(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

मुंबई येथील उच्च न्यायालय

साधारण मूळ दिवाणी अधिकारिता

रिट याचिका क्रमांक .२०१८/२०२४

हर्षित हरीश जैन आणि इतर .. याचिकाकर्ता

विरुद्ध

महाराष्ट्र राज्य आणि इतर .. उत्तरवादी

याचिकाकर्त्यासाठी:- लॉ पॉईंटच्या निर्देशाखाली ***श्री.प्रथमेश कामत*** सह सुश्री हीनल वाधवा

राज्य-प्रतिवादी क्रमांक १ व ३ साठी :- ***श्री.विशाल थडानी***, अतिरिक्त सरकारी वकील.

कोरम: न्यायमूर्ती संदीप वि. मारणे

दिनांक: १८ अप्रैल २०२४

<u>न्यायनिर्णय:-</u>

१) या याचिकेद्वारे याचिकाकर्त्यांनी मुख्य नियंत्रक महसूल प्राधिकरण, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी पारित केलेल्या आदेशाला आव्हान दिले आहे ज्यात त्यांची अपील फेटाळली होती आणि असे असे म्हटले होते की ते मुद्रांक शुल्क रु.२७,३४,५००/- परतावा देण्यास पात्र नाहीत .

२) या प्रकरणाची तथ्ये अशी आहेत की याचिकाकर्त्यांनी लोधा वेनेझिया प्रकल्पातील ईस्ट टॉवरमधील फ्लॅट क्रमांक ५१०२ खरेदीसाठी मेसर्स क्रोना रियल्टीज प्रायव्हेट लिमिटेड सोबत दिनांक ३० ऑगस्ट २०१४ रोजी विक्री करार केला होता. याचिकाकर्त्यांनी करारावर रु.२७,३४,५००/ चे मुद्रांक शुल्क भरले, जे रु. ३०,०००/- नोंदणी शुल्क भरून नोंदणीकृत होते. याचिकाकर्त्याचे प्रकरण आहे की दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१४ रोजी विकासकाने त्यांना कळविले की शेजारच्या झोपडपट्ट्यांशी संबंधित काही समस्यांमुळे ३१ मार्च २०१७ पर्यंत फ्लॅटचा ताबा देणे शक्य नाही आणि विकासकाने एकतर दुसर्या प्रकल्पात बुकिंग हस्तांतरित करणे किंवा वार्षिक १२% दराने व्याजासह रद्द केल्यावर परतावा देणे किंवा बुकिंग सुरू ठेवून ताबा घेण्याची तारीख बदलणे असे तीन पर्याय दिले. याचिकाकर्त्यांनी व्यवहार रद्द करण्याचा

पर्याय निवडला आणि त्यानुसार याचिकाकर्ता आणि विकासक यांच्यात १७ मार्च २०१५ रोजी डीड ऑफ कॅन्सलेशन करण्यात आले, ज्याद्वारे यापूर्वी २८ जानेवारी २०१३ रोजी अंमलात आणलेला आणि १८ सप्टेंबर २०१४ रोजी नोंदणी केलेला करार रद्द करण्यात आला. याचिकाकर्त्यांच्या म्हणण्यानुसार, १७ मार्च २०१५ रोजी रद्द करण्याचा कराराची अंमलबजावणी करण्यात आली असली तरी २८ एप्रिल २०१५ रोजी मुंबई शहर येथील उपनिबंधक कार्यालयात त्याची नोंदणी करण्यात आली. याचिकाकर्त्यांना परत केलेली रक्कम सांगण्याच्या उद्देशाने २३ मे २०१६ रोजी पक्षकारांमध्ये दुरुस्तीचा करारही करण्यात आल्याचे दिसून येते.

३) २७, ३४, ५००/- रुपये मुद्रांक शुल्क परताव्यासाठी याचिकाकर्त्यांनी ६ ऑगस्ट २०१६ रोजी मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयात अर्ज दाखल केला. याचिकाकर्त्यांना अतिरिक्त मुद्रांक निरीक्षक मुंबई यांच्याकडून ३० ऑक्टोबर २०१७ रोजी पत्र प्राप्त झाले ज्यामध्ये असे म्हटले गेले की ताबा मिळण्यासाठी ठरलेली तारीख मार्च २०१७ असल्याने व्यवहार रद्द करण्याचे कारण तर्कसंगत वाटत नाही, परंतु दोन वर्षांपूर्वी मार्च २०१५ मध्ये हा व्यवहार रद्द करण्यात होता. त्यामुळे याचिकाकर्त्यांना सुनावणीसाठी हजर राहण्याचे आदेश देण्यात आले होते. २३ नोव्हेंबर २०१६ रोजी याचिकाकर्त्यांना संबंधित कागदपत्रे सादर करण्यासाठी आणखी एक निवेदन प्राप्त झाले.

४) याचिकाकर्त्यांचा परताव्याचा अर्ज मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालय, मुंबई यांनी मुख्य नियंत्रक महसूल प्राधिकरण सह नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे (सी.सी.आर.ए) कार्यालय, येथे योग्य निर्णयासाठी पाठविल्याचे दिसून येते. सी.सी.आर.एने दिनांक ८ जानेवारी २०१८ रोजी आदेश पारित करून याचिकाकर्त्यांना रु.२७,३३,५००/- ची रक्कम परत करण्यास मजूर केले.

५) मात्र, त्यानंतर लगेचच दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजी सी.सी.आर.ए.ने महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या (मुद्रांक अधिनिययम) कलम ४८ (१) मधील तरतुदींचा संदर्भ देत परताव्याचा अर्ज फेटाळण्याचा आदेश जारी केला ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की परताव्याचा अर्ज केन्सलेशन डीड च्या नोंदणीच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत केला गेला नाही.

६) मुद्रांक कायद्याच्या कलम ५३ अन्वये सी.सी.आर.एस.मोर अपील करण्याचा सल्ला याचिकाकर्त्यांना देण्यात आला होता. सी.सी.आर.ए.ने दिनांक १६ एप्रिल २०१९ च्या

आदेशाद्वारे हे अपील फेटाळून लावले. याचिकाकर्त्यांनी सी. सी. आर. ए. ने दिनांक ३ मार्च २०१८ आणि १६ एप्रिल २०१९ रोजी पारित केलेल्या आदेशांना आव्हान देणारी रिट याचिका क्रमांक.८२७६/२०१९ या न्यायालयात दाखल केली. या न्यायालयाने दिनांक ४ ऑक्टोबर २०२२ रोजीच्या आदेशाद्वारे याचिका निकाली काढली आणि असे निरीक्षण नोंदवले की ३ मार्च २०१८ रोजीचा आदेश याचिकाकर्त्यांच्या पाठीमागे दिला गेला होता आणि पुनर्विलोकन अधिकार नसल्याबद्दलच्या आक्षेपावर निर्णय घेण्यात आला नव्हता. त्यामुळे या न्यायालयाने दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजीचा आणि दिनांक १६ एप्रिल २०१९ रोजीचा आदेश रद्द बातल ठरवले आणि याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर परताव्याच्या अर्जावर नव्याने निर्णय घेण्याचे निर्देश सी.सी.आर.ए. ला दिले. त्यानंतर सी.सी.आर.ए.ने दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी आदेश पारित केला आणि याचिकाकर्ता मुद्रांक शुल्काचा परतावा देण्यास पात्र नाहीत असे नमूद करून अपील फेटाळून लावले. दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी सी.सी.आर.ए.ने पारित केलेल्या आदेशाने व्यथित झालेल्या याचिकाकर्त्यांनी सध्याच्या याचिका दाखल केली आहे.

७) याचिकाकर्त्यांची बाजू मांडणारे विद्वान वकील श्री. कामत सादर करतात की परताव्यासाठी याचिकाकर्त्यांचा अर्ज दिनांक ८ जानेवारी २०१८ रोजीच्या आदेशाद्वारे मंजूर करण्यात आला होता आणि सी. सी. आर. ए. ला स्वत: च्या आदेशाचे पुनर्विलोकनन करण्याचा अधिकार नाही. मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार सी. सी. आर. ए. ला पुनर्विलोकनाचा अधिकार नाही. पुनर्विलोकनाचे ते अधिकार अंतर्निहित नाहीत आणि त्यांना वैधानिकरित्या प्रदान करणे आवश्यक आहे. आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनात श्री. कामत क***लाभारती एडवरटाइजिंग विरुद्ध हेमंत विमलनाथ नरिचानिया व इतर*** [1] प्रकरणातील या सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर अवलंबून राहतील.

८) श्री. कामत पुढे सादर करतात की, अन्यथाही, फ्लॅट खरेदीचा व्यवहार रद्द झाल्यानंतर मुद्रांक शुल्काची रक्कम परत मिळण्याचा अधिकार याचिकाकर्त्यांना आहे. याचिकाकर्त्यांचे प्रकरण मुद्रांक कायद्यातील असुधारित तरतुदींद्वारे चालविले जाईल. दिनांक २४ एप्रिल २०१५ पूर्वी कलम ४८ (१) मधील तरतुदीत सुधारणा करण्यात आली होती, तेव्हा परताव्यासाठी अर्ज दाखल करण्याची परवानगी मुदत नोंदणीकृत रद्दीकरण कराराच्या तारखेपासून दोन वर्षे होती.

---

1 (२०१०) ९ एस.सी.सी ४३७

सध्याच्या प्रकरणात मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदीलागू होण्यापूर्वी म्हणजे १७ मार्च २०१५ रोजी कॅन्सलेशन कराराची अंमलबजावणी करण्यात आली. कॅन्सलेशन डीडची नोंदणी २८ एप्रिल २०१५ रोजी झाली होती, असे ते सादर करतात . नोंदणी अधिनियमाच्या कलम ४७ च्या तरतुदींनुसार, केन्सलेशन डीडच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासूनच नोंदणी रद्द होईल. डीड ऑफ कॅन्सिलेशन अंमलबजावणीच्या तारखेपासून चालते या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ श्री.कामत हे सर्वोच्च न्यायालयाच्या ***कंवर राज सिंग* (ड) *कायदेशीर प्रतिनिधींमार्फत विरुद्ध गेजो* (ड) *कायदेशीर प्रतिनिधी मार्फत आणि इतर*** [2] या न्यायनिर्णयावर अवलंबून राहतील. कलम ४८ (१) च्या पूर्व-सुधारित तरतुदीत वापरल्या गेलेल्या शब्दावलीतील लक्षणीय फरकांकडेही ते माझे लक्ष वेधतील, ज्यामध्ये " अश्या नोंदणीकृत केन्सलेशन डीड च्या दोन वर्षाच्या आत असे शब्द वापरण्यात आले आहेत जे कलम ४८(१)च्या सुधारित तरतुदीत " केन्सलेशन डीड च्या नोंदणीच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत" हे शब्द वापरण्याच्या विरोधात आहे. 'रजिस्टर्ड डीड' च्या अंमलबजावणीची तारीख मुद्रांक कायद्यातील सुधारित किंवा असुधारित तरतुदींची अंमलबजावणी निश्चित करेल, असे श्री.कामत सादर करतात. १७ मार्च २०१५ रोजी कॅन्सलेशन डीड ची अंमलबजावणी होत असल्याने मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ४८ (१) मधील असुधारित तरतुदीनुसार परताव्यासाठी दोन वर्षांच्या आत अर्ज दाखल करण्याची मुभा देण्यात आली आहे. त्यामुळे कामत सी.सी.आर.ए.ने दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी पारित केलेला आदेश रद्दबातल करण्याची विनंती करतात आणि सी.सी.आर.ए.च्या आधीच्या ८ जानेवारी २०१८ च्या आदेशावर शिक्कामोर्तब करण्यासाठी प्रार्थना करतील.

९) प्रतिनोंद उत्तरवादींची बाजू मांडणारे विद्वान अतिरिक्त सरकारी वकील श्री. थडानी या याचिकेला विरोध करतील आणि दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी सी. सी. आर. ए. ने पारित केलेल्या आदेशाला पाठिंबा देतील. परतावा मागण्याचा अधिकार डीड ऑफ कॅन्सिलेशनची नोंदणी केल्यानंतरच मिळतो, असे ते सादर करतात. सध्याच्या प्रकरणात मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदी लागू झाल्यानंतर २८ एप्रिल २०१५ रोजी नोंदणीची कारवाई झाली. कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदीनुसार परताव्यासाठी अर्ज केन्सलेशन डीडच्या नोंदणीच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत दाखल करणे

---

2 (२०२४) २ एस.सी.सी.४१६

आवश्यक आहे. तो मुद्रांक कायदा हा वित्तीय कायदा असल्याने त्याचा अर्थ लावणे आणि त्याचा काटेकोरपणे अर्थ लावणे आवश्यक आहे आणि वैधानिकदृष्ट्या निश्चित केलेल्या कालावधीला स्थगिती देण्यास वाव नाही

१०) दिनांक ८ जानेवारी २०१८ रोजीचा आदेश मागे घेण्याच्या सी. सी. आर. ए. च्या अधिकाराचा विचार करता, श्री. थडानी सादर करतात की या आदेशात त्रुटी आहे आणि आणि तो योग्यरित्या दुरुस्त करण्यात आला आहे. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई आणि मुद्रांक अतिरिक्त नियंत्रक, मुंबई यांच्या शिफारशीवरून हा आदेश देण्यात आला होता, ज्यांच्या शिफारशी चुकीच्या होत्या. त्यामुळे सी. सी. आर. ए. ने जे केले आहे ते म्हणजे उक्त दोन प्राधिकरणाने केलेल्या चुका दुरुस्त करणे आणि त्यामुळे सी. सी. आर. ए. ने सध्याच्या प्रकरणात पुनर्विलोकनाचा अधिकाराचा वापर केला आहे असे म्हटले जाऊ शकत नाही. श्री. थडानी याचिका फेटाळण्यासाठी प्रार्थना करतील.

११) पक्षांचे प्रतिस्पर्धी वाद आता माझ्या विचाराधीन आहेत.

१२) सध्याची याचिका मूलतः निर्णयासाठी दोन मुद्दे उपस्थित करते.प्रथम, दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजी त्यानंतरचा आदेश पारित करताना सी. सी. आर. ए. ची कारवाई म्हणजे पुनर्विलोकनाच्या अधिकाराचा वापर आणि सी. सी. आर. ए. ला त्याच्या स्वतःच्या आदेशाचा आढावा घेण्याचा अधिकार आहे की नाही याचा अर्थ लावला जाऊ शकतो. दुसरे म्हणजे, याचिकाकर्त्यांनी दाखल केलेला मुद्रांक शुल्क परतावाचा अर्ज कलम ४८(१) च्या अससुधारित तरतुदीनुसार हाताळणे आवश्यक होते का, ज्याने असा अर्ज सादर करण्यासाठी दोन वर्षांच्या कालावधीची परवानगी दिली होती किंवा कलम ४८ (१) च्या सुधारित तरतुदीनुसार ते हाताळले गेले पाहिजे की नाही, जे असा अर्ज सादर करण्यासाठी केवळ सहा महिन्यांच्या कालावधीची परवानगी देते.

१३) सी. सी. आर. ए. द्वारे पुनर्विलोकनाच्या अधिकाराच्या वापराच्या पहिल्या मुद्द्याचा विचार करता, पुनर्विलोकनाचे अधिकार कधीही अंतर्भूत नसतात आणि ते वैधानिकरित्या प्रदान केले गेले तरच त्याचा वापर केला जाऊ शकतो या कायद्याच्या निश्चित स्थितीबद्दल कोणतीही शंका असू शकत नाही. पुनर्विलोकनाचे अधिकार प्रदान करणाऱ्या संविधीच्या अनुपस्थितीत, कोणतेही न्यायालय किंवा प्राधिकरण स्वतःच्या आदेशाचे पुनर्विलोकन करू शकत नाही. या संदर्भात श्री. कामत यांचे ***कलाभारती जाहिरात*** (उपरोल्लेखित) प्रकरणातील

सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर अवलंबित्व योग्य आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने परिच्छेद १२,१३ आणि १४ मध्ये असे म्हटले आहेः

> *" १२. जोपर्यंत संविधी/नियम परवानगी देत नाहीत, तोपर्यंत न्यायालयीन/न्यायिकवक आदेशांच्या बाबतीत पुनर्विलोकन अर्ज राखण्यायोग्य नाही, असा कायदेशीर प्रस्ताव निश्चित केला जातो. पुनर्विलोकनाचा स्पष्ट अधिकार देणाऱ्या कायद्यातील कोणत्याही तरतुदीच्या अनुपस्थितीत, हे स्पष्ट आहे की पुनर्विलोकना केले जाऊ शकत नाही आणि पुनर्विलोकनात आदेश, मंजूर झाल्यास, अधिकारबाह्य , बेकायदेशीर आणि अधिकारक्षेत्राशिवाय आहे. (पटेल चुनीभाई दाजीभा विरुद्ध नारायणराव खांडेराव जांबेकर आणि हरभजन सिंग विरुद्ध करम सिंग)*
>
> *१३.पटेल नरशी ठकेर्शी विरुद्ध प्रद्युम्न सिंगजी अर्जुनसिंगजी , मेजर चंद्रभान सिंग विरुद्ध लताफत उल्ला खान, कुंतेश गुप्ता (डॉ.) विरुद्ध हिंदू कन्या महाविद्यालय, ओरिसा राज्य विरुद्ध भूमी अभिलेख आणि सेटलमेंट चे आयुक्त आणि सुनीता जैन विरुद्ध पवन कुमार जैन या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की पुनर्विलोकन करण्याचा अधिकार अंतर्निहित अधिकार नाही. हे कायद्याने एकतर स्पष्टपणे/विशेषतः किंवा आवश्यक परिणामांद्वारे प्रदान केले जाणे आवश्यक आहे आणि अधिनियम /नियमांमधील कोणत्याही तरतुदीच्या अनुपस्थितीत, पूर्वीच्या आदेशाचे पुनर्विलोकन करणे अनुज्ञेय आहे कारणपुनर्विलोकन ही कायद्याची निर्मिती आहे. पुनर्विलोकनाचे अधिकारक्षेत्र केवळ कायद्यातूनच प्राप्त केले जाऊ शकते आणि अशा प्रकारे, त्याच्यासाठी कोणत्याही वैधानिक तरतुदीच्या अनुपस्थितीत पुनर्विलोकनाचा कोणताही आदेश शून्य ठरतो, जो अधिकारक्षेत्राशिवाय असतो.*
>
> *१४. म्हणून, वरील बाबी लक्षात घेता, या मुद्द्यावरील कायद्याचा सारांश असा केला जाऊ शकतो की पुनर्विलोकनासाठी कोणतीही वैधानिक तरतूद नसताना,पुनर्विलोकनासाठी किंवा स्पष्टीकरण/सुधारणा/दुरुस्तीच्या नावाखाली अर्ज स्वीकारण्यास परवानगी नाही.”*
>
> (भर दिला जातो)

१४. सी. सी. आर. ए. ला स्वतःच्या आदेशांचे पुनर्विलोकन करण्यास समर्थ किंवा सक्षम करणारी कोणतीही तरतूद माझ्याकडे दर्शविली गेली नाही. त्या अर्थाने, मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार सी. सी. आर. ए. ला पुनर्विलोकनाचा अधिकार नाही. मात्र, इथला मुद्दा थोडा वेगळा आहे. माझ्या मते, किमान दोन घटक आहेत जे सी. सी. आर. ए. ने दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी पारित केलेल्या आक्षेपित आदेशाचे पुनर्विलोकनाच्या वैधानिक अधिकाराच्या अनुपस्थितीमुळे गैरवर्तन होण्यापासून संरक्षण करतील. पहिले कारण म्हणजे याचिकाकर्त्यांचे वर्तन त्याला जोडून ४ ऑक्टोबर २०२२ रोजी या न्यायालयाने याचिकेच्या मागील फेरीत पारित केलेला आदेश . सी. सी. आर. ए. ने दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजी आदेशाद्वारे परतावाचा अर्ज फेटाळल्यानंतर, जो दिनांक ८ जानेवारी २०१८ रोजीच्या

मागील आदेशाच्या थेट विरोधात होता, याचिकाकर्ते सी. सी. आर. ए. कडे मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ५३ अंतर्गत "अपील" दाखल करणे निवडतात. अशा प्रकारे, सी. सी. आर. ए. च्या निर्णयाविरुद्ध याचिकाकर्त्यांनी सी. सी. आर. ए. कडे अपील दाखल केले. मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ५३ (१ए) अंतर्गत, जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशाविरुद्ध सी. सी. आर. ए. कडे अपील केले जाते. तथापि, याचिकाकर्ते सी. सी. आर. ए. च्या निर्णयाला आव्हान देणाऱ्या कलम ५३ अंतर्गत अपील दाखल करणे निवडतात. त्या याचिकेच्या राखण्याजोग्या मुद्द्यावर पुढे न जाता, हे लक्षात घेणे प्रासंगिक ठरेल की याचिकाकर्त्यांचा असा विश्वास होता की सी. सी. आर. ए. ला दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजीच्या आदेशात सुधारणा करण्याचा अधिकार आहे. सी. सी. आर. ए. कडे दाखल केलेल्या अपीलात याचिकाकर्त्यांनी, सी. सी. आर. ए. ला स्वतःच्या आदेशाचा पुनर्विलोकन करण्याचा अधिकार नाही, असा आधार का उपस्थित केला नाही, हे हेच कारण असल्याचे दिसते. याचिकाकर्त्यांनी, त्या अर्थाने, दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजीच्या सी. सी. आर. ए. च्या आदेशाचा पुनर्विलोकन करण्याची मागणी केली होती, ज्या कार्यवाहीला 'अपील' असे नाव देण्यात आले होते. ग्राउंड क्लॉज IV मध्ये, याचिकाकर्त्यांनी अस्पष्टपणे सांगितले की सी. सी. आर. ए. द्वारे आदेश स्वतःहून उलट केला जाऊ शकत नाही. अशा प्रकारे ज्या गोष्टीवर भर देण्यात आला तो म्हणजे, पुनर्विलोकनाच्या अधिकाराचा अभाव नव्हे, तर 'सुओ मोटो' आदेश उलटवण्याच्या अधिकाराचा अभाव. तथापि, याचिकाकर्त्यांचा असा विश्वास होता की 'अर्ज केल्यावर' उलट करण्याच्या अधिकाराचा वापर सी. सी. आर. ए. द्वारे केला जाऊ शकतो म्हणून त्यांनी दिनांक ३ मार्च २०१८ रोजीचा आदेश उलटविण्याची मागणी केली.

१५)	सी. सी. आर. ए. ने दिनांक १६ एप्रिल २०१९ रोजीच्या आदेशाद्वारे अपील फेटाळल्यानंतर याचिकाकर्त्यांनी दिनांक ३ मार्च २०१८ आणि १६ एप्रिल २०१९ रोजीच्या आदेशांना आव्हान देणारी रिट याचिका क्रमांक. ८२७६/२०१९ या न्यायालयासमोर दाखल केली. याचिकाकर्त्यांनी पुनर्विलोकनाचे अधिकार नसल्यामुळे दिनांक ३ मार्च २०१९ रोजीचा आदेश रद्दबातल करण्यासाठी दबाव आणला नाही, परंतु नव्याने निर्णय घेण्यासाठी सी. सी. आर. ए. कडे कार्यवाही परत पाठविण्यास सहमती दर्शवली. ४ ऑक्टोबर २०२२ रोजी या न्यायालयाने दिलेला आदेश याचिकाकर्त्यांच्या संमतीने होता असे म्हटले जाऊ शकत नसले तरी हे देखील खरे आहे की याचिकाकर्त्यांनी ४ ऑक्टोबर २०२२ रोजीच्या आदेशाला आव्हान

दिले नाही आणि सी. सी. आर. ए. च्या कार्यवाहीत भाग घेतला, ज्याचा परिणाम शेवटी दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी आदेश पारित करण्यात आला . वरील स्थिती लक्षात घेता, सध्याच्या प्रकरणातील विशिष्ट तथ्ये आणि परिस्थिती लक्षात घेता, मी दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी चा आदेश केवळ सी. सी. आर. ए. कडे पुनर्विलोकनाचा अधिकार नसल्याच्या कारणावरून रद्दबातल करण्यास इच्छुक नाही.

१६) सी. सी. आर. ए. च्या आदेशात हस्तक्षेप न करण्याचे दुसरे कारण पुनर्विलोकनाच्या अधिकाराच्या अभावामुळे मुद्रांक शुल्काच्या परतावााव्याच्या प्रकरणांवर प्रक्रिया करण्याची पद्धत आहे. सध्याच्या प्रकरणात, याचिकाकर्त्यांनी परतावााव्याचा अर्ज मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांच्याकडे सादर केला होता. त्यावर मुंबईच्या अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क जिल्हाधिकाऱ्यांनी ३० ऑक्टोबर २०१७ रोजी पत्राद्वारे याचिकाकर्त्यांना सुनावणीसाठी बोलावले होते. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी पुढील सुनावणी घेतली, हे २३ नोव्हेंबर २०१६ च्या पत्रावरून स्पष्ट होते. त्यामुळे मुद्रांक जिल्हाधिकारी आणि मुद्रांक अपर जिल्हाधिकारी यांच्यासमोर या प्रकरणात सुनावणी झाली. सी. सी. आर. ए. ने जे केले आहे ते परतावााव्याच्या प्रस्तावाचा निर्णय नाही, कारण त्याने सुनावणी घेतली नाही. स्पष्टपणे, त्यांनी केवळ याचिकाकर्त्यांना मुद्रांक शुल्क परतावा करण्याची शिफारस करणाऱ्या मुद्रांक अतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावावर भर दिला आणि कदाचित शिफारशीला त्यांची मान्यता दिली. सी. सी. आर. ए. ने केवळ हा प्रस्ताव स्वीकारला आणि ८ जानेवारी २०१८ च्या आदेशानुसार परतावा देण्याचे निर्देश दिले. परतावा मंजूर करण्याच्या परवानगीबाबतची चौकशी वरवर पाहता मुद्रांक अतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांनी केली होती, ज्यांनी सी. सी. आर. ए. ला परतावा देण्याची शिफारस केली होती, मुद्रांक कायद्याच्या कलम ४७ नुसार जिल्हाधिकाऱ्यांना परताव्याचा आदेश देण्याचा अधिकार असला तरी प्राधिकारणांमध्ये आर्थिक अधिकारांचे वाटप झाल्याने हे प्रकरण सी.सी.आर.ए कडे पाठविण्यात आल्याचे दिसून येते. त्यानुसार सी.सी.आर.एने ८ जानेवारी २०१८ रोजी या प्रस्तावाला मंजुरी दिली. त्यामुळे सध्याच्या खटल्याचा संपूर्ण अभिनिर्णय सी.सी.आर.ए कडून घेतला केला नाही आणि त्यातील बहुतांश भाग मुद्रांक जिल्हाधिकारी आणि मुद्रांक मुंबईचे अतिरिक्त जिल्हाधिकारी करतात. तथापि, याचा अर्थ असा नाही की सी.सी.आर.एला त्याच्या स्वत: च्या आदेशांचे पुनर्विलोकन करण्याचा अधिकार आहे.

सध्याच्या प्रकरणातील विशिष्ट वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता सी.सी.आर.एने मुद्रांक मुंबईच्या अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी सादर केलेला प्रस्ताव चुकून स्वीकारल्याचे दिसते. त्यानंतर ३ मार्च २०१८ च्या आदेशाद्वारे ही त्रुटी दुरुस्त करण्यात आली आहे. त्यामुळे सी.सी.आर.एकडे पुनर्विलोकनाचे अधिकार नसल्याच्या तांत्रिक कारणास्तवआक्षेपित आदेश रद्दबातल करण्यास मी तयार नाही.

१७) खटल्याच्या गुणवत्तेचा विचार केला तर वरील प्रमाणे कलम ४८ च्या सुधारित किंवा असुधारित तरतुदीलागू करण्याबाबत वादविवाद आहे . कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदीनुसार परताव्याचा आदेश देण्यासाठी कलम ४७ अन्वये अर्ज सादर करण्यासाठी दोन वर्षांची कालावधी देण्यात आली आहे. २४ एप्रिल २०१५ पासून लागू झालेल्या सुधारित तरतुदीनुसार कलम ४७ अन्वये अर्ज करण्यासाठी सहा महिन्यांची कालावधी निश्चित करण्यात आली आहे. कलम ४८ (१) मधील असुधारित व सुधारित तरतुदीचे पुढीलप्रमाणे पुनरुत्पादन करणे योग्य ठरेल.

सुधारित न केलेला प्रोव्हिसो अशा प्रकारे वाचले जाते

> *परंतु ज्या स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीचा करार, ज्यावर अनुसूची १ च्या अनुच्छेद २५ अन्वये मुद्रांक शुल्क भरले जाते, नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या तरतुदींनुसार नोंदणीसाठी सादर केले जाते आणि जर विक्रेत्याने अशा कराराचा विषय असलेल्या स्थावर मालमत्तेचा ताबा देण्यास नकार दिला तर त्या कराराच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या आत अर्ज केला जाऊ शकतो किंवा जिथे असा करार नोंदणीकृत केन्सलेशन डीडद्वारे रद्द केला जातो जेथे संबंधित जागेबाबतचा वाद, अपुरा वित्तपुरवठा, सहमतीच्या दृष्टीने आर्थिक वाद किंवा नंतर बेकायदेशीर बांधकाम किंवा इतर कोणतीही वस्तुस्थिती दडपून ठेवल्याचे आढळून आल्यास अशा नोंदणीकृत केन्सलेशन कराराच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या आत नोंदणी रद्द करण्याचा अर्ज करता येईल.*

(*भर आणि अधोरेखित पुरविले जाते*)

सुधारित तरतुद जी दिनांक २४ एप्रिल २०१५ रोजी अंमलात आली ती खालील प्रमाणे वाचली जाते

“ परंतु, जेथे अनुसूची १ च्या अनुच्छेद २५ अंतर्गत मुद्रांक शुल्क भरलेल्या स्थावर संपत्ति विक्रीचा करार नोंदणी अधनियम १९०८ च्या तरतुदींनुसार नोंदणीकृत असेल आणि त्यानंतर, विक्री कराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, अशा कराराचा विषय असलेल्या मालमत्तेचा ताबा घेण्यापूर्वी कोणत्याही कारणास्तव नोंदणीकृत केन्सलेशन डीडद्वारे असा करार रद्द केला जातो, नंतर कॅन्सलेशन डीडच्या नोंदणीच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत अनुतोष साठी अर्ज केला जाऊ शकतो "

(भर आणि अधोरेखित पुरविले जाते)

१८) श्री. कामत यांनी असा युक्तिवाद करण्याचा प्रयत्न केला आहे की असुधारित तरतुदी कलम ४८ (१) मध्ये "अशा नोंदणीकृत कॅन्सलेशन डीड च्या तारखेपासून" हे शब्द वापरले आहेत. श्री.कामत यांच्या म्हणण्यानुसार, सुधारित न केलेल्या तरतुदीमध्ये "कॅन्सलेशन डीडच्या नोंदणीच्या तारखेपासून" हे शब्द वापरले नाहीत. या संदर्भात त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की कलम ४८(१) च्या असुधारित तरतुदीनुसार मर्यादेच्या कालावधीची गणना करण्याच्या उद्देशाने केन्सलेशन दीडच्या अंमलबजावणीची तारीख प्रासंगिक ठरते. त्यांनी नोंदणी कायद्याच्या कलम ४७ च्या तरतुदींवर भर दिला आहे, ज्यात असे म्हटले आहेः

४७. नोंदणीकृत दस्तऐवज ज्या काळापासून कार्यरत आहे.-

नोंदणीकृत दस्तऐवज त्याच्या नोंदणीच्या वेळेपासून नव्हे, तर त्याची नोंदणी आवश्यक नसल्यास किंवा केली गेली नसती तर तो ज्या काळापासून सुरू झाला असता त्या काळापासून तो कार्यान्वित होईल.

१९) त्यांनी **कंवर राज सिंग** (वरील) प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या परिच्छेद ७ मधील न्यायनिर्णयावरही भर दिला आहे ज्यामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे म्हटले आहे

"७.कलम ४७ च्या साध्या वाचनात, त्यात अशी तरतूद आहे की नोंदणीकृत दस्तऐवज त्याच्या नोंदणीची आवश्यकता नसल्यास ते ज्या काळापासून सुरू झाले असते त्या काळापासून कार्यरत असेल. अशा प्रकारे, जेव्हा नोंदणी कायद्यानुसार अनिवार्यपणे नोंदणी करण्यायोग्य दस्तऐवज नोंदणीकृत असतो, तेव्हा तो त्याच्या नोंदणीच्या तारखेपूर्वीच्या तारखेपासून कार्यान्वित होऊ शकतो. ऑपरेशनची तारीख

व्यवहाराच्या स्वरूपावर अवलंबून असेल. जर, दिलेल्या प्रकरणात, विक्री डीड अंमलात आणली गेली आणि संपूर्ण सहमत मोबदला विक्री डीडच्या अंमलबजावणीवर किंवा त्याच्या अंमलबजावणीपूर्वी अदा केला गेला, तो नोंदणीकृत झाल्यानंतर, तो त्याच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून कार्यान्वित होईल. याचे कारण असे की जर त्याची नोंदणी आवश्यक नसती तर ती त्याच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून कार्यान्वित झाली असती."

२०) या प्रस्तावाबाबत कोणताही वाद असू शकत नसला तरी, जरी दस्तऐवजाच्या नोंदणीची तारीख त्यानंतरची असली तरी, दस्तऐवज नोंदणी अधिनियमाच्या कलम ४७ अंतर्गत त्याच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून लागू होतो . त्यानुसार, सध्याच्या प्रकरणात डीड ऑफ केन्सलेशन १७ मार्च २०१५ पासून इतर सर्व कारणांसाठी लागू होईल.

२१) मात्र, इथला मुद्दा थोडा वेगळा आहे. डीड ऑफ केन्सलेशन अंमलात येण्याच्या तारखेबद्दल मुद्दा नाही. कलम ४७ अंतर्गत मुद्रांक शुल्काची परताव्याची रक्कम याचिकाकर्त्यांना मिळणाऱ्या अधिकाराच्या तारखेबाबत हा मुद्दा आहे. कलम ४८(१) च्या असुधारित तसेच सुधारित तरतुदीनुसार, नोंदणी किंवा नोंदणीकृत डीड ऑफ केन्सलेशन आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, मुद्रांक शुल्काचा परतावा मागण्यासाठी डीड ऑफ केन्सलेशन ची नोंदणी ही अनिर्णित आहे. नोंदणीशिवाय मुद्रांक शुल्कच्या परताव्याची अर्ज केला जाऊ शकत नाही.

२२) अशा प्रकारे मुद्रांक शुल्काचा परतावा मागण्याचा अधिकार डीड ऑफ केन्सलेशन च्या नोंदणीनंतरच निर्माण होतो . त्यामुळे नोंदणीची तारीख अंतिमत: कलम ४८ (१) मध्ये सुधारित किंवा असुधारित तरतुदीलागू करण्याचा निर्णय घेईल. निर्विवादपणे, २३ एप्रिल २०१५ पर्यंत कलम ४८ (१) मधील असुधारित तरतुदी लागू होईपर्यंत याचिकाकर्त्यांना मुद्रांक शुल्काचा परतावा मागण्याचा अधिकार नाही, कारण १७ मार्च २०१५ रोजी डीड ऑफ कॅन्सलेशन ची अंमलबजावणी झाली असली तरी त्याची नोंदणी झालेली नाही. २८ एप्रिल २०१५ रोजी त्याची नोंद होईपर्यंत कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदी लागू झाल्या होत्या. त्यामुळे ज्या दिवशी मुद्रांक शुल्कचा परतावा मागण्याचा अधिकार याचिकाकर्त्यांच्या बाजूने निर्माण झाला, त्याच दिवशी कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदी लागू झाल्या होत्या.

२३) त्यामुळे माझ्या मते सध्याच्या प्रकरणात जे लागू होईल ते कलम ४८ (१) मधील सुधारित तरतुदी आहे, ज्यात मुद्रांक शुल्क परताव्यासाठी अर्ज करण्यासाठी सहा महिन्यांची मर्यादा निश्चित करण्यात आली आहे.

२४) या प्रकरणाच्या एकूण स्वरूपाचा विचार केल्यानंतर सी.सी.आर.एने दिनांक १६ डिसेंबर २०२२ रोजी पारित केलेल्या आदेशात कोणतीही गंभीर त्रुटी आढळली नाही. हा आदेश माझ्या मते अपवादात्मक वाटतो. रिट याचिका गुणविरहित आहे. खर्चाचा कोणताही आदेश न देता ती फेटाळला जाते.

[न्यायमूर्ती संदीप वि. मारणे]

अस्वीकरण

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