएगा। अधिनियम, 1899 की धारा 33, अध्याय-IV के अंतर्गत, दस्तावेज लिखित की जांच और जब्ती से संबंधित है, जो इस प्रकार है:

“33. लिखतों की परीक्षा और परिबद्ध किया जाना। (1) हर व्यक्ति, जो विधि द्वारा या पक्षकारों की सम्मति से साक्ष्य देने का प्राधिकार रखता है, और पुलिस अधिकारी के अतिरिक्त लोक कार्यालय का भारसाधक हर व्यक्ति जिसके समक्ष, उसकी राय में, शुल्क से रहित कोई लिखत उसके कृत्यों के पालन में पेश की जाती है या आ जाती है, उस दशा में उसे परिबद्ध करेगा जिसमें कि यह प्रतीत होता है कि ऐसी लिखत सम्यक् रूप से स्टाम्पित नहीं है।

[परन्तु इस उपधारा में अन्तर्विष्ट कोई बात कलेक्टर को किसी ऐसे लिखत को, जो निष्पादित नहीं किया गया है, किन्तु धारा 31 के अधीन उसके पास उस लिखत पर प्रभार्य शुल्क का अवधारण करने के लिए लाई गई है या किसी ऐसे लिखत को जिसे वह धारा 32 के अधीन पृष्ठांकित करने के लिए प्राधिकृत है, परिबद्ध करने के लिए प्राधिकृत करने वाली नहीं समझी जाएगी]

(2) उस प्रयोजन के लिए, ऐसा हर व्यक्ति, ऐसे प्रमाण और अपने समक्ष पेश की गई या आई हर लिखत की जांच यह सुनिश्चित करने के लिए करेगा कि जब ऐसी लिखत निष्पादित की गई या प्रथम बार निष्पादित की गई थी, तब क्या वह भारत में प्रवृत्त विधि द्वारा अपेक्षित मूल्य और प्रकार की स्टाम्प से स्टाम्पित थी।

14. धारा 38, लिखतों के जब्त होने के बाद अपनाई जाने वाली प्रक्रिया से संबंधित है। धारा 40, धारा 33 के अंतर्गत जब्त लिखतों के साथ-साथ धारा 38 की उपधारा (2) के अंतर्गत उसे भेजे गए लिखतों पर भी स्टाम्प लगाने की कलेक्टर की शक्ति प्रदान करती है। धारा 40 की उपधारा (ख) कलेक्टर को उचित शुल्क या कमी की पूर्ति के लिए आवश्यक राशि, साथ ही जुर्माना, यदि दस्तावेज लिखित पर शुल्क देय है और उस पर विधिवत स्टाम्प नहीं लगा है, के भुगतान का निर्देश देने का अधिकार देती है।

धारा 48-बी में कमी की स्थिति में कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने वाले मूल दस्तावेज के बारे में बताया गया है, जो इस प्रकार है:



"48-बी. कमी की स्थिति में मूल लिखत को कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किया जाना।- जहां किसी लिखत की प्रति से स्टाम्प शुल्क की कमी का पता चलता है, कलेक्टर आदेश द्वारा मूल लिखत के कब्जे या अभिरक्षा में किसी व्यक्ति से मूल लिखत प्रस्तुत करने की मांग कर सकता है, ताकि वह उस पर चुकाए गए शुल्क की राशि की पर्याप्तता के बारे में स्वयं को संतुष्ट कर सके। यदि आदेश में निर्दिष्ट अवधि के भीतर मूल लिखत उसके समक्ष प्रस्तुत नहीं की जाती है, तो यह माना जाएगा कि मूल दस्तावेज पर विधिवत स्टाम्प नहीं लगा है और कलेक्टर इस अध्याय में दिए गए तरीके से आगे बढ़ सकता है:

परन्तु इस धारा के अधीन कोई कार्रवाई ऐसे लिखत के निष्पादन की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के पश्चात नहीं की जाएगी।"

15. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यदि कलेक्टर को किसी लिखत की प्रति में स्टाम्प शुल्क की कमी का पता चलता है, तो वह उस मूल लिखत के कब्जे या अभिरक्षा में किसी भी व्यक्ति से मूल लिखत प्रस्तुत करने की मांग कर सकता है ताकि वह उस पर चुकाई गई शुल्क राशि की पर्याप्तता के बारे में स्वयं को संतुष्ट कर सके। धारा 48-बी के तहत शक्ति का प्रयोग करने की एकमात्र सीमा यह है कि ऐसे लिखत के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद इसका प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

16. वर्तमान मामले में, प्रश्नगत दस्तावेज कलेक्टर के संज्ञान में आया, जिसके बाद उन्होंने मामले का संज्ञान लिया, धारा 33 के तहत दस्तावेज को जब्त कर लिया और उसके बाद अधिनियम की धारा 40 की उपधारा (बी) के तहत आदेश पारित किया, इसलिए, हमारी राय में, याचिकाकर्ता की ओर से दिया गया तर्क कि कलेक्टर के पास उक्त दस्तावेज को जब्त करने और आदेश पारित करने का कोई अधिकार नहीं था, बिना किसी आधार के है।

17. अब दूसरे प्रश्न पर आते हैं, क्या दोनों अधीनस्थ न्यायालयों का यह निष्कर्ष कि यह दस्तावेज एक पट्टा विलेख है, उचित है? क्या यह गलत है? इस दस्तावेज को राजीव प्लाजा गार्डन और कमर्शियल कॉम्प्लेक्स के निर्माण के लिए समझौते के रूप में प्रस्तुत किया गया



है। निगम पार्टी नंबर 1 है जबकि याचिकाकर्ता उक्त समझौते का पार्टी नंबर 2 है। समझौते के खंड (1) में याचिकाकर्ता द्वारा निगम को चार किशतों में 2.1111 करोड़ रुपये के भुगतान का प्रावधान है। अंतिम किशत समझौते के निष्पादन की तिथि से नौ महीने के भीतर देय है। खंड (2) याचिकाकर्ता को अपने विवेक से किसी भी व्यक्ति को सभी दुकानों, कार्यालय, हॉल आदि आवंटित करने का विशेष अधिकार प्रदान करता है। इसमें आगे यह भी प्रावधान है कि आवंटियों को निगम के साथ नियमानुसार एक पंजीकृत पट्टा विलेख निष्पादित करनी होगी और इसके निष्पादन में होने वाला व्यय निगम द्वारा वहन नहीं किया जाएगा। पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद भी, दुकानों का स्वामित्व निगम के पास बना रहेगा और याचिकाकर्ता का दुकानों/कार्यालयों आदि पर कोई अधिकार नहीं होगा। आवंटियों को खंड (2) में दी गई दर से नगरपालिका का किराया भी देना होगा और किराया कब्जा मिलने से देय होगा।

कंडिका (3) के अनुसार, याचिकाकर्ता को निर्मित दुकानों के आवंटन के लिए निगम के आरक्षण रॉस्टर का पालन करना होगा। कंडिका (5) के अनुसार, निर्माण और विकास कार्य पर होने वाला व्यय याचिकाकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा और निर्माण सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बाद छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अनुसार किया जाना है। कंडिका (10) स्पष्ट करता है कि भवन का वह भाग, जो विक्रय योग्य क्षेत्र में नहीं आता है, निगम के स्वामित्व और कब्जे में होगा। इसी प्रकार, भवन के खुले स्थान जैसे; गलियारा, लिफ्ट, सीढ़ियाँ, शौचालय और सार्वजनिक परिवहन भी निगम के कब्जे में होंगे। कंडिका (17) में प्रावधान है कि निर्माण अवधि (एक वर्ष या विस्तार की स्थिति में) की समाप्ति के तुरंत बाद निर्माण अवधि (एक वर्ष और छह माह) के दौरान भूतल का किराया देय होगा। यदि याचिकाकर्ता ने इस अवधि में किसी को दुकानें आवंटित करने का निर्णय नहीं लिया है, तो ऐसी स्थिति में वह स्वयं निगम में किराया जमा करेगा। निर्माण अवधि पूरी होने के एक वर्ष बाद, याचिकाकर्ता को प्रथम तल और शीर्ष तल का आवंटन करना होगा, अन्यथा निगम याचिकाकर्ता से किराया वसूलने का हकदार होगा।

18. संबंधित दस्तावेज की शर्तों और नियमों की बारीकी से जांच करने पर यह स्पष्ट है कि निगम ने याचिकाकर्ता को वाणिज्यिक परिसर के निर्माण के लिए अस्थायी अवधि के लिए



भूमि का कब्जा दिया है। निगम ने याचिकाकर्ता को भूमि पर दुकानें/कार्यालय/हॉल आदि के निर्माण के लिए आवंटन का अधिकार भी हस्तांतरित कर दिया है। निर्माण पर होने वाला खर्च याचिकाकर्ता को वहन करना होगा। उपरोक्त अधिकार के हस्तांतरण के बदले में याचिकाकर्ता को विलेख के निष्पादन की तिथि से नौ महीने के भीतर चार किस्तों में 2.1111 करोड़ रुपये का भुगतान करना है। उपरोक्त दस्तावेज से निकाले गए खंडों से पक्षों की मंशा का सुरक्षित रूप से अनुमान लगाया जा सकता है कि निगम ने याचिकाकर्ता को अपनी भूमि का कब्जा महीने की सीमित अवधि के लिए हस्तांतरित कर दिया है, उस पर शॉपिंग कॉम्प्लेक्स बनाने के अधिकार के साथ ही निर्माण के बाद उसे अपनी पसंद के व्यक्तियों को आवंटित करने का भी अधिकार दिया है।

19. अतुर इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के मामले में, बहुमंजिला इमारतें बनाने के लिए ज़मीन के भूखंड खरीदने हेतु विभिन्न भूखंडों के पट्टे के लिए प्रस्ताव आमंत्रित करते हुए एक नोटिस जारी किया गया था। भूखंडों और संरचनाओं को निर्दिष्ट दरों पर 99 वर्षों के पट्टे पर दिया जाना था। उत्तरवादी ने अपना प्रस्ताव एक प्रश्नावली के साथ प्रस्तुत किया, जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि प्रस्ताव प्रमोटर के रूप में था। कलेक्टर, बॉम्बे ने उत्तरवादी को राज्य द्वारा उसके प्रस्ताव को स्वीकार करने के बारे में सूचित किया और उसे सुरक्षा के लिए भुगतान करने के लिए कहा गया। उत्तरवादी ने कलेक्टर के निर्देश का पालन किया और गारंटी बांड भी प्रस्तुत किया। हालांकि, याचिकाकर्ता ने प्रश्नावली में दिए गए उत्तर की ओर ध्यान आकर्षित किया था कि प्रतिवादी एक प्रमोटर के रूप में कार्य कर रहा था और पट्टा सहकारी समिति के पक्ष में दिया जा सकता था, और वह केवल उपरोक्त योजना के लिए एक प्रमोटर और बिल्डर के रूप में कार्य कर रहा था। कलेक्टर, बॉम्बे ने उत्तरवादी को सूचित किया कि सरकार ने सहकारी समिति के प्रमोटर के रूप में उत्तरवादी के पक्ष में भूखंड का पट्टा मंजूर कर दिया है। उत्तरवादी ने आगे बताया कि वह इमारतों में भूखंडों को बेचने के लिए सहमत हो गया है और उक्त फ्लैटों के खरीदार एक सहकारी समिति बनाएंगे, जिसका पंजीकरण हो चुका है। उत्तरवादी द्वारा अनुरोध किया गया था कि पट्टे का विलेख सहकारी आवास समिति लिमिटेड के नाम पर जल्द से जल्द तैयार किया जाए।



कलेक्टर ने उत्तरवादी को सूचित किया कि भूखंड के संबंध में सहकारी समिति के नाम पर एक सीधा पट्टा विलेख निष्पादित किया जाएगा, बशर्ते उत्तरवादी मूल आवंटी और सरकार के बीच दस्तावेज़ पर लगने वाले स्टॉप शुल्क के बराबर राशि का भुगतान करे, और मूल आवंटी द्वारा सहकारी समिति, कंपनी आदि को समनुदेशन के दस्तावेज़ पर लगने वाले स्टॉप शुल्क के बराबर राशि का भुगतान करे, यदि पट्टा विलेख मूल आवंटी आदि के साथ निष्पादित किया गया होता। उत्तरवादी का शुरू से ही यह रुख रहा है कि पट्टा फ्लैटों के खरीदारों द्वारा गठित सहकारी आवास समिति के पक्ष में निष्पादित किया जाना है। कलेक्टर ने इस पर विशेष रूप से सहमति व्यक्त की। कंपनी का प्रस्ताव प्रमोटर और बिल्डर दोनों का था और पट्टा उसके पक्ष में कभी निष्पादित नहीं किया जाना था। अधीक्षक स्टाम्प ने 1,86,175 रुपये की स्टाम्प ड्यूटी की मांग की, क्योंकि राज्य और उत्तरवादी के बीच विभिन्न पत्राचारों से जो समझौता हुआ, वह बॉम्बे स्टाम्प ड्यूटी अधिनियम, 1958 की धारा 36 के तहत आने वाले पट्टे के बराबर था। इसके परिणामस्वरूप बंबई उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की गई। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने बंबई स्टाम्प अधिनियम, 1958 की अनुसूची-1 के अनुच्छेद 36 के अधीन रिट याचिका को खारिज कर दिया। हालाँकि, खंडपीठ ने विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को पलट दिया और कहा कि राज्य और उत्तरवादी के बीच हुए पत्राचार में पट्टे के समझौते का उल्लेख था; लेकिन वह समझौता उत्तरवादी के लाभ के लिए नहीं, बल्कि सहकारी आवास समिति के लाभ के लिए था, और तदनुसार, स्टाम्प अधीक्षक की मांग को खारिज कर दिया गया। महाराष्ट्र राज्य की अपील को खारिज करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रस्ताव आमंत्रित करने की सूचना, उत्तरवादी का प्रस्ताव और कलेक्टर द्वारा उत्तरवादी की पट्टे की निविदा को स्वीकार करना, केवल एक पट्टा समझौता होगा। पट्टे के लिए नियम और शर्तों के ज्ञापन के खंड 13 का अवलंब लेते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया कि 15 दिसंबर, 1970 को उत्तरवादी द्वारा प्रस्ताव स्वीकार करने से अपीलकर्ता और उत्तरवादी के बीच पट्टादाता और पट्टेदार का संबंध स्थापित नहीं हुआ था। निविदा स्वीकार करने की तिथि पर कोई वास्तविक निधन नहीं हुआ था। इसलिए, यह केवल एक पट्टा समझौता है। यह अधिनियम की धारा



2(एन) के अंतर्गत नहीं आएगा, जिस स्थिति में, यह शुल्क के लिए प्रभार्य साधन नहीं है और जब्त करने का सवाल ही नहीं उठता।

20. उपर्युक्त उद्धृत निर्णय के तथ्य वर्तमान मामले के तथ्यों से स्पष्ट रूप से भिन्न हैं, क्योंकि इस मामले में, अनुबंध के निष्पादन के बाद, प्रसाधीन भूमि को निगम द्वारा याचिकाकर्ता को सीमित अवधि के लिए हस्तांतरित कर दिया गया था, जिसमें उसे शॉपिंग कॉम्प्लेक्स का उपयोग करने, उस पर कब्जा करने, निर्माण करने तथा इस प्रकार निर्मित दुकानों/कार्यालयों/हॉल आदि को अपनी पसंद के किसी भी व्यक्ति को आवंटित करने का अधिकार था।

21. आईसीआईसीआई के मामले में, उत्तरवादीगण द्वारा अपीलकर्ताओं के पक्ष में एक पट्टा समझौता निष्पादित किया गया था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रश्न यह था कि क्या उपरोक्त दस्तावेज के संबंध में बॉम्बे स्टाम्प अधिनियम, 1958 की धारा 36 के तहत स्टाम्प शुल्क देय है? समझौते के खंड (2) में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि दस्तावेज को कानून में निधन के रूप में नहीं माना जाना चाहिए और यह लाइसेंसधारी को उसमें कोई कानूनी हित नहीं देता है जब तक कि प्रस्तावित पट्टा निष्पादित और पंजीकृत नहीं हो जाता है और लाइसेंसधारी के पास केवल इस समझौते को निष्पादित करने के उद्देश्य से उक्त भूमि में प्रवेश करने का लाइसेंस होगा। इन परिस्थितियों में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि लिखित दस्तावेज केवल भवन या भवनों के निर्माण के उद्देश्य से एक विशेष तरीके से संपत्ति का उपयोग करने का अधिकार देता है। इस लिखित दस्तावेज के तहत, अपीलकर्ताओं के पक्ष में भूमि में कोई हित व्यक्त नहीं किया गया है। यह करार न तो पट्टे का सृजन करता है और न ही अपीलार्थियों के पक्ष में भूमि में किसी हित का पट्टांतरण करता है।

22. चांडी वर्गीस और अन्य के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस बात पर विचार करते हुए कि क्या कोई विशेष दस्तावेज या लेनदेन पट्टा या लाइसेंस बनाता है, एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड वी. आर. एन. कपूर, एआईआर 1959 एससी 1262 के मामले



में अपने निर्णय का अवलंब लेते हुए कहा कि यह दस्तावेज का रूप नहीं बल्कि सार है, जिसे यह निर्धारित करने के लिए पक्षों के आशय को जानने के लिए देखा जाना चाहिए कि क्या दस्तावेज/लेनदेन एक पट्टा या लाइसेंस है। यदि दस्तावेज संपत्ति में किसी हित का सृजन करता है, तो वह पट्टा है; लेकिन यदि वह केवल किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति का उपयोग करने की अनुमति देता है, जिसका कानूनी कब्जा स्वामी के पास बना रहता है, तो वह लाइसेंस है। यदि दस्तावेज के तहत, किसी पक्ष को संपत्ति का अनन्य कब्जा प्राप्त होता है, तो 'प्रथम दृष्टया' उसे किरायेदार माना जाता है; लेकिन ऐसी परिस्थितियाँ स्थापित हो सकती हैं जो पट्टा बनाने के आशय को नकारती हों।

23. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105 पट्टे को निम्नानुसार परिभाषित करती है:

“105. पट्टे की परिभाषा- (क) स्थावर सम्पत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का उपभोग करने के अधिकार का ऐसा अन्तरण है, जो एक अभिव्यक्त या विवक्षित समय के लिए या शाश्वत काल के लिए किसी कीमत के, जो दी गई हो या जिसे देने का वचन दिया गया हो, अथवा धन, या फसलों के अंश या सेवा या किसी मूल्यवान वस्तु के, जो कालावधीय रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर अन्तरिती द्वारा, जो उस अन्तरण को ऐसे निबंधनों पर प्रतिगृहीत करता है, अन्तरक को दी या दी जानी है, प्रतिफल के रूप में किया गया हो।

पट्टाकर्ता, पट्टेदार, प्रीमियम और भाटक की परिभाषा- वह अन्तरक पट्टाकर्ता कहलाता है, वह अन्तरिती पट्टेदार कहलाता है, वह कीमत प्रीमियम कहलाती है और इस प्रकार देय या करणीय धन, अंश, सेवा या अन्य वस्तु भाटक कहलाती है।

अधिनियम, 1899 की धारा 2(16) पट्टे को इस प्रकार परिभाषित करती है:

“2(16) "पट्टा" से स्थावर सम्पत्ति का पट्टा अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत निम्नलिखित हैं-



(क) पट्टा,

(ख) किसी स्थावर सम्पत्ति पर खेती करने, उस पर अधिभोग रखने या उसके लिए भाटक का संदाय या परिदान करने के लिए कोई लिखत कबूलियत या कोई अन्य वचनबन्ध, जो पट्टे का प्रतिलेख नहीं है;

(ग) कोई लिखत जिसके द्वारा किसी प्रकार के पथ-कर पट्टे पर उठाए जाते हैं;

(घ) पट्टे के लिए आवेदन पर कोई लेखन, जिससे यह संज्ञापित करना आशयित है कि आवेदन मंजूर कर लिया गया है;

24. उपर्युक्त अधिनियमों के अधीन पट्टे की परिभाषा के संयुक्त वाचन से, पट्टे के अवयव हैं:

(1) स्थावर संपत्ति के उपभोग के अधिकार का अंतरण, (2) ऐसा अंतरण किसी निश्चित समय के लिए (स्पष्ट या निहित) या शाश्वत रूप से होता है; (3) प्रतिफल के लिए जो या तो प्रीमियम या किराया या दोनों हैं; और (4) अंतरिती द्वारा अंतरण की स्वीकृति।

25. हम पक्षों के बीच हुए समझौते के प्रासंगिक खंडों को पहले ही उद्धृत कर चुके हैं। दस्तावेज़ लिखित की शर्तों और नियमों से यह स्पष्ट है कि निगम ने याचिकाकर्ता को अपनी ज़मीन सीमित अवधि के लिए पट्टे पर दी; कब्ज़ा दिया और याचिकाकर्ता को अपनी लागत पर अपनी ज़मीन पर शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के निर्माण के लिए अधिकृत किया, और इसके अलावा, उसके द्वारा निर्मित दुकानों/कार्यालयों/हॉल आदि को अपनी पसंद के किसी भी व्यक्ति को आवंटित करने के लिए अधिकृत किया। उपरोक्त अधिकार 2.1111 करोड़ रुपये के प्रीमियम पर हस्तांतरित किया गया और याचिकाकर्ता ने उपरोक्त हस्तांतरण को स्वीकार किया और प्रीमियम का भुगतान किया। इस प्रकार, दस्तावेज़ लिखित की विषयवस्तु से पक्षों की मंशा स्पष्ट रूप से पता चलती है कि निगम ने अपनी ज़मीन का कब्ज़ा छोड़ दिया है और याचिकाकर्ता एक वर्ष की सीमित अवधि के लिए उस पर कब्ज़ा करने, शॉपिंग कॉम्प्लेक्स का निर्माण करने और उसे अपनी पसंद के व्यक्तियों को आवंटित करने के अधिकार के साथ इसमें शामिल होता है।



26. तथ्य यह है कि इस दस्तावेज लिखित में यह शर्त रखी गई है कि निगम उन सभी आवंटियों के साथ पट्टा समझौता करेगा, जिन्हें याचिकाकर्ता द्वारा दुकानें/कार्यालय आदि आवंटित किए गए हैं, इससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि निगम ने अपनी भूमि याचिकाकर्ता को दे दी है और इस प्रकार, उसने दुकानों के निर्माण और उन्हें अपनी पसंद के आवंटियों को आवंटित करने के अधिकार से खुद को वंचित कर लिया है।

27. उपर्युक्त विश्लेषण के आधार पर, हमारा यह सुविचारित मत है कि कलेक्टर ने सही ढंग से यह माना है कि प्रसाधीन लिखित श्रगत याचिका एक पट्टा विलेख है और अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1ए की प्रविष्टि संख्या 35-बी के अनुसार इस पर स्टाम्प शुल्क देय है। राजस्व मंडल ने कलेक्टर के आदेश की पुष्टि करने में कोई अवैधता या त्रुटि नहीं की है। वर्तमान याचिका में कोई सार नहीं है; यह खारिज किए जाने योग्य है और तदनुसार खारिज की जाती है।

वाद व्यय पर कोई आदेश पारित नहीं किया जाता है।

सही/-
धीरेंद्र मिश्रा
न्यायाधीश

सही/-
आर.एन.चंद्राकर
न्यायाधीश

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।



Translated By- Yogita Naik, Advocate

