

विशेष दिवाणी दावा क्र. १७/२०२० मध्ये निशाणी क्र.२२ कडील
अर्जावर आदेश.

१) प्रस्तुतचा अर्ज प्रतिवादीतर्फे दिवाणी प्रक्रिया संहिता क्रम ७, नियम ११ मधील तरतुदीनुसार दाखल केला आहे.

२) प्रतिवादींच्या प्रस्तुत अर्जातील कथनानुसार वादीने त्याच्या दाव्यामध्ये परिच्छेद क्र. ६ मध्ये व इतर ठिकाणी बक्षीसपत्रासंबंधी व विक्रीपत्रासंबंधी विधाने केली असून विनंतीच्या परिच्छेदामध्ये तिन्ही जमीनीचे बक्षीसपत्र व खरेदीखत रद्द करून मागितले आहे. वादीने त्याचे मुल्यांकन फक्त २००/- रुपये केले आहे. वादीने केलेले मुल्यांकन बेकायदेशीर आहे. वादीने सदर दस्तऐवज रद्द करून मागितले असल्याने बाजार मुल्यानुसार मुल्यांकन लावून त्या अनुषंगाने कोर्ट फी देणे आवश्यक होते. प्रस्तुत अर्जात अशी विनंती केली आहे की, वादी यास त्याच्या दाव्याचे योग्य मुल्यांकन करून त्या अनुषंगाने कोर्ट फी देण्याचा आदेश देण्यात यावा व वादी सदर आदेशाचे पालन करण्यास तयार नसल्यास वादीचा दावा खारीज करण्यात यावा.

३) प्रस्तुत अर्जास वादीचे म्हणणे घेण्यात आलेले आहे. वादीतर्फे प्रस्तुत अर्जास निशाणी क्र. २५ कडे जबाब दाखल केला आहे. निशाणी क्र. २५ कडील जबाबामध्ये वादीने असे कथन केले आहे की, वादीने दाव्याच्या परिच्छेद क्र. ९ मध्ये योग्य मुल्यांकन लावले आहे. वादीने शेताच्या आकारणीवर मुल्यांकन लावले असून योग्य कोर्ट फी स्टॅम्प दिला आहे. न्यायालयाने आदेशीत केल्यास वादी कोर्ट फी स्टॅम्प देण्यास तयार आहे. प्रतिवादींचा अर्ज समर्थनीय नाही.

४) प्रस्तुत अर्जाच्या कामी प्रतिवादीतर्फे विद्वान वकील श्री.पी.टी. दर्डा व वादीतर्फे विद्वान वकील श्री.आर.डी. जाधव यांचा युक्तीवाद ऐकला. रोजनाम्याचे

व अभिलेखावरील कागदपत्रांचे अवलोकन केले.

५) दोन्ही पक्षातील विद्वान वकिलांचा युक्तीवाद ऐकला असता व रोजनाम्याचे व अभिलेखावरील कागदपत्रांचे अवलोकन करता असे दिसून येते की, वादीने प्रस्तुतचा दावा हा मौजा लोणी येथील शेत गट क्र. २१२/१, गट क्र. २१७/२, गट क्र.२११/४ या शेतासंबंधी केलेले बक्षीसपत्र व खरेदीखत रद्दबातल करून मिळण्याकरीता व तसेच सदर शेतामध्ये सरसनिरस वाटणी करून हिस्सा मिळण्याकरीता व तसेच मौजा लोणी येथील मालमत्ता क्र.४६७ व तसेच मालमत्ता क्र. ४६८ या मिळकतीची सरसनिरस वाटणी करून हिस्सा मिळण्याकरीता दाखल केला आहे.

६) प्रतिवादी हे या अर्जाच्या कामी “2010(7) Mh.L.J. 380, Asha Sopan Maithane vs. Ramkrushna Punjaji Wanare and others” व तसेच “2015(2) Mh.L.J. 472, Prism Reality, Pune vs. Govind Yashwant Khalade and others” व तसेच “2005(3) ALL M.R. 179, Abdul Gaffur Abdul Samad vs. Niranjana Kumar S/o. Ramnath Prasad Dwivedi and ors.” व तसेच “2011(1) Mh.L.J. 898, Chandrika Chunilal Shah vs. Orbit Finances Pvt. Ltd. and others” व तसेच “Writ Petition No. 5834/2012, Archana Ashok Nagrecha vs. Smt. Anuradha Prabhakar Narde and others” या आदरणीय मुंबई उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिवाड्यांवर विसंबुन राहिले आहेत. मी उपरोक्त न्यायनिवाड्यांचे अवलोकन केले.

७) “2010(7) Mh. L. J. 380, Asha Sopan Maithane vs. Ramkrushna Punjaji Wanare and others” या न्यायनिवाड्यामध्ये आदरणीय मुंबई उच्च न्यायालयाने परिच्छेद क्र. १६ मध्ये खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले आहे.

“16. In present matter, as already noticed, the

provisions of section 6 make a difference between market value and value of the property. The provisions of section 6(v) of the Act specifically state that when suit is for possession of house and garden, market value thereof is the value for the purposes of Court fee. Legislature has in section 6(iv)(ha) not used the word “market value”. The one half of ad valorem fee leviable thereunder is on the value of the property & obviously the value has to be looked into the subject document. Incorporation of section 6(v) in section 6(iv)(d) of Act and not in this section 6(iv)(ha) is deliberate. If objection of the defendant is to be upheld, such reference to it was essential to attract payment of Court fee as per market value if such document or contract relates to a house or garden. Its non incorporation brings forth the distinction envisaged by the legislature in assessment of Court fees in suits regulated by section 6(iv)(d) and section 6(iv)(ha) of Act. The sale deed in present matter in relation to which declaration is sought by plaintiff is for Rs.4,60,000/-. It is, therefore, apparent that he is seeking declaration in relation to a document which is valued at Rs.4,60,000/-. The valuation as undertaken in plaint for said purpose of section 6(iv)(ha), therefore, is not erroneous.”

८) “2015(2) Mh.L.J. 472, Prism Reality, Pune vs. Govind Yashwant Khalade and others” या न्यायनिवाडयामध्ये आदरणीय मुंबई उच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले आहे.

“Section 6(iv)(ha) of Bombay Court Fees Act applies to suits for declaration that any sale, contract for sale or termination of contract for sale, of any moveable or immovable property is void. The said provision therefore, encompasses within itself suits that have been filed for avoidance of sale, contract for sale, etc. In the light of the reliefs which have been sought in the instant suit, the suit as filed is undoubtedly for declaration in respect of the Development Agreement and the Sale Deed and by seeking the reliefs sought, what the plaintiff's in fact are seeking to do

is the avoidance of the said sale or contract. Hence, insofar as the said reliefs are sought, the provisions of section 6(iv)(ha) can be said to be applicable. Merely because the plaintiffs questioned the Sale Deed as being sham and bogus, the plaintiffs cannot be exempted from the rigours of section 6(iv)(ha) of the Court Fees Act in the matter of valuation of the suit and payment of the Court Fees.”

९) “2005(3) ALL M.R. 179, Abdul Gaffur Abdul Samad vs. Niranjana Kumar S/o. Ramnath Prasad Dwivedi and ors.” या न्यायनिवाड्यामध्ये आदरणीय मुंबई उच्च न्यायालयाने परिच्छेद क्र. ९ मध्ये खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले आहे.

“9. In the light of discussion above it is apparent that the provisions of Bombay Court Fees Act is contained in Section 6(iv)(ha) are correctly invoked by the learned trial Court in the facts. The said provision as amended by amendment Act of 1996 reads as under:

'(ha) for avoidance of sale, contract for sale etc.

In suits for declaration that any sale, or contract for sale or termination of contract for sale, of any moveable or immoveable property is void- (one half) of ad valorem fee leviable on the value of the property.'

The suit of present plaintiff is for avoidance of contract for sale and development. Perusal of Clause No. 14 and 15 of the said agreement dated 28th March, 1997 reveal that the defendant No.1 has given to defendant No.3 power to nominate buyers and has agreed to execute sale deed in favour of such buyers. The defendant No.1 has also agreed to execute and register sale deeds of proportionate undivided share and interest in the land in favour of prospective buyers of the tenements to be nominated by party No.2 and defendant No.3 has agreed to pay consideration of

Rs.2,50,000/- to defendant No.1 and has in fact, paid Rs.50,000/- on the date of that agreement to defendant No.1. It is thus, clear that the view taken by the trial Court is legal and no fault can be found with it.”

१०) उपरोक्त न्यायनिवाड्यांमध्ये आदरणीय मुंबई उच्च न्यायालयाने व्यक्त केलेल्या मताच्या अनुषंगाने आपल्या हातातील प्रकरणातील वस्तुस्थिती विचारात घेता असे दिसून येते की, वर नमूद केल्याप्रमाणे वादीने प्रस्तुतचा दावा हा मौजा लोणी येथील शेत गट क्र. २१२/१, गट क्र. २१७/२, गट क्र.२११/४ या शेतासंबंधी केलेले बक्षीसपत्र व खरेदीखत रद्दबातल करून मिळण्याकरीता दाखल केला आहे. वादीने वादपत्राच्या परिच्छेद क्र. ९ मध्ये प्रस्तुत दाव्यातील नमूद गट क्र.२१२/१, गट क्र.२१७/२ व गट क्र.२११/४ या मिळकतीचे कोर्ट फी करीताचे मुल्यांकन सदर शेत मिळकतीच्या आकारणीवर केले असून प्रत्येक मिळकतीकरीता रुपये २००/- चा कोर्ट फी स्टॅम्प लावला आहे. वादीने वादपत्राच्या विनंतीच्या परिच्छेदामध्ये अशी विनंती केली आहे की, मौजा लोणी येथील शेत गट क्र. २१२/१, गट क्र. २१७/२, गट क्र.२११/४ या शेतासंबंधी केलेले बक्षीसपत्र व खरेदीखत रद्दबातल करण्याबाबत आदेश व्हावा. वादीने प्रस्तुत दाव्यामध्ये मौजा लोणी येथील शेत गट क्र. २१२/१, गट क्र. २१७/२, गट क्र.२११/४ या शेतासंबंधी केलेले बक्षीसपत्र व खरेदीखत रद्दबातल करून मिळण्याची विनंती केली आहे ही बाब विचारात घेता व उपरोक्त न्यायनिवाड्यांमध्ये आदरणीय मुंबई उच्च न्यायालयाने व्यक्त केलेले मत विचारात घेता माझ्या मते वादीने या कामी बॉम्बे कोर्ट फी अँक्ट कलम ६ (iv) (ha) मधील तरतुदीनुसार मौजा लोणी येथील गट क्र. २१२/१, गट क्र. २१७/२, गट क्र.२११/४ या मिळकतीच्या मुल्यावर आकारणी होणाऱ्या कोर्ट फीच्या १/२ कोर्ट फी जमा करणे आवश्यक आहे. सबब, हे न्यायालय न्यायाच्या दृष्टीने खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करत आहे.

आ दे श

१. वादीने बॉम्बे कोर्ट फी अॅक्ट कलम ६(iv)(ha) मधील तरतुदीनुसार मौजा लोणी येथील गट क्र. २१२/१, गट क्र. २१७/२, गट क्र.२११/४ या मिळकतींच्या मुल्यावर आकारणी होणाऱ्या कोर्ट फीच्या १/२ कोर्ट फी दिनांक ११ फेब्रुवारी २०२२ रोजी पर्यंत जमा करावी.
२. वरीलप्रमाणे न्यायालयात आदेशाचे कथन करून घोषित करण्यात आला.

स्वाक्षरी/-

दिनांक:- ०७/०१/२०२२

(पां.लिं.घुले)

ठिकाण:- दारव्हा

दिवाणी न्यायाधीश, व.स्तर, दारव्हा.