असगर एस. पटेल और अन्य

बनाम

भारत संघ और अन्य

25 अप्रैल, 2000

[एस राजेंद्र बाबू और आर.सी. लाहोटी, जे.जे

आयकर अधिनियम, 1961: एस.एस. 269-यूसी, 269-यूडी, 269-यूई, 269-यूएफ, 269-यूजी और 269-यूएच-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-एस. 55(6)(बी) और 55(4)(बी) संपत्ति का केंद्र सरकार में निहित होना - हस्तांतरितियों द्वारा प्री-पेड खरीद धन -वसूली- पार्टियों के बीच समझौते की वसूली जिसमें स्पष्ट रूप से यह निर्धारित किया गया है कि यदि हस्तांतरितियों को प्री-पेड खरीद धन उचित प्राधिकारी द्वारा वापस नहीं किया गया तो वे हस्तांतरणकर्ता से उसी की मांग करने के हकदार होंगे - हस्तांतरणकर्ताओं द्वारा समादेश याचिका उचित प्राधिकारी से धनवापसी की मांग करते हुए - धारित की वैधता केंद्र सरकार में संपत्ति को निहित करने से धारा 55(6)(बी) टी.पी.अधिनियम के तहत हस्तांतरितियों के ग्रहणाधिकार को पराजित नहीं किया जा सकता है -वेस्टिंग तब तक बाधा से मुक्त नहीं है जब तक कि उचित प्राधिकारी द्वारा इसे रद्द नहीं कर दिया जाता है - हालांकि तत्काल मामले में चूंकि पार्टियों ने पारस्परिक अधिकारों और दायित्वों को बनाने वाले स्पष्ट और स्पष्ट अनुबंध में प्रवेश किया है वे इससे बंधे हैं - इस प्रकार हस्तांतरिति रिट क्षेत्राधिकार के तहत कोई मांग करने के हकदार नहीं हैं - हालांकि वे अनुबन्ध के तहत हस्तांतरणकर्ता के खिलाफ अपना उपाय खोजने के लिए स्वतंत्र थे - भारत का संविधान, 1950: अनुच्छेद 226।

अचल संपत्ति बेचने के अनुबन्ध के तहत अपीलकर्ता-हस्तांतरितियों ने हस्तांतरणकर्ता को खरीद के पैसे का एक हिस्सा भुगतान किया और बिक्री के पूरा होने

पर शेष राशि का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की। पार्टियों के बीच इस बात पर विशेष रूप से सहमति हुई कि केंद्र सरकार द्वारा संपत्ति की अनिवार्य खरीद की स्थिति में और यदि हस्तांतरणकर्ताओं को उचित प्राधिकारी द्वारा प्री-पेड खरीद धन वापस नहीं किया जाता है, तो वे इसे हस्तांतरणकर्ता से वसूलने के हकदार होंगे। उपयुक्त प्राधिकारी ने केंद्र सरकार के पक्ष में संपत्ति की अनिवार्य खरीद के लिए एक आदेश पारित किया और बंधक की देनदारी को पूरा करने के लिए बैंक को बकाया भुगतान करने के बाद हस्तांतरणकर्ता को विचार की राशि वितरित की। प्री-पेड खरीद राशि की वापसी का दावा करने वाले अपीलकर्ता-हस्तांतरितियों के अभ्यावेदन पर उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा विचार नहीं किया गया। अपीलकर्ताओं की समादेश याचिका और समादेश याचिका और समादेश अपील को भी उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया। इसलिए वर्तमान अपील।

न्यायालय ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया

अभिनिर्धारित किया: 1. अनिवार्य खरीद के आदेश के तहत संपत्ति को केंद्र सरकार में निहित करने से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55(6)(बी) के तहत हस्तांतरितियों के ग्रहणाधिकार को खत्म नहीं किया जा सकता है। टी.पी.अधिनियम की धारा 55(6)(बी) के तहत क्रय राशि के भुगतान पर शीघ्र अधिनियम बनाया गया। जिस प्रकार टी.पी.अधिनियम की धारा 55(4)(बी) के तहत विक्रेता के पास अवैतनिक कीमत के लिए संपत्ति पर शुल्क है। अधिनियम के अनुसार खरीदार के पास प्री-पेड कीमत के लिए शुल्क है। इस प्रकार किसी भी खरीद की राशि सुपुदर्गी की प्रत्याशा में खरीददार द्वारा भुगतान की गई धन संपत्ति और साथ ही बयाना राशि जहां खरीददार के पास सुपुदर्गी स्वीकार करने से इन्कार करने का औचित्य था उस हद तक बिक्री की विषय वस्तु बनाने वाली संपत्ति पर एक शुल्क बनता है संपत्ति में विक्रेता के हित का और इस प्रकार संपत्ति पर भार होगा। इस प्रकार केंद्र सरकार में संपत्ति को निहित करना तब तक ऋणभार से मुक्त नहीं हो सकता जब तक कि उपयुक्त प्राधिकारी ने आयकर

अधिनियम की धारा 269-यूई की उप-धारा (1) के प्रावधान द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग नहीं किया हो और ऋणभार को रद्द नहीं किया हो। [495-ई; 493-जी; 492-डी; 493-ए-बी]

सी.बी. गौतम बनाम भारत संघ एवं अन्य, [1993] 1 एससीसी 78; दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम स्किपर कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड, (2000) एआईआर एससीडब्ल्यू 113, पर भरोसा किया गया।

सैदम नेसा हक और अन्य। बनाम कलकत्ता व्यापार प्रतिष्ठान लिमिटेड, आकाशवाणी (1978) कैल. 285, स्वीकृत.

2.1. यदि खरीददार और विक्रेता या किसी तीसरे व्यक्ति के बीच भुगतान की जाने वाली खरीद राशि की राशि या खरीद राशि का हिस्सा बनने वाली राशि के बंटवारे को लेकर कोई विवाद नहीं हैं तो केंद्रीय सरकार द्वारा उस व्यक्ति या उसके हकदार व्यक्तियों को राशि प्रस्तुत की जानी चाहिए हालाँकि यदि एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा राशि के भुगतान के लिए मांग करने पर राशि के बंटवारे के संबंध में कोई विवाद उठाया जाता है जिसके परिणामस्वरूप प्रतिफल की राशि के बंटवारे के संबंध में विवाद होता हैं तो उस स्थिति में केंद्र सरकार स्पष्ट प्रतिफल का उतना हिस्सा जमा करें जितना कि उपयुक्त प्राधिकारी के साथ विवाद का विषय है जैसा कि धारा 269-यूजी की उप-धारा (2) द्वारा प्रदान किया गया है। ऐसी निविदा करने में विफलता के परिणामस्वरूप पूर्व-खाली खरीद रद्द कर दी जाएगी और अचल संपत्ति धारा 269-यूएच की उप-धारा (1) द्वारा प्रदान किए गए अनुसार हस्तांतरणकर्ता में पुनः निहित हो जाएगी। [494-एफ-एच; 495-ए]

2.2. हालाँकि, इस मामले में अपीलकर्ता संपत्ति को हस्तांतरणकर्ता में वापस पाने की मांग नहीं कर रहे थे और केवल उनके द्वारा भुगतान की गई खरीद राशि के

लिए वैधानिक शुल्क को उनके पक्ष में लागू करने की मांग कर रहे थे। इस प्रकार यह परीक्षण करने का प्रश्न है कि क्या धारा 69-यूजी की उप-धारा (1) के प्रावधानों के अनुरूप राशि का प्रस्ताव करने में केंद्र सरकार की विफलता के लिए केंद्र सरकार के पक्ष में अनिवार्य खरीद का आदेश निरस्त कर दिया जाएगा और संपत्ति हस्तांतरणकर्ता को वापस सौंपा जाएगा, इसका कोई प्रश्न ही नहीं उठता। [496-ए-बी]

3.1. इस मामले में पार्टियों के बीच हुए अनुबन्ध में यह स्पष्ट रूप से निर्धारित है कि उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा हस्तांतरितियों को राशि का भुगतान नहीं करने की स्थिति में, हस्तांतरितकर्ता विक्रेता से राशि वसूलने का हकदार होगा। इस प्रकार ऐसा कोई कारण नहीं है कि पार्टियों के अधिकारों और दायित्वों को उनके रिश्ते को नियंत्रित करने वाले अनुबन्ध के विवरण के संदर्भ में काम नहीं किया जाना चाहिए। उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा अपने वैधानिक दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहने की स्थिति में अनुबन्ध के तहत हस्तांतरितियों के लिए आरक्षित एकमात्र अधिकार हस्तांतरणकर्ता से राशि वसूल करना है। जब पार्टियां प्राकृतिक अधिकारों और दायित्वों को बनाने वाले एक स्पष्ट और व्यक्त अनुबंध में प्रवेश करती हैं तो पार्टियां इससे बंधी होती हैं और संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के असाधारण डी क्षेत्राधिकार जो विवेकाधीन प्रकृति का है की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अनुबन्ध की शर्तों से हटकर किसी दायित्व को लागू करने के लिए उपयोग किया जाता है। [497-ई-एच; 498-ए]

3.2. इसके अतिरिक्त भले ही उच्च न्यायालय को केंद्र सरकार से अपीलकर्ताओं को खरीद धन का भुगतान करने का निर्देश देकर हस्तांतरिती-अपीलकर्ताओं के पक्ष में अपने विवेकाधीन समादेश क्षेत्राधिकार का प्रयोग करना था लेकिन यह निर्देश हस्तांतरणकर्ता पर भी बाध्यकारी होना चाहिए। ताकि केंद्र सरकार अपनी बारी में हस्तांतरणकर्ता से राशि वसूल कर सके। अजीब बात है कि हस्तांतरित-अपीलकर्ताओं ने हस्तांतरणकर्ता को समादेश याचिका में पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया है चूंकि

केंद्र सरकार के पास उपलब्ध शेष राशि हस्तांतरितियों द्वारा हस्तांतरणकर्ता को भुगतान की गई खरीद राशि से कम थी यदि केंद्र सरकार द्वारा हस्तांतरिती-अपीलकर्ताओं को पूरी राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था तो संबंधित कटौती की आवश्यकता थी यह उन व्यक्तियों को भुगतान की गई राशि से किया जाएगा जो याचिका में पक्षकारों के रूप में शामिल नहीं हुए थे। इस प्रकार हस्तांतरित-अपीलकर्ता वर्तमान कार्यवाही में किसी भी राहत के हकदार नहीं थे। हालाँकि वे अभी भी हस्तांतरणकर्ता के खिलाफ अपना उपाय करने और अनुबन्ध के तहत हस्तांतरणकर्ता द्वारा भुगतान किए गए पैसे की वापसी की मांग करने के लिए स्वतंत्र हैं। [498-बी-ई]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 6329/1998

बॉम्बे उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 26.9.95 से डब्ल्यू.पी. में ए. संख्या 649/95 में 1995 का क्रमांक 714.

के.एन. रावल, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, दुष्यन्त दवे, जय सावला, सुश्री रीना बग्गा, हारिस बीरन, सिद्धार्थ दवे, सी.वी.एस. राव, सुश्री सुषमा सूरी, बी. कृष्णा प्रसाद, के.एन. बालगोपाल, ए.पी. मुकुंदन, महेंद्र सिंह, सी.एन. उपस्थित पक्षों के लिए श्री कुमार, त्रिपुरारी रे, विनीत कुमार, रणबीर चंद्रा, संजय जी जदेश और ए.पी. मुकुंदन।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

आर.सी. लाहोटी, जे. फ्लैट नं.201, दूसरी मंजिल, न्यू जलदर्शन, पेरी क्रोस रोड, बांद्रा (पश्चिम), बॉम्बे का स्वामित्व हेमंत चावला (संक्षेप में इसके बाद हस्तांतरणकर्ता) के पास था। 1.5.1994 को हस्तांतरणकर्ता ने उक्त फ्लैट को 45,50,000 रुपये के प्रतिफल पर बेचने का समझौता हैं छह अपीलकर्ताओं के पक्ष में 45,50,000 रुपये की राशि में किया (इसके बाद हस्तांतरकर्ता के रूप में संदर्भित संक्षेप में) 1.5.1994, यानी समझौते के निष्पादन की तारीख को हस्तांतरण के लिए हस्तांतरितियों द्वारा 4,55,000

रुपये का भुगतान किया गया था। रुपये का बकाया भुगतान विनियोग प्राधिकारी से 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' प्राप्त होने के 3 दिनों के भीतर बिक्री पूरी होने पर 41 लाख रुपये का भुगतान किया जाना था। 6.5.1994 को हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरितियों ने संयुक्त रूप से आयकर अधिनियम, 1996 (इसके बाद संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 269 यूसी के तहत फॉर्म 37-1 में विवरण दाखिल किया। अनुबंध की एक प्रति वैधानिक रूप से आवश्यक फॉर्म 37-1 के साथ संलग्न की गई थी और प्रोफार्मा के अनुसार सी हस्तांतरितियों के नाम फॉर्म 37-1 के कॉलम नंबर 4 में उल्लिखित थे।

12.8.1994 को उपयुक्त प्राधिकारी ने अधिनियम की धारा269 यूडी (आईए) के तहत हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरितियों को नोटिस जारी किया यह देखते हुए कि संपत्ति का मूल्यांकन काफी कम था और हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरितियों को बुलाया गया था। यह कारण बताने के लिए कि केंद्र सरकार द्वारा अनिवार्य खरीद का आदेश क्यों न दिया जाए। नोटिस के पैरा6 के माध्यम से उपयुक्त प्राधिकारी ने अंकित किया कि दिनांक 1.5.1994 के अनुबन्ध में पार्टियों के बीच सहमत विचार की राशि में से रुपये की राशि अनुबन्ध के निष्पादन पर बयाना राशि के रूप में 4,55,000 रुपये का भुगतान किया गया था और शेष राशि उपयुक्त प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने के30 दिनों के भीतर देय थी। हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरितियों ने केंद्र सरकार द्वारा अनिवार्य खरीद के आधार पर विवाद करते हुए कारण बताओ नोटिस का जवाब दाखिल किया।

30.8.1994 को उपयुक्त प्राधिकारी ने केंद्र सरकार के पक्ष में44,25,680/- रुपये के रियायती मूल्य पर अनिवार्य खरीद का निर्देश देने वाला एक आदेश पारित किया। अपने आदेश के पैरा 8 और 9 के माध्यम से उपयुक्त प्राधिकारी ने निर्देश दिया कि केंद्र सरकार द्वारा देय प्रतिफल में से अनुबन्ध के खंड 3 में उल्लिखित भार हस्तांतरणकर्ता द्वारा संतुष्ट किया जाना चाहिए और इस बीच उपयुक्त प्राधिकारी के खाते में राशि जमा

की जाएगी अनुबन्ध के खंड 9 के अनुसार विक्रेता को सोसायटी को देय 50% हस्तांतरण शुल्क वहन करना था जिसकी देयता 22,000/-आदेश में इस राशि को हस्तांतरण शुल्क के भुगतान के लिए विक्रेता की देनदारी के लिए उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा बनाए रखने का भी निर्देश दिया गया। अनुबन्ध के खंड(3) में फ्लैट की बिक्री की विषय-वस्तु को रुपये के ऋण के संबंध में इंडियन ओवरसीज बैंक को सुरक्षा के रूप में पेश करने का उल्लेख किया गया है। हस्तांतरणकर्ता द्वारा36,50,878/-रुपये लिये गये। निर्णय-सह-गार्निशिंग आदेश दिनांक 13.9.1994 से पहले चंद्रकांत एंड कंपनी एक साझेदारी फर्म द्वारा सुरक्षित कुर्की का एक आदेश भी था जिससे फ्लैट पर 6,00,800/-रुपये का भार पैदा हुआ था।

हस्तांतरित लोगों ने 26.9.1994 को उपयुक्त प्राधिकारी को एक अभ्यावेदन दिया जिसमें उन्होंने इस तथ्य पर ध्यान आकर्षित किया कि उन्होंने 4,55,000/-रुपये(जैसा कि अनुबन्ध में उल्लिखित है) और 50,000/-रुपये की एक और राशि का उक्त अनुबन्ध पर हस्ताक्षर करने के बाद भुगतान किया था जिसके लिए वे अनुबन्ध के खंड 5(ई) के तहत प्रतिपूर्ति पाने के हकदार थे। उन्होंने प्रार्थना की कि फ्लैट पर उनके ग्रहणाधिकार का सम्मान किया जाए और केंद्र सरकार द्वारा हस्तांतरणकर्ता को भुगतान किए जाने के लिए प्रस्तावित प्रतिफल में से उन्हें 5,05,000/-रुपये की राशि दी जाए। अंततः केंद्र सरकार द्वारा देय प्रतिफल की राशि निम्नानुसार वितरित की गई। 6,00,800/-रुपये की राशि 30.9.1994 को न्यायालय में मेसर्स ए. चंद्रकांत एंड कंपनी द्वारा दायर 1994 के सारांश सूट संख्या 2012 ने हस्तांतरणकर्ता हेमंत चावला के खिलाफ में किए गए कुर्की के आदेश का सम्मान करने के लिए जमा किए गए थे। बैंक के पक्ष में मौजूदा बंधक की देनदारी को पूरा करने के लिए 27.12.1994 को इंडियन ओवरसीज बैंक, बांद्रा शाखा को 36,50,878/-रुपये का भुगतान किया गया था। सोसायटी को देय हस्तांतरण शुल्क के लिए 22,000/-रुपये की राशि बरकरार रख

दिनांक 23 दिसंबर, 1994 को हस्तांतरणकर्ता को 1,52,002/-रुपये का भुगतान किया गया था। इन तथ्यों से यह स्पष्ट है कि जहां तक हस्तांतरणकर्ता हमारे समक्ष अपील करने वालों के मांग का संबंध है इस पर उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा न तो ध्यान दिया गया और न ही इसका सम्मान किया गया। हस्तांतरितियों/अपीलकर्ताओं ने 25.1.1995 को उपयुक्त प्राधिकारी से 5,05,000/-रुपये के भुगतान की मांग करते हुए एक नोटिस दिया। उन्होंने उसी राहत की मांग करते हुए 16.3.1995 को बॉम्बे उच्च न्यायालय में एक समादेश याचिका दायर की। विद्वान एकल न्यायाधीश ने समादेश याचिका को संक्षेप में यह राय बनाते हुए खारिज कर दिया कि इसका उपाय अपीलकर्ताओं को बयाना राशि की वापसी के लिए हस्तांतरणकर्ता पर मुकदमा करना था और सिविल समादेश याचिका का समाधान गलत था। अपीलकर्ताओं ने एक समादेश अपील दायर की जिसे भी खण्ड पीठ ने खारिज कर दिया है। पीड़ित अपीलकर्ता इस न्यायालय में अपील करने के लिए विशेष अनुमति मांगने आए हैं जो उन्हें अनुमति दे दी गई है।

निर्णय के लिए उत्पन्न विवाद अधिनियम की धारा 269 यूजी की व्याख्या के आसपास केंद्रित है। अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील के अनुसार यह केंद्र सरकार का वैधानिक दायित्व था कि वह उनके द्वारा मांग की गई राशि उन्हें प्रदान करे। उनकी मांग को केंद्र सरकार के ध्यान में लाए जाने के बाद उचित प्राधिकारी द्वारा हस्तांतरणकर्ता को राशि जारी करना उचित नहीं था। हस्तांतरित व्यक्ति 5,05,000/-रुपये की सीमा तक प्रतिफल की राशि के हकदार/मांग करने वाले व्यक्ति थे और चूँकि उनकी पात्रता पर हस्तांतरणकर्ता या उस मामले में किसी अन्य द्वारा विवाद नहीं किया गया था हस्तांतरितियों की पात्रता की सीमा तक राशि के बंटवारे के संबंध में कोई विवाद नहीं था। किसी भी स्थिति में राशि उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा जमा रखी जानी चाहिए थी और हस्तांतरणकर्ता को अदा नहीं की जानी चाहिए थी। केंद्र सरकार को अधिनियम द्वारा उस

पर डाले गए वैधानिक दायित्व का अनुपालन न करने के कारण होने वाली चूक के परिणाम भुगतने होंगे।

अधिनियम की धारा 269 यूएफ और 269 यूजी इस प्रकार पढ़ें:-

केंद्र सरकार द्वारा अचल संपत्ति की खरीद पर विचार 269 यूएफ. (1) जहां धारा 269 यूडी की उपधारा (1) के तहत केंद्र सरकार द्वारा किसी अचल संपत्ति की खरीद का आदेश दिया जाता है केंद्र सरकार ऐसी खरीद के लिए स्पष्ट विचार के रूप में राशि के बराबर राशि का भुगतान करेगी।

(2) उपधारा (1) में किसी बात के होते हुए भी जहां उस उपधारा में निर्दिष्ट अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए अनुबन्ध किए जाने के बाद लेकिन धारा 269 यूई के तहत संपत्ति केंद्र सरकार में निहित होने से पहले संपत्ति क्षतिग्रस्त हो गई है (सामान्य टूट-फूट के परिणामस्वरूप के अलावा) उस उप-धारा के तहत देय प्रतिफल की राशि इतनी राशि से कम कर दी जाएगी कि उचित प्राधिकारी लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से आदेश द्वारा कर सकता है।

प्रतिफल का भुगतान या जमा 269 यूजी.

(1) धारा 269 यूएफ के प्रावधानों के अनुसार देय प्रतिफल की राशि उस महीने के अंत से एक महीने की अवधि के भीतर उस व्यक्ति या उसके हकदार व्यक्तियों को दी जाएगी जिसमें संबंधित अचल संपत्ति केंद्रीय में निहित हो जाती है। धारा 269 यूई की उप-धारा (1) या जैसा भी मामला हो उप-धारा (6) के तहत सरकार बशर्ते कि यदि इस अधिनियम के तहत देय किसी भी कर या किसी अन्य राशि के लिए कोई दायित्व है तो धन-कर अधिनियम 1957 (1957 का 27) उपहार-कर अधिनियम 1958 (1958 का 18) संपदा शुल्क अधिनियम 1953 (1953 का 34) या कंपनी (मुनाफा) अधिकर अधिनियम 1964 (1964 का 7) धारा 269 यूएफ के तहत देय प्रतिफल के हकदार

किसी भी व्यक्ति द्वारा उचित प्राधिकारी प्रतिफल की राशि के भुगतान के बदले में सूचना देने के बाद इस संबंध में प्रतिफल के हकदार व्यक्ति को प्रतिफल की राशि या उसके किसी हिस्से को ऐसी देनदारी या राशि के विरुद्ध निर्धारित कर सकता है।

(2) उप-धारा (1) में किसी बात के बावजूद यदि इसके हकदार होने का दावा करने वाले व्यक्तियों के बीच प्रतिफल की राशि के बंटवारे के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होता है तो केंद्र सरकार उचित प्राधिकारी के पास प्रतिफल की राशि जमा कर देगी। उप-धारा (1) के तहत उसमें निर्दिष्ट अवधि के भीतर निविदा प्रस्तुत करना आवश्यक है।

(3) उपधारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, यदि प्रतिफल की राशि का हकदार व्यक्ति इसे प्राप्त करने के लिए सहमति नहीं देता है, या यदि प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के अधिकार के संबंध में कोई विवाद है तो केंद्र सरकार उप-धारा (1) के तहत दिए जाने वाले अपेक्षित प्रतिफल की राशि को उसमें निर्दिष्ट अवधि के भीतर उचित प्राधिकारी के पास जमा करेगा, बशर्ते कि इसमें शामिल कोई भी बात किसी भी व्यक्ति के दायित्व को प्रभावित नहीं करेगी जो पूरी राशि या उसका कुछ हिस्सा प्राप्त कर सकता है। इस अध्याय के तहत केंद्र सरकार में निहित किसी भी अचल संपत्ति के लिए कानूनी रूप से हकदार व्यक्ति को भुगतान करने के लिए प्रतिफल।

(4) जहां इस धारा के तहत उचित प्राधिकारी के पास प्रतिफल की कोई भी राशि जमा की गई है उचित प्राधिकारी या तो अपने स्वयं के प्रस्ताव पर या किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से किए गए आवेदन पर, जो इसमें रुचि रखता है या होने का दावा करता है उसे ऐसी सरकारी या अन्य प्रतिभूतियों में निवेश करने का आदेश दे सकता है जैसा वह उचित समझे, और ऐसे किसी भी निवेश के ब्याज या अन्य आय को जमा करने और भुगतान करने का निर्देश दे सकता है, जैसा कि उसकी राय में, पार्टियों को

देना होगा। उसमें रुचि रखने वालों को वही लाभ प्राप्त होंगे जो उन्हें उस अचल संपत्ति से प्राप्त हो सकते थे जिसके संबंध में ऐसी राशि जमा की गई हो या उसके करीब हो। (अवधारणा उपलब्ध कराया गया)

हम शीघ्र ही उपर्युक्त प्रावधानों पर वापस लौटेंगे। आइए तुरंत जांच करें कि कानून के तहत हस्तांतरितियों/अपीलकर्ताओं के अधिकार की प्रकृति क्या है और जहां तक हमारे सामने निर्णय के लिए उत्पन्न होने वाले विवाद का संबंध है अध्याय XX-सी के तहत उनकी स्थिति क्या है। हस्तांतरण के कुछ मामलों में केंद्र सरकार द्वारा अचल संपत्तियों की खरीद की योजना जैसा कि आयकर अधिनियम 1971 के अध्याय XX-सी द्वारा परिकल्पित है पहले अध्याय XX-ए के स्थान पर वित्त अधिनियम 1986 द्वारा शुरू की गई थी और 1 अक्टूबर 1986 के बाद हुए लेनदेन पर लागू होता है। एक बार उपयुक्त प्राधिकारी ने किसी अचल संपत्ति के संबंध में धारा 269 यूसी की उप-धारा (3) के तहत विवरण प्राप्त होने के बाद आदेश देने का मन बना लिया है। धारा 269 यूए के खंड (बी) में परिभाषित स्पष्ट प्रतिफल की राशि के बराबर राशि पर ऐसी अचल संपत्ति की केंद्र सरकार द्वारा खरीद ऐसी संपत्ति ऐसे आदेश की तारीख पर केंद्र सरकार में निहित होगी हस्तांततरण के लिए अनुबन्ध की शर्तें धारा 269 यूसी की उप-धारा (1) में संदर्भित हैं। धारा 269 यूई जैसा कि यह मूल रूप से 17.11.1992 से वित्त अधिनियम 1993 द्वारा इसके संशोधन से पहले था ऐसी अचल संपत्ति को "सभी बाधाओं से मुक्त" केंद्र सरकार में निहित करने का प्रावधान करता था। सी.बी. गौतम बनाम भारत संघ एवं अन्य [1993] 1 एससीसी 78 में इस न्यायालय की एक संविधान पीठ ने उप-धारा (1) में "सभी बाधाओं से मुक्त" अभिव्यक्ति के प्रयोग को अनुच्छेद 14 का उल्लंघन माना। संविधान और इसलिए उक्त अभिव्यक्ति को धारा 269 यूई (1) की भाषा से खारिज करने और हटाने का निर्देश दिया गया। पैरा 36 के माध्यम से इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:-

"36..परिणामस्वरूप धारा 269-यूई की उपधारा (1) में वाक्यांश "सभी बाधाओं से मुक्त" को हटा दिया गया है और उपधारा (1) धारा 269-यूई को "सभी बाधाओं से मुक्त" वाक्यांश के बिना पढ़ा जाना चाहिए जिसके परिणामस्वरूप विचाराधीन संपत्ति ऐसी बाधाओं और पट्टे के अधीन केंद्र सरकार में निहित हो जाएगी-उन हितों को अपने पास रखें जो उस पर विद्यमान हैं सिवाय उन हितों के जिन्हें बिक्री पूरी होने से पहले विक्रेता द्वारा चुकाने पर सहमति व्यक्त की गई हो.उस धारा की उप-धारा (6) के प्रावधान कोई कठिनाई पेश नहीं करते हैं क्योंकि केंद्र सरकार में निहित होने पर ऐसी बाधाओं और पट्टेदारी अधिकारों के अधीन होगा जैसा कि पहले कहा गया है।

अध्याय XX-सी के प्रावधानों के तहत खरीद को अनिवार्य खरीद या पूर्व-खाली खरीद कहा जा सकता है। धारा 269 यूएफ की उपधारा (1) केंद्र सरकार को ऐसी खरीद के लिए स्पष्ट प्रतिफल के बराबर राशि का भुगतान करने के लिए बाध्य करती है। धारा 269 यूजी की उप-धारा (1) उस व्यक्ति या व्यक्तियों के लिए प्रदान करती है जिन्हें केंद्र सरकार द्वारा स्पष्ट प्रतिफल की राशि प्रदान की जानी है। उस व्यक्ति या व्यक्तियों को सूचीबद्ध या वर्गीकृत किए बिना जिन्हें राशि प्रदान की जाएगी संसद ने वाक्यांश को नियोजित करने के लिए चुना है - "वह व्यक्ति या व्यक्ति जो इसके हकदार है" यह वाक्यांश अध्याय XX-सी या अधिनियम में कहीं और परिभाषित नहीं है। हमें वाक्यांश के सामान्य अर्थ और उस संदर्भ के अनुसार चलना होगा जिसमें इसका उपयोग किया गया है। 'हकदार' शब्द का अर्थ है "मांग, अधिकार या स्वामित्व देना; मांग करने या प्राप्त करने का अधिकार देना मांग करने के लिए आधार प्रस्तुत करना" (द लॉ लेक्सिकॉन, पी. रामनाथ अय्यर, द्वितीय संस्करण, पृष्ठ 642)

अध्याय XX-सी किसी नागरिक के संपत्ति रखने के अधिकार पर कोई अतिक्रमण या अतिक्रमण नहीं है। यह केवल पार्टियों के बीच संविदात्मक संबंध को अध्याय XX-सी के प्रावधानों द्वारा प्रतिस्थापित सीमा तक संशोधित करता है। अनुबंध के पक्षकारों के

अधिकार और दायित्व देश के सामान्य कानून द्वारा शासित होते हैं जिनमें सविंदा अधिनियम और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधान शामिल हैं। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 प्रदान करती है:-

"55. किसी अनुबंध के अभाव में इसके विपरीत अचल संपत्ति के खरीदार और विक्रेता क्रमशः देनदारियों के अधीन होते हैं और उनके पास निम्नलिखित नियमों में उल्लिखित अधिकार होते हैं या उनमें से कुछ जो बेची गई संपत्ति पर लागू होते हैं:

XXX XXX XXX

(6) क्रेता हकदार है.

XXX XXX XXX

(बी) जब तक उसने संपत्ति की सुपुर्दगी स्वीकार करने से अनुचित तरीके से इनकार नहीं किया है संपत्ति पर विक्रेता और उसके अधीन मांग करने वाले सभी व्यक्तियों के खिलाफ संपत्ति में विक्रेता के हित की सीमा तक किसी भी राशि के लिए भार लगाया जाएगा। सुपुर्दगी की प्रत्याशा में और ऐसी राशि पर ब्याज के लिए खरीददार द्वारा उचित रूप से भुगतान की गई खरीद-पैसा और जब वह सुपुर्दगी को स्वीकार करने से उचित रूप से इन्कार करता है तो अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को मजबूर करने या इसके रद्दीकरण के लिए डिक्री प्राप्त करने के लिए उसे दिए गए बयाना (यदि कोई हो) और मुकदमे की लागत (यदि कोई हो) के लिए भी।

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

जिस तरह टी.पी.अधिनियम की धारा 55 (4) (बी) के तहत सम्पत्ति का मूल्य अदा नहीं किया जाता हैं तो विक्रेता का सम्पत्ति पर भार हैं। अधिनियम के अनुसार खरीददार के पास प्री-पेड कीमत के लिए भार है। इस प्रकार सुपुर्दगी की प्रत्याशा में

खरीददार द्वारा उचित रूप से भुगतान की गई किसी भी खरीद राशि की राशि और सबसे बड़ी रकम जहां खरीददार के पास सुपुर्दगी स्वीकार करने से इन्कार करने का औचित्य था वह विक्रेता की सीमा तक बिक्री की विषय-वस्तु बनाने वाली संपत्ति पर एक शुल्क का गठन करती है। संपत्ति में ब्याज और इस प्रकार संपत्ति पर भार होगा। वित्त अधिनियम 1993 (17.11.1992 से) द्वारा संशोधित धारा 269 यूई(1) इस प्रकार है-

संपत्ति का केन्द्रीय सरकार में निहित होना।

269 यूई (1) जहां धारा 269 यूए के खंड (डी) के उप-खंड (1) में निर्दिष्ट अचल संपत्ति के संबंध में उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा धारा 269 यूडी की उप-धारा (1) के तहत एक आदेश दिया जाता है ऐसी संपत्ति ऐसे आदेश की तिथि पर केंद्र सरकार में निहित (धारा 269 यूसी की उपधारा (1) में संदर्भित स्थानांतरण के लिए अनुबन्ध के संदर्भ में):

बशर्ते कि जहां उपयुक्त प्राधिकारी धारा269 यूडी की उप-धारा (1ए) के तहत हस्तांतरणकर्ता हस्तांतरिती या उक्त संपत्ति में रुचि रखने वाले अन्य व्यक्तियों को सुनने का अवसर देने के बाद यह राय रखता है कि उस पर कोई भार है। हस्तांतरण के लिए पूर्वोक्त अनुबन्ध में निर्दिष्ट संपत्ति या लीजहोल्ड ब्याज इस अध्याय के प्रावधानों को विफल करने की दृष्टि से निर्दिष्ट किया गया है यह आदेश द्वारा ऐसे भार या पट्टा अवधि ब्याज को शून्य घोषित कर सकता है और इसके बाद उपरोक्त संपत्ति निहित हो जाएगी। केंद्र सरकार इस तरह की बाधा या पट्टा अवधि ब्याज से मुक्त है।

सी.बी. गौतम के मामले (सुप्रा) को ध्यान में रखते हुए संपत्ति को केंद्र सरकार में निहित करना तब तक ऋणभार से मुक्त नहीं हो सकता जब तक कि उपयुक्त प्राधिकारी ने धारा 269 यूई की उप-धारा (1) के प्रावधान द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग नहीं किया हो और उसके बाद ऋणभार को रद्द नहीं किया हो। निष्कर्ष को दर्ज करना और परंतुक द्वारा अपेक्षित प्रक्रिया का पालन करना जिसके तहत केवल संपत्ति ऐसी

बाधा से मुक्त होकर केंद्र सरकार में निहित होगी अन्यथा अतिक्रमण संपत्ति के साथ जारी रहेगा।

धारा 269 यूई(1) की भाषा यह संकेत देती है कि धारा 269 यूडी(1) के तहत एक आदेश पारित होने पर अचल संपत्ति उप-धारा (1) में निर्दिष्ट हस्तांतरण अनुबन्ध के संदर्भ में केंद्र सरकार में निहित हो जाती है। धारा 269 यूसी की प्रावधानों की योजना से पता चलता है कि अनिवार्य खरीद के आदेश के पारित होने पर क्रेता के स्थान पर केंद्र सरकार प्रतिस्थापित हो जाती है और सहमत विचार के स्थान पर स्पष्ट प्रतिफल प्रतिस्थापित हो जाता है। इसके अलावा संपत्ति के केंद्र सरकार में निहित होने के मद्देनजर हस्तांतरणकर्ता द्वारा अनुबन्ध का पालन करने की आवश्यकता नहीं है। आम तौर पर पार्टियों के बीच निजी अनुबन्ध के असफल होने की स्थिति में (अर्थात अध्याय XX-सी कार्यवाही के हस्तक्षेप के कारण नहीं) हस्तांतरणकर्ता हस्तांतरणकर्ताओं को खरीद राशि की राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा और जब तक कि राशि वापस नहीं की गई तो हस्तांतरितियों के पास विक्रेता के हित की सीमा तक संपत्ति पर ग्रहणाधिकार होगा। हाल ही में दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम स्किपर कंस्ट्रक्शन कंपनी (पी) लिमिटेड (2000) एआईआर एससीडब्ल्यू 113 में इस न्यायालय ने माना है कि टी.पी.अधिनियम की धारा 55(6)(बी) के तहत खरीददार का भार वैधानिक संविदात्मक भार से भिन्न है जिस पर खरीददार एक अलग अनुबंध के तहत मांग करने का हकदार हो सकता है। यह भार न केवल विक्रेता के विरुद्ध बल्कि उसके अधीन मांग करने वाले सभी व्यक्तियों के विरुद्ध लागू किया जा सकता है।

टी.पी.अधिनियम की धारा 55(6)(बी) के तहत जो भी भार हैं क्रय राशि का भुगतान करने पर शीघ्र किया जाता है। संपत्ति की सुपुर्दगी गलत तरीके से स्वीकार करने पर इसे खोया जा सकता है। जैसा कि सैदुन नेसा हक बनाम कलकत्ता व्यापार प्रतिष्ठान लिमिटेड एआईआर (1978) कैल 285 और अन्य में अभिनिर्धारित किया गया

थी जिसके साथ हम खुद को सहमत पाते हैं धारा 55(6)(बी) के तहत कोई भार नहीं बनाया जा सकता है यदि पार्टियां स्पष्ट रूप से निर्धारित करती हैं कि खरीद का पैसा संपत्ति पर भार नहीं बनेगा या इसे शुल्क से मुक्त कर दिया जाएगा। कुछ परिस्थितियों में बयाना जब्त कर लिया जाएगा। वर्तमान मामले में, केंद्र सरकार द्वारा अनिवार्य रूप से खरीदी गई संपत्ति के कारण खरीदार के पास संपत्ति की सुपुर्दगी स्वीकार करने से अनुचित तरीके से इन्कार करने का कोई अवसर नहीं था। खरीद के पैसे की राशि खरीददार द्वारा उचित रूप से भुगतान की गई थी और अनुबंध की पूर्ति की प्रत्याशा में थी जिसमें संपत्ति की सुपुर्दगी शामिल होगी। अनिवार्य खरीद के आदेश के हस्तक्षेप के मद्देनजर हस्तांतरितियों को संपत्ति की सुपुर्दगी स्वीकार करने से बाहर रखा गया था। टी.पी.अधिनियम की धारा 55(6)(बी) की प्रयोज्यता पूरी तरह से आकर्षित होती हैं।

अध्याय XX-सी के तहत कार्यवाही के दौरान उचित प्राधिकारी प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के अधीन एक निष्कर्ष दर्ज कर सकता है कि खरीद का पैसा जो हस्तांतरणकर्ता द्वारा हस्तांतरणकर्ता को भुगतान किया गया है, का मांग किया जा रहा है। केवल इस अध्याय के प्रावधानों को विफल करने की दृष्टि से भुगतान किया गया है। तब उपयुक्त प्राधिकारी भुगतान की गई खरीद राशि के लिए बनाए गए मांग से बचने के लिए एक घोषणा कर सकता है। अन्यथा भार बना रहेगा और संपत्ति केंद्र सरकार के हाथों में चली जाएगी।

अदालत के समक्ष उचित प्राधिकारी की ओर से दायर काउंटर में उठाए गए एकमात्र बचाव यह है कि अपीलकर्ताओं ने रुपये के भुगतान से सहमत हस्तांतरण से सहमति पत्र दर्ज नहीं किया है। हस्तांतरियों/ अपीलकर्ताओं को 5,05,000/- और इसलिए हस्तांतरणकर्ता के पक्ष में भुगतान के लिए शेष राशि जारी की गई थी। उचित प्राधिकारी के अनुसार यह हमेशा हस्तांतरणकर्ता / विक्रेता अकेला होता है जो अनिवार्य खरीद के आदेश के तहत देय प्रतिफल प्राप्त करने के हकदार होता है जब तक कि

अन्यथा पारस्परिक रूप से और स्पष्ट रूप से उचित प्राधिकारी के साथ दायर की गई सहमति शर्तों के बीच सहमति व्यक्त न हो। उपयुक्त प्राधिकारी की ओर से उठाए गए उपरोक्त दलील से सहमत होना मुश्किल है। यदि खरीददार और विक्रेता या किसी तीसरे व्यक्ति के बीच कोई विवाद नहीं है तो खरीद धन की राशि के रूप में या खरीद धन के हिस्से को बनाने वाली राशि के विभाजन के रूप में राशि के अनुसार राशि को केंद्र सरकार द्वारा उस व्यक्ति या व्यक्तियों को दिया जाना चाहिए। यदि कोई विवाद धन के विभाजक एक से अधिक व्यक्ति द्वारा मांग की गई राशि के भुगतान की मांग के उस मामले में केंद्र सरकार स्पष्ट विचार के इतने हिस्से को जमा करेगी जैसा कि धारा 26 9 यूजी के उपधारा (2) द्वारा प्रदान की गई उचित प्राधिकारी के साथ विवाद का विषय है। किसी भी मामले में अनुपालन महीने के अंत से एक महीने की अवधि के भीतर किया जाना चाहिए जिसमें संबंधित संपत्ति केंद्र सरकार में निहित हो जाती है। इस तरह नही देना परिणामस्वरूप पूर्व-खाली खरीद को निरस्त किया जा रहा है और अचल संपत्ति धारा 269 यूएच के उपधारा (1) द्वारा प्रदान की गई हस्तांतरण में फिर से निहित होगी।

सहमति की अनुपस्थिति या राशि के बंटवारे के लिए इच्छा व्यक्त करना आवश्यक रूप से उठाए गए विवाद की श्रेणी में नहीं आता है। उपयुक्त प्राधिकारी की कार्रवाई जैसा कि मामले में चल रही कार्यवाही से प्रमाणित इस प्रकार उठाई गई याचिका के महत्व को उजागर करती है। न तो ए. चंद्रकांत एंड कंपनी और न ही इंडियन ओवरसीज बैंक ने हस्तांतरणकर्ता से सहमति पत्र दाखिल किया था। फिर भी उनके कब्जे हटा दिये गये। अपीलकर्ताओं के साथ अलग व्यवहार कैसे किया जा सकता था हस्तांतरितियों और हस्तांतरणकर्ता द्वारा संयुक्त रूप से दाखिल किए गए फॉर्म 37-1 में रुपये की सीमा तक खरीद राशि बताई गई है। अपीलकर्ताओं द्वारा 4,55,000/- का भुगतान किया गया और हस्तांतरणकर्ता द्वारा प्राप्त किया गया। किसी ने भी इस

भुगतान की वास्तविकता पर सवाल नहीं उठाया। हस्तांतरणकर्ता ने कभी भी उक्त राशि प्राप्त करने पर विवाद नहीं किया। 4,55,000/- रुपये के भुगतान का तथ्य. को अनुबन्ध में स्थान मिलना जो कार्यवाही शुरू होने का आधार था और फॉर्म 37-I का हिस्सा था को विवादित भुगतान के रूप में नहीं माना जा सकता था। किसी भी मामले में यदि उपयुक्त प्राधिकारी को ऐसे भुगतान की वास्तविकता या अन्यथा के बारे में कोई संदेह है तो उपयुक्त प्राधिकारी को अपने आदेश में ऐसा कहना चाहिए था और फिर राशि को उपयुक्त प्राधिकारी के पास जमा कर देना चाहिए था। अनिवार्य खरीद के आदेश के तहत संपत्ति को केंद्र सरकार में निहित नहीं किए जाने से टी.पी.अधिनियम की धारा 55(6)(बी) के तहत हस्तांतरितियों के ग्रहणाधिकार को पराजित नहीं किया जा सकता है।

हालाँकि दावा किया गया है कि 4 जून, 1994 को हस्तांतरितियों 50,000/- रुपये द्वारा हस्तांतरणकर्ता को भुगतान किया गया था और इस भुगतान को हस्तांतरितियों द्वारा 15 जून, 1994 को उपयुक्त प्राधिकारी के ध्यान में भी लाया गया था हालांकि इस तरह के भुगतान का कोई उल्लेख किसी विवरण या दस्तावेजों में नहीं हैं। उपयुक्त प्राधिकारी के समक्ष संयुक्त रूप से हस्ताक्षरित या हस्तांतरिती और हस्तांतरणकर्ता द्वारा उचित प्राधिकारी को संयुक्त रूप से प्रस्तुत किए गए ऐसा प्रतीत होता है कि ऐसे मांग की सूचना उचित प्राधिकारी के समक्ष कार्यवाही में हस्तांतरणकर्ता को नहीं दी गई है। हस्तांतरणकर्ता के पास रुपये के भुगतान की मांग को स्वीकार करने या उस पर विवाद करने का कोई अवसर नहीं था। उसे 50,000/- रु. इसलिए उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा हस्तांतरित अपीलकर्ताओं को 50,000/- रुपये की इस राशि न देने में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है।

सुनवाई के दौरान न्यायालय द्वारा उठाए गए एक विशिष्ट प्रश्न पर, अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि गैर-निविदा के लिए रुपये की राशि 5,05,000/- या

4,55,000/-रूपये अपीलकर्ता संपत्ति को हस्तांतरणकर्ता में वापस करने की मांग नहीं कर रहे थे वे केवल उनके द्वारा भुगतान की गई खरीद राशि के लिए वैधानिक भार को उनके पक्ष में लागू करने की मांग कर रहे थे। बार में दिए गए उस बयान के मद्देनजर यह परीक्षण करने का प्रश्न है कि क्या धारा 269 यूजी की उप-धारा (1) के प्रावधानों के अनुरूप राशि का टेंडर करने में केंद्र सरकार की विफलता के पक्ष में अनिवार्य खरीद का आदेश दिया गया है। केंद्र सरकार निरस्त हो जाएगी और संपत्ति हस्तांतरणकर्ता के पास वापस चली जाएगी, ऐसा सवाल ही नहीं उठता। इसके अलावा, केंद्र सरकार द्वारा अनिवार्य रूप से खरीदी गई संपत्ति को एक बार फिर से नीलामी में रखा गया है और इस परिणाम के साथ बेच दिया गया है कि किसी तीसरे पक्ष के हितों में हस्तक्षेप हुआ है।

अब जिस प्रश्न की जांच की जानी बाकी है वह यह है कि क्या यहां ऊपर दिए गए कानून के मद्देनजर केंद्र सरकार को आदेश दिया जा सकता है कि वह हस्तांतरितियों/अपीलकर्ताओं से भुगतान की गई सीमा तक अपीलकर्ताओं को उनके द्वारा खरीद राशि का भुगतान करे।

यहां पार्टियों के बीच 1 मई, 1994 को हुए अनुबन्ध के खंड 5 को निकालना और पुन: प्रस्तुत करना प्रासंगिक होगा। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-

"5. 1 अक्टूबर 1986 से, अध्याय XX सी के प्रावधान

आयकर अधिनियम, 1961 लागू हो गया है और इसके मद्देनजर पार्टियां इस प्रकार सहमत हैं: -

(ए) इस अनुबन्ध को आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 269 यूसी के प्रयोजन के लिए पार्टियों के बीच अनुबन्ध ज्ञापन के रूप में माना जाएगा

(बी) इसके निष्पादन से 15 दिनों के भीतर, विक्रेता और क्रेता धारा 269 यूसी उप-धारा (3) के अनुसार उचित प्राधिकारी के पास फॉर्म 37-1 में एक विवरण के साथ इस अनुबन्ध की प्रति दाखिल करेंगे। आयकर अधिनियम, 1961.

(सी) यदि उपयुक्त प्राधिकारी आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 269 यूडी के तहत उक्त संपत्ति की केंद्र सरकार द्वारा खरीद के लिए आदेश देता है तो ऐसी स्थिति में।

(i) विक्रेता केंद्र सरकार से संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने का हकदार होगा और क्रेता इसके लिए सहमति देगा।

(ii) क्रेता उचित प्राधिकारी से रुपये की वापसी का मांग करने के हकदार होंगे। 4,55,000/- (केवल चार लाख पचपन हजार रुपये) क्रेता द्वारा विक्रेता को भुगतान की गई बयाना राशि है। ऐसी स्थिति में उपयुक्त प्राधिकारी उक्त राशि का भुगतान नहीं करता है। क्रेताओं को 4,55,000/- (चार लाख पचपन हजार रुपये मात्र) तो क्रेता विक्रेता से उक्त बयाना राशि वसूलने के हकदार होंगे।

(डी) ऐसी स्थिति में उपयुक्त प्राधिकारी फॉर्म 37-1 या अनुदान में विवरण जमा करने की तारीख से तीन महीने की अवधि के लिए उक्त संपत्ति की केंद्र सरकार द्वारा खरीद के लिए कोई (एसआईसी - ऑर्डर?) नहीं करता है विक्रेता द्वारा क्रेता को उक्त संपत्ति की बिक्री के लिए इसकी 'अनापत्ति' है, विक्रेता बिक्री पूरी करने के लिए बाध्य होगा।"

अनुबन्ध के उपर्युक्त खंड से यह स्पष्ट है कि पक्ष 1 अक्टूबर, 1986 को लागू होने वाले अधिनियम के अध्याय XX-सी के प्रावधानों से अच्छी तरह परिचित थे। इस पृष्ठभूमि में उन्होंने आपस में एक विशिष्ट अनुबन्ध किया था जिसके तहत वे अनुबन्ध की विषय वस्तु बनाने वाली संपत्ति की केंद्र सरकार द्वारा खरीद के लिए उचित प्राधिकारी द्वारा आदेश देने की स्थिति में सहमत हुए थे सबसे पहले विक्रेता वह व्यक्ति

है जो प्रतिफल की पूरी राशि प्राप्त करने का हकदार होगा और खरीदार इसके लिए सहमति दे रहे थे अगले उप-खंड में कहा गया है कि यद्यपि रुपये की राशि 4,55,000/- उपयुक्त प्राधिकारी से हस्तांतरितियों द्वारा दावा करने के लिए उपलब्ध होंगे, लेकिन पार्टियों के मन में भी स्पष्ट थे और तदनुसार उन्होंने निर्धारित किया था कि उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा रुपये की राशि का भुगतान नहीं करने की स्थिति मे हस्तांतरितियों को 4,55,000/-रुपये हस्तांतरितियों को विक्रेता से राशि वसूलने का अधिकार होगा। ऐसा कोई कारण नहीं है कि पार्टियों के अधिकारों और दायित्वों को उनके रिश्ते को नियंत्रित करने वाले अनुबन्ध के विवरण के संदर्भ में काम नहीं किया जाना चाहिए। उपयुक्त प्राधिकारी/केंद्र सरकार द्वारा अपने वैधानिक दायित्व का निर्वहन करने में असफल होने की स्थिति में अनुबन्ध के तहत हस्तांतरितियों के लिए आरक्षित एकमात्र अधिकार हस्तांतरणकर्ता से राशि वसूल करना है। जब पार्टियां आपसी अधिकारों और दायित्वों को बनाते हुए स्पष्ट और वाक्यांश अनुबंध में प्रवेश करती हैं तो पार्टियां इससे बंधी होती हैं और संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के असाधारण क्षेत्राधिकार जो विवेकाधीन प्रकृति का है का उपयोग करने की अनुमति अनुबन्ध की शर्तों से हटकर किसी दायित्व को लागू करने के लिए नहीं दी जा सकती है।।

यहां एक और कारण है कि हस्तांतरित-अपीलकर्ताओं के पक्ष में विवेक का प्रयोग नहीं किया जा सकता है। भले ही उच्च न्यायालय को केंद्र सरकार से याचिकाकर्ताओं को खरीद के पैसे का भुगतान करने का निर्देश देकर हस्तांतरिती याचिकाकर्ताओं के पक्ष में अपने विवेकाधीन समादेश क्षेत्राधिकार का प्रयोग करना यह निर्देश हस्तांतरणकर्ता पर भी बाध्यकारी होना चाहिए ताकि केंद्र सरकार अपनी बारी में हस्तांतरणकर्ता से राशि वसूल की जा सकती थी। आश्चर्य की बात है कि हस्तांतरणकर्ता -याचिकाकर्ताओं ने हस्तांतरणकर्ता को समादेश याचिका में पक्षकार के रूप में शामिल

नहीं किया है। चूंकि केंद्र सरकार के पास उपलब्ध शेष राशि हस्तांतरितियों द्वारा हस्तांतरणकर्ता को भुगतान की गई खरीद राशि से कम थी यदि पूरी राशि केंद्र सरकार द्वारा हस्तांतरिती याचिकाकर्ताओं को 4,55,000/- रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था, फिर इंडियन ओवरसीज बैंक को भुगतान की गई राशि और/या गार्निशिंग ऑर्डर/आदेश का सम्मान करते हुए न्यायालय में जमा की गई राशि से एक समान कटौती की जानी आवश्यक थी। मेसर्स ए.चंद्रकांत एंड कंपनी के पक्ष में कुर्की की कार्यवाही इंडियन ओवरसीज बैंक और मैसर्स ए.चंद्रकांत एंड कंपनी भी याचिका में पक्षकार के रूप में शामिल नहीं थी। उच्च न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी के रूप में शामिल किए गए एकमात्र भारत संघ, उपयुक्त प्राधिकारी और आयकर आयुक्त थे। इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका भी उक्त तीन पक्षों के साथ ही दायर की गई थी, जिन्हें प्रतिवादी के रूप में शामिल किया गया था। इस न्यायालय के समक्ष याचिका के लंबित रहने के दौरान, 25.1.1996 को हस्तांतरणकर्ता, बैंक और

एम/एस ए.चंद्रकांत एंड कंपनी को प्रतिवादी के रूप में शामिल करने की अनुमति दी गई थी। जो कि बहुत देरी स्तर पर थी।

उपरोक्त कारणों से हम मानते हैं कि हस्तांतरिती-याचिकाकर्ता इन कार्यवाहियों में किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं। कहने की जरूरत नहीं है कि वे अभी भी हस्तांतरणकर्ता के खिलाफ अपना उपाय करने और अनुबन्ध के तहत हस्तांतरणकर्ता को उनके द्वारा भुगतान किए गए पैसे की वापसी की मांग करने के लिए स्वतंत्र हैं। यद्यपि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना अपील खारिज कर दी जाती है।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री राजेन्द्र कुमार ॥ (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।