[इंग्रजीमध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठीत अनुवाद]

मुंबई उच्च न्यायालयातील

सर्वसाधारण मूळ दिवाणी अधिकारिता

रिट याचिका क्रमांक २२३६/२०१६

१. सुखराज बी. नहार चॅरिटेबल ट्रस्ट)

५१५, कॉमर्स हाऊस, १४०)

नगीनदास मास्टर रोड, फोर्ट,)

मुंबई – ४०० ०३२.)

२. श्री. सुखराज बी. नहार)

बी-१, महालक्ष्मी चेंबर्स,)

२२, भुलाभाई देसाई रोड, महालक्ष्मी,)

मुंबई – ४०० ०२६.) .... याचिकाकर्ते

विरुद्ध

१. मुख्य नियंत्रक महसूल प्राधिकरण)

विधान भवनासमोर,)

(काऊंसिल हॉल), पुणे ४११ ००१.)

२. अतिरिक्त मुद्रांक नियंत्रक,)

नागपूर भवन, फोर्ट, मुंबई – ४०० ०२३.)

३. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला,)

नवीन प्रशासकीय इमारत , तळमजला, आर. सी.)

चेंबूरकर मार्ग, चेंबूर, मुंबई – ४०० ००७.) .... उत्तरवादी

याचिकाकर्त्यांतर्फे वकील - एफ एफ आणि असोसिएट्सतर्फे यांच्या सुचनेवरुन कु. सोनल सह श्री. फिलजी फ्रेड्रिक आणि कु. अलिशा मोहते.

उत्तरवादी- राज्य यांचेतर्फे वकील - सहायक सरकारी अभियोक्ता – कु. पूजा पाटील.

न्यायमंच : न्या. जितेंद्र जैन.

दिनांक : ४ ऑक्टोबर २०२४

मौखिक न्यायनिर्णय :-

१. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये या याचिकेद्वारे याचिकाकर्त्यांनी उत्तरवादी क्रमांक ३- मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक ११ ऑगस्ट २०१५ रोजी पारित केलेला आदेश आणि उत्तरवादी क्रमांक २- अपीलीय प्राधिकरणाने दिनांक ५ जानेवारी २०१६ रोजी पारित केलेल्या अपील आदेशाला आव्हान दिले आहे, ज्यामध्ये चूक दुरुस्तीपत्रावर मुद्रांक शुल्कापोटी रु.५३,६३,०५०/- ची मागणी करण्यात आली आणि ती कायम ठेवण्यात आली.

<u>थोडक्यात माहिती पुढीलप्रमाणे :-</u>

२. जुलै २००९ मध्ये श्री. आणि श्रीमती शेठ यांच्यात "पट्टाकार" म्हणून आणि याचिकाकर्ते क्रमांक 1 "पट्टेदार" म्हणून, सीटीएस भूखंड क्रमांक ५३ ए/१-बी (भाग) आणि ५३ ए/१-सी (भाग) मधील जमीन ज्याचे क्षेत्रफळ 3872.53 चौरस मीटर आहे त्या करिता ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी त्यातील नमूद निर्दिष्ट अटी व शर्तींवर भाडेकरार निष्पादित करण्यात आला. दोन्ही भूखंड एकमेकांना लागून होते पण त्याचे सीमांकन झाले नव्हते. या भाडेकराराचे वर्णन पुढीलप्रमाणे :-

> “अशी सर्व जमीन आणि तिचा सर्व भाग ज्याचा सी.टी.एस. क्र. ५३-ए/१-बी (भाग) आणि सी.टी.एस. क्र. ५३-ए/१-सी (भाग) असा असून त्याचे क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौ. मी. एवढे असून त्याच्या भूमापन क्र. १७ असून ती गाव – चांदिवली, तालुका – कुर्ला, मुंबई उपनगर जिल्हा येथे वसलेली आहे.”

३. सदर भाडेपट्ट्याच्या निष्पादनाच्या तारखेस सदर सीटीएस भूखंड क्र.53 ए/1-बी च्या मालमत्ता पत्रकावर त्याचे क्षेत्रफळ 3125.50 चौरस मीटर आहे आणि सदर भूखंड हा “खेळाच्या मैदानासाठ” राखीव आहे असे नमूद होते. सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी च्या मालमत्ता पत्रकावर त्याचे क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौरस मीटर आहे आणि सदर भूखंड “म्युनिसिपल प्रायमरी स्कूल” साठी राखीव आहे असे नमूद होते.

४. वरील बाबींच्या आधारे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी ३८७२.५३ चौरस मीटर क्षेत्रासाठी रु.१६,९९,०८,०००/- एवढे बाजारमूल्य अभिनिर्णीत करून भाडेपट्ट्यावरील देय मुद्रांक शुल्क निश्चित केले व त्यासंबंधीचे प्रमाणपत्र निर्गमित केले. याचिकाकर्त्याने दिनांक ४ डिसेंबर २००९ रोजी या दस्तऐवजावर निश्चित केलेले रुपये ७६,४५,८६०/- मुद्रांक शुल्कापोटी भरले. सदर अभिनिर्णय हा उत्तरवादी क्रमांक ३-मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला यांनी दिला.

५. दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी उपरोक्त मालमत्तासंदर्भात म्हणजेच जमीन जिचा सीटीएस प्लॉट क्र.53 ए/1-बी आणि 53 ए/1-सी याबाबत पोटविभागणी/ एकत्रीकरणाचा आदेश पारित केला होता. सदर आदेशानुसार उपरोक्त मालमत्तेचे क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौरस मीटर हे सी.टी.एस. क्र. ५३ए/१-बी क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर आणि सी.टी.एस. क्र. ५३ए/१-सी, क्षेत्रफळ ७४७.०३ चौरस मीटर असे म्हणून विभागण्यात आले. याचिकाकर्त्याने असे ठामपणे सांगितले की सदरची पोटविभागणी/ एकत्रीकरण हे "प्राथमिक शाळेसाठी" राखीव असलेले स्वतंत्र क्षेत्र तयार करण्यासाठी आवश्यक होते. सन २०१० मध्ये मोजणी केल्यानंतर सदर पोटविभागणी /एकत्रीकरणाचे आदेश लागू करण्यात आले ज्यामुळे सीटीएस भूखंड क्र.५३ ए/१-सी चे प्रत्यक्ष सीमांकन केले गेले ज्यामुळे सदर भूखंडाची दोन भूखंडांमध्ये विभागणी करण्यात आली ते म्हणजे भूखंड क्र. ५३ ए/१-सी/१, क्षेत्रफळ २९४७.२३ चौ.

मी. आणि भूखंड क्र. ५३ ए/१-सी/२, क्षेत्रफळ ९२५.३० चौ. मी. सदर नवीन निर्माण झालेले भूखंड म्हणजेच सी.टी.एस. प्लॉट क्र. ५३ ए/१-सी/२, क्षेत्रफळ ९२५.३० चौ. मी. हे सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी मध्ये विलीन करण्यात आले, ज्याचे मूळ क्षेत्रफळ हे ३१२५.५० चौरस मीटर होते. एकत्रीकरणानंतर सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे एकूण क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर झाले (३१२५.५० चौरस मीटर + ९२५.३० चौरस मीटर). त्यानंतर सिटी सर्व्हे कार्यालयाकडून स्वतंत्र मालमत्ता पत्रक तयार करण्यात आले ज्यामध्ये सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी असलेला भूखंडाचे क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर दाखवण्यात आला आणि नवीन भूखंड सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी/१ चे क्षेत्रफळ २९४७.२३ चौरस मीटर पर्यंत कमी केले असे दाखवण्यात आले.

६. वरील प्रक्रियेमुळे जुलै 2009 च्या लीज डीड अंतर्गत मूळ क्षेत्रफळ 3872.53 चौरस मीटरवरून 4050.80 चौरस मीटर करण्यात आले, तर अतिरिक्त 178.27 चौरस मीटर झाले. त्यानंतर याचिकाकर्त्याने दिनांक २९ जुलै २०११ रोजी दुरुस्ती करार केला ज्यात वरील घटनांचे वर्णन करण्यात आले आणि असे नमूद करण्यात आले की सीटीएस भूखंड क्रमांक ५३ ए/१-बी असलेल्या भूखंडाचे नवीन क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर आहे. सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी (भाग) आणि सीटीएस भूखंड क्र.५३ ए/१-सी (भाग) असलेल्या भूखंडाच्या जुन्या क्षेत्रफळाच्या तुलनेत ३८७२.५३ चौरस मीटर आहे. त्यानंतर याचिकाकर्त्याने मुंबई मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३१ अन्वये (सध्याचा महाराष्ट्र

मुद्रांक कायदा १९५८) दुरुस्ती अर्जावर देय असलेल्या ज्याद्वारे मूळ क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौरस मीटर हे ४०५०.८० चौरस मीटर पर्यंत वाढविण्यात आले त्यामुळे परिणामी १७८.२७ चौरस मीटरची वाढ झाली, त्याबाबत अभिनिर्णयासाठी उत्तरवादी क्रमांक ३ यांचेकडे अर्ज दाखल केला.

७. दिनांक 13 जुलै 2015 रोजी याचिकाकर्त्याच्या वतीने त्याच्या प्रतिनिधींनी उत्तरवादी क्रमांक 3 ला एक पत्र पाठवून वर नमूद केलेली सर्व घटना सांगितली. चूक दुरुस्ती पत्रामुळे १७८.७२ चौरस मीटरची वाढ झाल्याचे या पत्रात नमूद करण्यात आले आहे. तसेच याचिकाकर्त्याने ३८७२.५३ चौरस मीटर वर मुद्रांक शुल्क भरले असल्याने उत्तरवादी क्रमांक ३ ला केवळ १७८.२७ चौरस मीटर वाढीव क्षेत्रावरच मुद्रांक शुल्क निश्चित करण्याची विनंती करण्यात आली होती. सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी पोस्ट डिव्हिजन/एकत्रीकरणाच्या मालमत्ता पत्रकाचीही प्रत जोडण्यात आली होती. या मालमत्ता पत्रकामध्ये विभाजन व एकत्रीकरण बाबतच्या दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ च्या आदेशाचा उल्लेख आहे.

८. उत्तरवादी क्रमांक 3 ने दिनांक 11 ऑगस्ट 2015 रोजी याचिकाकर्त्याने चूक दुरुस्ती पत्रावर देय मुद्रांक शुल्क निश्चित करण्यासाठी केलेल्या अर्जावर आदेश पारित केला आणि रु.53,63,050/- एवढे देय मुद्रांक शुल्क निश्चित केले. जमिनीची किंमत रु.९२,०००/- प्रति चौरस मीटर अशी धरून हा आकडा काढण्यात आला आणि हे मूल्य

९२५.३० चौरस मीटर क्षेत्राला लागू करण्यात आले. जुलै २००९ च्या मूळ भाडेकरारात सीटीएस भूखंड क्र.५३ ए/१-बी आणि ५३ ए/१-सी मधून काढलेल्या जागेचा तपशील दिलेला नाही. सीटीएस क्रमांक ५३ ए/१-बी चा संदर्भ असलेल्या नवीन मालमत्ता पत्रकाच्या आधारे उत्तरवादी क्रमांक ३ ने ५३ ए/१-बी चे मूळ क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर असल्याचे निदर्शनास आणले आणि सीटीएस क्र.53 ए/1-बी चे नवीन क्षेत्र फळ 4050.80 चौरस मीटर होते. त्यामुळे ९२५.३० चौरस मीटर चा फरक होता. मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३१ अन्वये देय असलेल्या मुद्रांक शुल्काची पूर्तता करण्यासाठी ज्या क्षेत्रावर मुद्रांक शुल्क देय आहे ते क्षेत्रफळ केवळ १७८.२७ चौरस मीटर आहे, असा याचिकाकर्त्याचा युक्तिवाद आहे आणि तो नाकारण्यात आला.

९. याचिकाकर्त्याने मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३१ अन्वये दिलेला वरील आदेश अपिलीय प्राधिकरणासमोर ठेवला. उत्तरवादी क्रमांक २-अपीलीय प्राधिकरणाने दिनांक ५ जानेवारी २०१६ रोजी एक आदेश पारित करून याचिकाकर्त्याने दाखल केलेले अपील फेटाळून लावले आणि उत्तरवादी क्रमांक ३ जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या आदेशाशी सहमती दर्शविली.

१०. वरील पार्श्वभूमीवर याचिकाकर्ते अनुक्रमे दिनांक 11 ऑगस्ट 2015 आणि 5 जानेवारी 2016 रोजी उत्तरवादी क्रमांक 3 आणि उत्तरवादी क्रमांक 2 यांनी दिलेल्या आदेशांना या न्यायालयात आव्हान देत आहेत.

<u>याचिकाकर्त्यांनी दाखल केलेले सादर निवेदने :-</u>

११. याचिकाकर्त्याच्या वतीने उपस्थित विद्वान वकील कु. सोनल यांनी वर नमूद केलेल्या विविध कागदपत्रांचा संदर्भ दिल्यानंतर सांगितले की, जुलै २००९ मध्ये भाडेतत्त्वावर देण्यात आलेले मूळ क्षेत्र ३८७२.५३ चौरस मीटर होते आणि या भाडेकरारात सीटीएस भूखंड क्र.५३ ए/१-बी (भाग) व ५३ ए/१-सी (भाग) असलेल्या जमिनीबाहेर असल्याचे स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले आहे. ५३ ए/१-बी चे क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर होते. आणि ५३ ए/१-सी क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौरस मीटर होते. दिनांक 15 ऑक्टोबर 2005 रोजीच्या पोट-विभाग/ एकत्रीकरण आदेशाची अंमलबजावणी करण्यापूर्वी जुन्या मालमत्ता पत्रकानुसार पोट-विभाग/एकत्रीकरणाच्या आदेशानंतर सीटीएस भूखंड क्र.५३ ए/१-बी चे सुधारित क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर होते. (३१२५.५० चौरस मीटर + ९२५.३० चौरस मीटर). भूखंड सीटीएस क्रमांक ५३ ए/ १-सी दोन भागांत विभागण्यात आला होता. क्षेत्रफळ ९२५.३० चौ.मी. 53 ए/1-सी/2 आणि 53 ए/1-सी/1 चे सुधारित क्षेत्र 2947.23 चौरस मीटर करण्यात आले. एकत्रीकरण आदेशानंतर आणि नवीन मालमत्ता पत्रकानंतर ५३ ए/१-बी चे सुधारित क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर होते. त्यामुळे याचिकाकर्त्याने ३८७२.५३ चौरस मीटरवर मुद्रांक शुल्क भरले आहे, असा त्यांचा युक्तिवाद आहे. अंशतः ५३ ए/१-बी आणि ५३ ए/१-सी यांचा समावेश असल्याने क्षेत्रफळ वाढ केवळ १७८.२७ चौरस मीटर

आहे जे सर्वमान्य असल्याप्रमाणे 53 ए / 1-सी मधून आले आहे जे मूळ भाडेकराराचा भाग होते आणि म्हणूनच, उत्तरवादी क्रमांक 2 आणि 3 यांनी 925.30 चौरस मीटर बाबत निर्णय देणे हे समर्थनीय नव्हते. केवळ मूळ भाडेपट्ट्याच्या दस्तऐवजात दोन्ही सीटीएस क्रमांकातून काढलेले क्षेत्र नमूद केलेले नाही.

१२. पर्यायाने ५३ अ/१-ब चे मूळ क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटरवरून ४०५०.८० चौरस मीटर करण्यात आले आहे, चूक दुरुस्तीपत्राच्या आधारे फरक ९२५ चौरस मीटर आहे, असे गृहीत धरले तर ७४७ चौरस मीटर क्षेत्रावर (३८७२ चौरस मीटर - ३१२५ चौ.मी.) मूळ आनुपातिक मुद्रांक शुल्क भरले जाते जे समायोजित करून याचिकाकर्त्याला उर्वरित १७८.२७ चौरस मीटरवरच मुद्रांक शुल्क भरण्यास सांगावे. कोणत्याही दृष्टिकोनातून पाहिले तर १७८.२७ चौरस मीटरपेक्षा जास्त मागणी असू शकत नाही, असे त्यांचे म्हणणे आहे.

१३. कु. सोनल, सूचनेनुसार, असे सादर करतात की, याचिकाकर्त्याने युक्तिवाद केल्याप्रमाणे दिनांक 11 ऑगस्ट 2015 च्या आक्षेपित आदेशात ज्यामध्ये ९२५.३० चौ. मी. क्षेत्र वगळले होते त्याबाबत केलेल्या गणनेबद्दल वाद उपस्थित करत नाहीत असे मानले तरी १७८.२७ चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या तुलनेत मागणी वाढविण्याचा आधार मानला जात आहे.

१४. सुनावणी संपल्यानंतर आणि न्यायालयाच्या निर्देशानुसार याचिकाकर्त्याने जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक 15 ऑक्टोबर 2005 रोजी विभागनिहाय सह एकत्रीकरण आदेश सादर केला आहे ज्यामध्ये सीटीएस प्लॉट क्रमांक 53 ए/1-बी मधून 3872.53 चौरस मीटर 3125.50 चौरस मीटर आणि सीटीएस प्लॉट क्रमांक 53 ए/1-सी मधून उर्वरित 747.03 चौरस मीटर दाखवण्यात आले आहे. या आदेशाचा उल्लेख याचिकेच्या पान ५४ वर नवीन मालमत्ता पत्रकामध्ये करण्यात आला आहे. कु. पाटील यांना या आदेशावर आपले म्हणणे मांडण्याची संधी देण्यात आली.

<u>उत्तरवादींनी दाखल केलेले सादर निवेदने :-</u>

१५. उत्तरवादींच्या वतीने बाजू मांडताना कु. पाटील यांनी सादर केले की, जिल्हाधिकाऱ्यांसमोर एकच कागदपत्र होते ते म्हणजे चूक दुरुस्ती दस्तऐवज आणि पोट-विभागणी/ एकत्रीकरणानंतरचे नवीन मालमत्ता पत्रक ज्यामध्ये सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर असल्याचे दिसून आले. तसेच उपविभागणी/ एकत्रीकरणापूर्वी जुन्या मालमत्ता पत्रकाअंतर्गत मूळ क्षेत्रफळात सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर नमूद करण्यात आले होते. त्यामुळे सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे क्षेत्रफळ वाढून ९२५.३० चौरस मीटर (४०५०.८० चौरस मीटर - ३१२५.५० चौरस मीटर) झाले आहे, असा त्यांचा युक्तिवाद आहे. चूक दुरुस्तीपत्राच्या अनुषंगाने दोन्ही प्राधिकरणांनी दिलेले आदेश रास्त आहेत.

याचिकाकर्त्यांने जुलै २००९ च्या मूळ भाडेपट्ट्यावर अधिक मुद्रांक शुल्क भरले असले तरी याचिकाकर्त्याचा उपाय इतरत्र आहे आणि सध्याच्या मागणीच्या विरोधात समायोजन/सेटअप न घेण्याचा आहे, असा तिचा युक्तिवाद आहे. दिनांक 15 ऑक्टोबर 2005 च्या आदेशासंदर्भात त्या म्हणाल्या की, तो अधिकाऱ्यांसमोर सादर करण्यात आला नाही. मात्र, अधिकाऱ्यांसमोर सादर करण्यात आलेल्या नव्या मालमत्ता पत्रकामध्ये या आदेशाचा संदर्भ सापडणार आहे, यात त्यांचा आक्षेप नाही. त्यामुळे उत्तरवादी क्रमांक ३ ने केलेली व उत्तरवादी क्रमांक २ ने मान्य केलेली ५३,६३,०५०/- रुपयांची मागणी कायद्यानुसार योग्य प्रकारे मोजली जाते, असा तिचा युक्तिवाद आहे.

<u>विश्लेषण आणि निष्कर्ष :-</u>

१६. मी याचिकाकर्ते आणि उत्तरवादींतर्फे उपस्थित विद्वान वकील यांचे म्हणणे ऐकले आहे.

१७. चूक दुरुस्तीपत्र अंतर्गत क्षेत्राचे हस्तांतरण आणि ज्यावरून सीटीएस क्रमांकाचा निर्णय घेणे आवश्यक आहे तो एकमेव मुद्दा आहे.

१८. जुलै 2009 चा भाडेपट्टा 3872.53 चौरस मीटर क्षेत्रासाठी आहे. या भाडेपट्ट्यात ३८७२.५३ चौरस मीटर क्षेत्रफळाचा भाडेकरार करण्यास पक्षकारांनी विशेष सहमती दर्शविली आहे. सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी (भाग) आणि सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी (भाग) असलेल्या भूखंडातून असेल. मात्र, ३८७२.५३ चौरस मीटर च्या

बांधकामात कोणत्या सीटीएस क्रमांकातून किती रक्कम गेली, याबाबत भाडेकरारात कोणतीही विभागणी करण्यात आलेली नाही. पण त्याचवेळी सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी चा किमान काही भाग ३८७२.५३ चौरस मीटर भाडेतत्त्वावर देण्यास मान्य झालेल्या एकूण क्षेत्रफळात गेला आहे, यात वाद होऊ शकत नाही. कारण सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे एकूण क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर आहे. तर जुलै २००९ च्या या दस्तऐवजाखाली भाडेतत्त्वावर देण्यात आलेले एकूण क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौरस मीटर आहे. त्यामुळे किमान ७४७ चौरस मीटर (३८७२ चौरस मीटर - ३१२५ चौ.मी.) हे जुलै २००९ च्या भाडेकरारानुसार सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी मधून हे क्षेत्र निश्चितच गेले आहे. उत्तरवादी क्रमांक ३- मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ रोजी दिलेल्या आदेशाची अंमलबजावणी सन २०१० मध्ये करण्यात आली आणि शहर सर्वेक्षण अधिकाऱ्यांनी तयार केलेल्या नवीन मालमत्ता पत्रकामध्ये त्याचा उल्लेख करण्यात आला. याचिकाकर्त्याने याचिकेच्या पान ४० वर नमूद केलेल्या निर्णयाच्या आदेशानुसा ३८७२.५३ चौरस मीटरवर आवश्यक मुद्रांक शुल्क भरले आहे यात वाद नाही.

१९. सदर भाडेकराराची अंमलबजावणी आणि मुद्रांक शुल्क भरल्यानंतर प्रत्यक्ष पोटविभागणी/ एकत्रीकरणाची प्रक्रिया झाली आणि त्यानंतर मूळ 3872.53 चौरस

मीटरच्या तुलनेत एकूण क्षेत्रफळ 4050.80 चौरस मीटरपर्यंत वाढले आणि परिणामी 178.27 चौरस मीटर जमिनीचा जादा भाडेपट्टा मिळाला.

२०. उपविभाग/विलीनीकरणाच्या आदेशानुसार शहर सर्वेक्षण कार्यालयाने नवीन मालमत्ता पत्रक तयार केले आहे ज्यामध्ये सीटीएस भूखंड क्र.53 ए/1-सी चे क्षेत्रफळ 3872.53 चौरस मीटरवरून 2947.23 चौरस मीटर करण्यात आले आणि ज्यामुळे 925.30 चौरस मीटर एवढा फरक पडला. ९२५.३० चौरस मीटरपैकी या भूखंडापैकी ७४७ चौ.मी. मी वर पाहिल्याप्रमाणे जुलै २००९ च्या मूळ भाडेकराराचा भाग बनला आहे. त्यामुळे नवीन प्रॉपर्टी कार्डनुसार प्रत्यक्ष पोट-विभागणी/ एकत्रीकरणानुसार याचिकाकर्त्याला हस्तांतरित करण्यात आलेली जादा जमीन १७८.२७ चौरस मीटर होती. (४०५०.८० चौरस मीटर - ३८७२.५३ चौरस मीटर). असे असू शकत नाही की एकही चौ.मी. सीटीएस प्लॉट क्र.53 ए/1-सी असलेल्या प्लॉटचे जुन्या लीज डीड अंतर्गत हस्तांतरित करण्यात आले कारण वर नमूद केल्याप्रमाणे, मूळ लीज डीड 3872.53 चौ.मी. आणि लीज डीडनुसार दोन भूखंडांचा समावेश होता आणि सीटीएस प्लॉट क्र.53 ए/1-बी असलेल्या एका भूखंडाचे क्षेत्रफळ केवळ 3125.50 चौ.मी. आणि म्हणून, CTS No.53A/1-C कडून शिल्लक येणे आवश्यक होते जे 15 ऑक्टोबर 2005 च्या विभागणी/एकीकरण आदेशाद्वारे देखील मजबूत केले गेले आहे, जो प्रतिवादी क्र.3-जिल्हाधिकारी यांनी पारित केला आहे. जर उत्तरवादींचा युक्तिवाद ग्राह्य

धरला गेला, तर ते 747 चौरस मीटरवरील मुद्रांक शुल्क वसूल करू इच्छिणाऱ्या उत्तरवादींना दोनदा जुलै 2009 च्या मूळ लीज डीड अंतर्गत आणि पुन्हा अस्पष्ट आदेशानुसार रक्कम मिळेल. याचिकाकर्त्यांनी 4050.80 चौ. मी. पेक्षा जास्त जागा भाडेतत्त्वावर घेतल्याचे देखील उत्तरवादींचे म्हणणे नाही.

२१. उत्तरवादींचा युक्तिवाद असा होता की जिल्हाधिकाऱ्यांसमोर न्यायनिवाड्यासाठी एकमेव दस्तऐवज म्हणजे चूक दुरुस्तीपत्र आणि अद्ययावत मालमत्ता पत्रक, पोस्ट सबडिव्हिजन/ एकत्रीकरण, ज्यात सीटीएस क्रमांक 53 ए/1-बी चे क्षेत्रफळ 4050.80 चौरस मीटर नमूद केले आहे आणि म्हणूनच अधिकाऱ्यांनी 925.30 चौरस मीटरवरील (४०५०.८० चौरस मीटर - ३१२५.५० चौ.मी.) मुद्रांक शुल्काची गणना करणे योग्य आहे हा युक्तिवाद स्वीकारता येत नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांसमोर जुलै २०१५ चे एक पत्र होते, ज्यात व्यवहारांचा पूर्ण तपशील नमूद केला होता. जिल्हाधिकाऱ्यांसमोर सादर करण्यात आलेल्या नवीन मालमत्ता पत्रकामध्ये याचिकाकर्त्यांच्या प्रकरणाचे समर्थन करणाऱ्या विभागणी/ एकत्रीकरणाच्या दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ च्या आदेशाचा संदर्भ आहे. उत्तरवादी क्रमांक ३-जिल्हाधिकाऱ्यांनी जुलै २००९ च्या मूळ भाडेकरारानुसार जमिनीचा काही भाग सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी आणि ५३ ए/१-बी मधून गेला आहे, हे मान्य केले आहे, परंतु कोणत्या सीटीएस क्रमांकाचा किती उल्लेख केला नाही म्हणून त्यांनी याचिकाकर्त्याचा युक्तिवाद फेटाळून लावला आहे. माझ्या मते हा योग्य दृष्टिकोन

असू शकत नाही कारण मूळ भाडेकरार हा एक दस्तऐवज आहे ज्यावर केवळ ३८७२.५३ चौरस मीटरवर मुद्रांक शुल्क भरले गेले नाही. परंतु त्याचीही नोंद करण्यात आली आणि दिनांक १३ जुलै २०१५ च्या पत्राद्वारे जिल्हाधिकाऱ्यांच्या निदर्शनास आणून देण्यात आली. जिल्हाधिकाऱ्यांनी दोन्ही सीटीएस क्रमांकांतील जमिनीचा काही भाग जुलै २००९ च्या भाडेकराराच्या अंमलबजावणीत गेला आहे असे निरीक्षण नोंदवून उपरोक्त भाडेकरार स्वीकारला आहे आणि उत्तरवादी क्रमांक ३ च्या दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ च्या आदेशाने ही पुष्टी मिळते ज्यात त्याने ३८७२.५३ चौरस मीटरचे विभाजन स्वीकारले आहे. क्षेत्रफळाच्या वरील मोजणीच्या आधारे ९२५ चौरस मीटर हे मान्य करता येणार नाही. ही मागणी करण्यासाठी सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी कडून चूक दुरुस्ती पत्रानुसार जमीन भाडेतत्त्वावर देण्यात आली आहे.

२२. याचिकाकर्त्यांनी जुलै 2009 च्या करारानुसार चुकून जास्त मुद्रांक शुल्क भरले असेल तर त्यांनी इतरत्र उपाय शोधावे आणि सध्याच्या कार्यवाहीत समायोजन करू नये हा उत्तरवादींचा युक्तिवादही फेटाळला जाईल. भाडेतत्त्वावर देण्यात येणारे मूळ क्षेत्र ३८७२.५३ चौरस मीटर होते या कारणास्तव हा युक्तिवाद ग्राह्य धरता येणार नाही आणि सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे एकूण क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर होते. त्यामुळे शिल्लक ७४७ चौरस मीटर हे सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी येथून येणे आवश्यक होते आणि त्यावर मुद्रांक शुल्क भरण्यात आले आहे. पोट-विभागणी/

एकत्रीकरणाच्या आदेशानुसार अतिरिक्त क्षेत्रफळ आणि या आदेशानुसार शहर सर्वेक्षण कार्यालयाने तयार केलेले नवीन प्रॉपर्टी कार्ड सीटीएस भूखंड क्रमांक ५३ ए/१-सी चे मूळ क्षेत्र ९२५ चौरस मीटर पर्यंत हस्तांतरित झाल्याचे स्पष्ट पणे दिसून येते ज्यात ७४७ चौरस मीटर चा समावेश होता. मूळ २००९ च्या भाडेपट्ट्यानुसार हस्तांतरित आणि उर्वरित १७८.२७ चौरस मीटर बाबत पोट-विभागणी /एकत्रीकरण आदेश आणि नवीन प्रॉपर्टी कार्ड तयार केल्यानंतर करण्यात आलेल्या दुरुस्ती कराराच्या अनुषंगाने हस्तांतरित करण्यात आले. हे दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ च्या आदेशाशीही सुसंगत आहे. वरील बाबीचा परिणाम असा आहे की CTS प्लॉट नं.53A/1-B चे नवीन क्षेत्रफळ आता 4050.80 चौरस मीटर आहे परंतु याचा अर्थ असा नाही की फक्त 3125.50 चौ.मी. सीटीएस प्लॉट नं.53A/1-B चे क्षेत्रफळ असल्याने उपविभाग/एकीकरणापूर्वी जुलै 2009 च्या करारानुसार हस्तांतरित केले गेले आणि 2009 च्या मूळ लीज डीड अंतर्गत 747 चौरस मीटरची शिल्लक अजिबात हस्तांतरित केली गेली नाही.

२३. जर उत्तरवादींचा युक्तिवाद मान्य केला की, जुलै 2009 च्या मूळ भाडेकरारानुसार सीटीएस प्लॉट क्र. ५३ ए/१-बी चे केवळ 3125.50 चौरस मीटर चे क्षेत्र हस्तांतरित झाले आहे आणि उर्वरित ९२५.३० चौ.मी. चे क्षेत्रफळ हे चूक दुरुस्तीपत्राअंतर्गत मंजूर केले आहे, तर माझ्या मते, ते मूळ भाडेकराराच्या पक्षकारांनी मान्य केलेल्या कराराच्या विपरीत असेल आणि ते जुलै २००९ च्या मूळ भाडेकराराचे पुनर्लेखन करण्यासारखे

असेल जे निश्चितपणे अधिकारी प्रकरणाच्या सद्य स्थितीत करू शकत नाहीत. उलट प्राधिकरणाने जुलै २००९ च्या मूळ भाडेकरारावर कारवाई करून ३८७२.५३ चौरस मीटरवर मुद्रांक शुल्क वसूल केले, जे क्षेत्र भाडेतत्त्वावर घ्यायचे होते आणि सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर होते आणि त्यामुळे शिल्लक क्षेत्रफळ ७४७ चौरस मीटर आहे जे सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी येथून येणे आवश्यक होते. वरील प्रक्रियेच्या आधारे मुद्रांक शुल्क गोळा केल्यानंतर आणि दोन्ही सीटीएस क्रमांकांचा विशेष उल्लेख असलेल्या कागदपत्रानंतर आज उत्तरवादी केवळ या कारणावरून उलटसुलट युक्तिवाद करू शकत नाहीत की जेव्हा चूक दुरुस्तीपत्राच्या निर्णयासाठी अर्ज केला गेला तेव्हा एकच दस्तऐवज सादर केला गेला तो म्हणजे नवीन मालमत्ता पत्रक आणि चूक दुरुस्तीपत्र. माझ्या मते, उत्तरवादी क्रमांक ३-मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांना जे व्यवहार झाले त्याबाबत माहिती होती जी दिनांक १३ जुलै २०१५ च्या पत्राद्वारे त्यांच्या निदर्शनास आणून देण्यात आली होती ज्यामध्ये अंमलात आणलेल्या आणि नोंदणी केलेल्या मूळ कागदपत्रांचा तपशील संदर्भित करण्यात आला होता. मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांना ती कागदपत्रे पाहायची असतील तर ती उत्तरवादींच्या कार्यालयाकडे उपलब्ध होती आणि कोणत्याही परिस्थितीत मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांनी मुद्रांक कायद्याच्या कलम ३१ अन्वये याचिकाकर्त्याकडे ती मागवली असती. मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांनी संबंधित आदेशात नमूद केलेल्या आदेशात नमूद करून

कागदपत्रांमधील मजकूर स्वीकारला आहे आणि म्हणूनच केवळ संबंधित दस्तऐवज सादर केला नाही या कारणास्तव उत्तरवादी आज आदेशाचे समर्थन करण्यासाठी युक्तिवाद करू शकत नाहीत . ही कारवाई उत्तरवादी क्रमांक ३ मुद्रांक जिल्हाधिकाऱ्यांच्या दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ च्या आदेशाच्याही विरुद्ध आहे. मुद्रांक कायद्यांतर्गत होणारी कार्यवाही ही विरोधाभासी कारवाई नाही, हेही लक्षात घेणे महत्त्वाचे आहे.

२४. शेवटी, चूक दुरुस्तीपत्रासह वाचलेल्या भाडेकरारानुसार याचिकाकर्त्यांना भाडेपट्ट्याने दिलेले एकूण क्षेत्रफळ केवळ 4050.80 चौरस मीटर आहे आणि त्यापेक्षा जास्त नाही यात वाद नाही. सीटीएस भूखंड क्र.५३ ए/१-बी (भाग) व ५३ अ/१-ब (भाग) यापैकी जुलै २००९ च्या भाडेकरारानुसार ३८७२.५३ ची जमीन भाडेतत्त्वावर देण्याचे मान्य करण्यात आले व त्यावर मुद्रांक शुल्क भरले जाते, याबद्दलही वाद नाही. जुन्या मालमत्ता पत्रकानुसार सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे एकूण क्षेत्रफळ ३१२५.५० चौरस मीटर होते. त्यामुळे उर्वरित ७४७ चौरस मीटर सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-सी मधून काढावे लागते. त्यामुळे दिनांक १५ ऑक्टोबर २००५ च्या आदेशानुसार प्रत्यक्ष सीमांकनानंतर चूक दुरुस्तीपत्रांतर्गत हस्तांतरित केलेले अतिरिक्त क्षेत्र १७८.२७ चौरस मीटर आहे. (४०५० चौरस मीटर – ३८७२.५३ चौरस मीटर). असे गृहीत धरले तर एकूण क्षेत्रफळ ३८७२.५३ चौ.मी. हे जुलै २००९ च्या भाडेकरारानुसार

सीटीएस भूखंड क्रमांक ५३ ए/१-सी मधून केवळ निर्माण झाले असून पोट-विभागणी/ एकत्रीकरणानंतर याचिकाकर्त्याला भाडेतत्त्वावर दिलेले एकूण क्षेत्रफळ ४०५०.८० चौरस मीटर आहे. त्यानंतर सीटीएस प्लॉट क्रमांक ५३ ए/१-बी चे अतिरिक्त क्षेत्र फळ १७८.२७ चौरस मीटर असेल. (४०५० चौरस मीटर – ३८७२.५३ चौरस मीटर). त्यामुळे मूळ भाडेपट्ट्यात प्रत्येक सीटीएस भूखंड क्रमांकाचे किती क्षेत्र हस्तांतरित केले जाते, हे नमूद केले नसले, तरी निव्वळ परिणाम तोच असेल, म्हणजे केवळ १७८.२७ चौरस मीटर पोट-विभागणी/ एकत्रीकरण आदेश लागू केल्यामुळे चूक दुरुस्तीपत्रानुसार जादा जमीन भाडेतत्त्वावर देण्यात आली आणि त्यामुळे १७८.२७ चौरस मीटर क्षेत्रावरच मुद्रांक शुल्क देय आहे. त्यामुळे कोणत्याही दृष्टिकोनातून विचार केला तरी उत्तरवादी क्रमांक २ व ३ यांनी अतिरिक्त क्षेत्र ९२५ चौ. मी. पेक्षा जास्त आहे असा त्यांनी केलेला निष्कर्ष व त्यांनी केलेली धारणा कायम ठेवता येत नाही.

२५. हा आदेश खुल्या न्यायालयात देण्यात आला होता आणि दोन्ही पक्षकारांच्या वतीने उपस्थित वकिलांनी सहमती दर्शविली आहे की त्यांचे सर्व युक्तिवाद नोंदवले गेले आहेत, ते विचारार्थ घेतले गेले आहेत आणि हाताळले गेले आहेत.

२६. वरील अनुषंगाने, प्रार्थना खंड (अ) च्या अनुषंगाने रूल स्वीकारण्यात आले आहे जे खालीलप्रमाणे आहे :

(अ) या न्यायालयाला अशी विनंती करण्यात येते की त्यांनी उत्प्रेषण लेख जारी करून त्याद्वारे निर्देश करून उत्तरवादी क्रमांक ३ व २ यांनी अनुक्रमे दिनांक ११ ऑगस्ट २०१५ व दिनांक ५ जानेवारी २०१६ रोजी दिलेले आदेश (निशाणी "एफ" आणि "एच" संदर्भाधीन) याची वैधता तपासून पाहण्यासंदर्भात या प्रकरणाचे अभिलेख मागवावेत आणि त्याचा अवलोकन करून कृपया त्याची *वैधता व औचित्य* तपासून ते त्याप्रमाणे रद्दबातल करून खारीज करण्यात यावे;

२७. याचिका निकाली काढली.

(न्या. जितेंद्र जैन).

x-x-x-x-x-x-x

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x-x-x-x