संपत्ति कर आयुक्त, हैदराबाद - अपीलकर्ता

बनाम

एचईएच के ट्रस्टी - प्रत्यर्थी

16 अप्रैल, 2003

[वीएन खरे, मुख्य न्यायमुर्ति, आरसी लाहोटी, बीएन अग्रवाल, एसबी सिन्हा और डा. एआर लक्ष्मणन, न्यायमुर्तिगण]

संपत्ति कर अधिनियम, 1957-धारा 21 (1) व (4) और सम्पदा शुल्क अधिनियम 1953-धारा 74(2)- सम्पत्ति क मूल्यांकन -आजीवन किरायेदार की अनुमानित मृत्यु का निर्धारण -आजीवन किरायेदार- सम्पत्ति आभूषण न्यास विषयवस्तु जो शेष व्यक्तियों के कब्जे में नहीं हैं, अंतिम लाभार्थी यदि प्रासंगिक कारक है, सम्पत्ति शुल्क देय है। अभिनिर्धारित कियाः- सम्पत्ति शुल्क देयता के जोखिम या खतरे का शेष हित के खरीददार पर सीधा प्रभाव पड़ता है, इस प्रकार शेष व्यक्ति द्वारा रखे गये हित मूल्यांकन के निर्धारण के लिए प्रासंगिक कारक है- इसके अलावा धारा 74(2) के संदर्भ में उस पर लागू प्रभार को ध्यान रखा जाना चाहिए।

मूल्यांकनकर्ता - ज्वेलरी ट्रस्ट के लाभार्थियों ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर ट्रस्ट की सम्पत्तियों में अपने हित का मूल्य वापस कर दिया। न्यास की विषयवस्तु आभूषण भी अंतिम लाभार्थी शेष व्यक्तियों

के कब्जे में नहीं है। राजस्व विभाग ने माना कि मूल्यांकन गलत था क्योंकि जीवन किरायेदार की मृत्यु पर देय सम्पत्ति शुल्क गलत तरीके से काटा गया था। अधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि शेष व्यक्ति के हित का मूल्यांकन करने की स्वीकृत विधि में सम्पदा शुल्क की कटौती शामिल है। उच्च न्यायालय ने संदर्भ पर अभिनिर्धारित किया कि अधिकरण कानून में सही है। यह अभिनिर्धारित करते हुए कि जीवन किरायेदार की मृत्यु पर देय सम्भावित सम्पदा शुल्क ध्यान में रखा जाना चाहिए और शेष व्यक्ति के हाथों में सम्पदा शुल्क के प्रभार के लिए सम्पत्ति का मूल्य कम होगा। अपील पर इस न्यायालय की खण्डपीठ ने इस न्यायालय के पूर्व निर्णयों-'भारत हरि सिंघानिया के मामले' और निजाम के परिवार ट्रस्ट मामले" तीन न्यायाधीशों की पीठ के फैसलों का उल्लेख किया। भारत हरि सिंघानिया के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां कानून बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कानूनी कल्पना पैदा करता है, वहां सम्पत्ति का मूल्यांकन करते समय सम्पत्ति के बाजार मूल्य से कराधान पी.एफ. और ग्रेच्युटी आदि जैसी किसी भी राशि की कटौती नहीं की जा सकती है जो कि निजाम के परिवार ट्रस्ट मामले से टकराव में है, इसलिए यह मामला इस पीठ को भेजा गया।

इन अपील में विचार के लिए जो सवाल उठा वह यह है कि जीवन किरायेदार की मानित मृत्यु पर देय सम्पत्ति शुल्क की राशि सम्पत्ति के मूल्यांकन को निर्धारित करने में एक प्रासंगिक कारक होगी।

अपीलार्थी राजस्व ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने धनकर, 1957 की धारा 21(1) व 21(4) की व्याख्या करने में गलती की है। वह उसके तहत बनाई गई कानूनी कल्पना को उचित रूप से लागू करने में विफल रहा है कि मूल्यांकन का समान सिद्धांत शेष व्यक्तियों द्वारा रखे गए आभूषणों के संबंध में इस तथ्य के बावजूद लागू होगा कि न्यास में जीवन हित रखने वाले व्यक्ति जीवित है और उच्च न्यायालय को भारत हरि सिंघानिया मामले का अनुसरण करना चाहिए था।

प्रत्यर्थी निर्धारिती ने तर्क दिया कि आभूषणों का मूल्यांकन एक इच्छुक व सूचित खरीददार की पेशकश के संदर्भ में निर्धारित करना होगा, और फिर मूल्य निर्धारित करने में सम्पत्ति शुल्क देयता एक प्रासंगिक कारक होगा।

अपीलों को खारिज करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:-

1.1 चूंकि सम्पत्ति शुल्क का बकाया उस पर एक प्रभार होगा, वही भार होने के कारण आभूषणों के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय सम्भावित सम्पत्ति शुल्क देयता एक प्रासंगिक कारक होगा। जब भी सम्पत्ति में कोई प्रभार या भार होता है, इसे बेचने का विक्रेता का अधिकार

इस तरह के शुल्क के अधीन होगा। निर्धारिती के अधिकार से जुड़े प्रतिबंध और नुकसान निर्विवाद रूप से सम्पत्ति के मूल्य को उक्त सीमा तक कम कर देंगे।

1.2 कानून द्वारा बनाई गई एक कानूनी कल्पना का प्रभाव अब अछूता नहीं रहा है। एक बार जब अधिनियम के तहत कानूनी कल्पना को उसके तार्किक परिणाम तक ले जाया जाता है, तो यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि विचाराधीन आभूषणों की शुद्ध सम्पत्ति का आकलन करते समय सम्पदा शुल्क अधिनियम 1953 की धारा 74(2) के संदर्भ में उस पर बनाए गए शुल्क को ध्यान में रखना होगा।

1.3 पूंजीगत लाभ देयता के बारे में सवाल अंश या भूमि के मूल्य को प्रभावित नहीं करेगा, यद्यपि वह विक्रेता द्वारा वहन किया जाता है, अतः ऐसी परिस्थिति में वह मूल्य जो खरीददार देने के लिए तैयार होगा, विक्रेता के पूंजीगत लाभ दायित्व या उसके द्वारा किये जाने वाले किसी भी खर्च से प्रभावित नहीं होगा। दूसरी ओर, आजीवन हित की समाप्ति पर न्यासियों द्वारा देय सम्पत्ति शुल्क उस मूल्य के निर्धारण के लिए प्रासंगिक कारक होगा जो अवशिष्ट हित को खरीदने के लिए इच्छुक और सूचित खरीददार पेशकश करेगा। शेष हित केवल शेष व्यक्ति का अधिकार है कि वह आजीवन किरायेदार के जीवन हित की समाप्ति पर न्यासियो से राशि प्राप्त करे। इसलिए खरीददार किसी कारक को ध्यान में रखेगा, जो सम्भावित

रूप से उस राशि का कम कर देगा जो वह अन्ततः अपने शेष हित के न्यासियों से प्राप्त करेगा। सम्पत्ति शुल्क देयता के जाखित या खतरे का शेष हित के खरीददार पर सीधा प्रभाव पड़ेगा और इस प्रकार शेष व्यक्ति द्वारा रखे जाने वाले हित के मूल्यांकन के उद्देश्य के लिए एक प्रासंगिक कारक होगा।

भारत हरि सिंघानिया व अन्य बनाम सम्पत्ति कर आयुक्त(केन्द्रीय) व अन्य[1994] सप्लीमेंट्री 3 एससीसी 46 **विभेद किया गया।**

संदर्भित मामले

सम्पत्ति कर आयुक्त, हैदराबाद आंध्रप्रदेश बनाम एचइर्एच के ट्रस्टी, निजाम के परिवार के ट्रस्टी (शेष धन ट्रस्ट) हैदराबाद [1977] 3 एससीसी 1962; श्रीमती खोरशेद शापूर चेनाई बनाम एस्टेट ड्यूटी के सहायक नियंत्रक, एपी, (1980) 122 आईटीआर 21 और भावनगर विश्वविद्यालय बनाम पालिताना शुगर मिल प्रा. लिमिटेड एवं अन्य, (2003) 2 एससीसी 111

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 4703/1999

आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय के द्वारा सीआर नंबर 107/1989 में पारित निर्णय व आदेश दिनांक 05-03-1998 से

के साथ सिविल अपील संख्या 4962/1999, 7102/1999, 2519/2000, 2640/2000, 5688/1999, 1794/2000, 1809-1811/2000, 6170/1999, 4913/1999, 6074/1999, 4914/1999, 4316/1999, 5636/1999, 7459/2000, 4912/1999, 5616/1999, 820/2000 एवं 2354/2000

पक्षकारों के अधिवक्ता -

अपीलकर्ता के लिए: आरपी भट्ट, वरिष्ठ अधिवक्ता, रणबीर चंद्रा, सुश्री नीरा गुप्ता, राजीव त्यागी, केसी कौशिक, प्रीतेश कपूर, बीवी बलराम दास और सुश्री सुषमा सूरी अधिवक्ता।

प्रत्यर्थी के लिए: एस. गणेश, वरिष्ठ अधिवक्ता, जेबी दादाचंजी, पी. मुरलीकृष्ण, बडी ए. रंगानाधन, एवी रंगम, ए. रंगानाधन, अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय **एस.बी. सिन्हा, न्यायमुर्ति** द्वारा दिया गया- भारत हरि सिंघानिया और अन्य बनाम धन कर आयुक्त (केंद्रीय) और अन्य [(1994) सप्लिमेंट में इस न्यायालय के निर्णयों में एक कथित विरोधाभास को देखते हुए। (3) एससीसी 46] = [(1994) 207 आईटीआर 1] और धन कर आयुक्त, आंध्र प्रदेश, हैदराबाद बनाम एचईएच निज़ाम के परिवार के ट्रस्टी (शेष धन ट्रस्ट), हैदराबाद [(1977) 3 एससीसी 362]= [(1977) 108 आईटीआर 555], इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच ने

दिनांक 1.11.2002 के एक आदेश द्वारा इस मामले को इस बेंच को यह कहते हुए संदर्भित किया:

"हमें प्रत्यर्थी के विद्वान वकील के तर्कों में कुछ बल दिखाई देता है कि तथ्यों के आधार पर यह कहा जा सकता है कि निज़ाम के फैमिली ट्रस्ट मामले (सुप्रा) में निर्णय अब हमारे सामने अपील के तथ्यों के समान है। लेकिन फिर हम प्रत्यर्थी के विद्वान वकील से सहमत नहीं हैं कि हरि सिंघानिया के मामले (सुप्रा) में जो कहा गया है वह केवल तथ्यों पर तय किए गए मुद्दे का एक आदेश है। यहां ऊपर दिए गए फैसले का अवलोकन स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि इस अदालत ने हरि सिंघानिया के मामले में विशिष्ट शब्दों में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि ऐसे मामलों में जहां क़ानून बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कानूनी कल्पना करता है, कराधान, पीएफ और ग्रेच्युटी आदि के प्रावधान जैसी कोई राशि संपत्ति के बाजार मूल्य से नहीं काटी जा सकती है। संपत्ति कर लगाने के लिए संपत्ति का मूल्यांकन करते समय यदि यह कानून में सही सिद्धांत है तो उत्तरदाताओं के लिए यह तर्क देना संभव नहीं होगा कि देय संपत्ति शुल्क का मूल्य, यदि कोई हो, संपत्ति कर का निर्धारण करते समय संपत्ति के बाजार मूल्य से काटा जाना चाहिए। यदि हरि सिंघानिया के मामले (सुप्रा) में प्रतिपादित सिद्धांत, जिसे हमने समझा है, सही है तो वही, हमारी राय में, निज़ाम के फैमिली ट्रस्ट (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय के पहले

के फैसलों के विपरीत है और दोनों निर्णय तीन न्यायाधीशों की पीठ के निर्णय हैं, हम यह उचित समझते हैं कि इस मुद्दे को एक बड़ी पीठ द्वारा सुलझाया जाना चाहिए। इसलिए, हम निर्देश देते हैं कि इन अपीलों और संबंधित मामलों के कागजात माननीय भारत के मुख्य न्यायमूर्ति के समक्ष उचित आदेश के लिए रखे जाएं।"

2. उच्च न्यायालय द्वारा देखे गए मामले के तथ्य इस प्रकार हैं:-

मूल्यांकनकर्ता एचईएच निज़ाम ज्वेलरी ट्रस्ट नामक ट्रस्ट के लाभार्थी हैं। उन्होंने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर ट्रस्ट संपत्तियों में अपने हित का मूल्य वापस कर दिया। संपत्ति कर अधिकारी ने रिटर्न स्वीकार कर लिया। कुछ मामलों में, संपत्ति कर आयुक्त ने ऐसे आकलन को गलत और राजस्व के लिए प्रतिकूल माना। दूसरे मामले में, संपत्ति कर अधिकारी ने स्वयं ही कर निर्धारण दोबारा खोल दिया। विभाग का विचार था कि निर्धारिती मूल्यांकनकर्ता द्वारा किया गया मूल्यांकन तीन कारणों से गलत था, अर्थात्, (i) कि आजीवन किरायेदार की मृत्यु पर देय संपत्ति शुल्क गलत तरीके से काटा गया था, (ii) कि संपत्ति के मूल्य में वृद्धि के लिए कोई समायोजन नहीं किया गया है और (iii) कि ब्याज दर गलत तरीके से 6 प्रतिशत या वास्तविक मूल्यांकन के उद्देश्य से ली गई थी।

ट्रिब्यूनल ने इन तीन आधारों को यह पाते हुए खारिज कर दिया कि शेष व्यक्ति के हित का मूल्यांकन करने की स्वीकृत पद्धति में संपत्ति शुल्क

की कटौती शामिल है, कि मूल्य विभाग, मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर लिया गया था और इसलिए बढ़ोतरी की आवश्यकता नहीं थी और अपनायी गयी ब्याज दर संपत्ति-कर नियमों से जुड़ी तालिका में ही दी गयी थी।

3. ट्रिब्यूनल ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित प्रश्न पर उच्च न्यायालय का संदर्भ दिया:

1. क्या तथ्यों और मामले की परिस्थितियों के आधार पर, आईटीएटी यह मानने में कानूनन सही है कि आजीवन किरायेदार की मृत्यु पर देय संभावित संपत्ति शुल्क को ध्यान में रखा जाना चाहिए और इसके द्वारा शेष बचे लोगों के हाथों में डब्ल्यूटी का प्रभार दिया जाएगा तो इस संपत्ति का मूल्य कम हो जाएगा?"

4. उच्च न्यायालय ने एचईएच निज़ाम (सुप्रा) में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए, प्रश्न का उत्तर सकारात्मक में दिया, अर्थात, निर्धारिती के पक्ष में और राजस्व के विरुद्ध।

5. राजस्व द्वारा आयकर अधिनियम की धारा 261 के तहत किए गए एक आवेदन पर, उच्च न्यायालय ने इस न्यायालय के विचार के लिए निम्नलिखित प्रश्नों को यह कहते हुए संदर्भित किया कि यह इस न्यायालय में अपील के लिए एक उपयुक्त मामला था:

"(1) क्या माननीय न्यायालय का यह मानना उचित था कि काल्पनिक आधार पर जीवन हित धारक की अनुमानित मृत्यु पर उत्पन्न होने वाली संपत्ति शुल्क देयता, हित के मूल्यांकन के संदर्भ में संपत्ति के मूल्यांकन से कटौती के लिए शेष हित धारक उत्तरदायी है?

(2) क्या माननीय न्यायालय का दृष्टिकोण 207 आईटीआर (1) में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के विपरीत है?"

6. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री आरपी भट्ट ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 21(1) और 21(4) के प्रावधानों की व्याख्या करने में गलती की, क्योंकि उसके अंतर्गत निर्मित कानूनी कल्पना को लागू करने में यह उचित रूप से विफल रहा। विद्वान वकील का तर्क होगा कि उच्च न्यायालय को सिंघानिया के मामले (सुप्रा) का पालन करना चाहिए था।

7. श्री भट्ट अर्ज करेंगे कि संपत्ति कर अधिनियम की धारा 21 में निहित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, मूल्यांकन के समान सिद्धांत शेष व्यक्तियों द्वारा रखे गए आभूषणों के संबंध में इस तथ्य के बावजूद लागू होंगे, कि व्यक्तियों का ट्रस्ट में आजीवन हित जीवित हैं।

8. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एस. गणेश का कहना है कि आभूषणों के मूल्यांकन का आकलन इस बात

को ध्यान में रखकर किया जाना चाहिए कि एक इच्छुक और सूचित खरीदार इसके लिए क्या पेशकश करेगा, और तब मूल्य निर्धारित करने में संपत्ति शुल्क दायित्व एक प्रासंगिक कारक होगा। निज़ाम के परिवार के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले के अलावा, विद्वान वकील ने धन-कर आयुक्त, बिहार बनाम महाराजा कुमार कमल सिंह [(1984) 146 आईटीआर 202] पर भी भरोसा किया।

9. इसमें कोई विवाद नहीं है कि जो आभूषण ट्रस्ट की विषय वस्तु हैं, वे शेष व्यक्तियों जो अंतिम लाभार्थी हैं, के कब्जे में नहीं हैं। उत्तरदाताओं ने अपने जवाबी हलफनामे में यह भी कहा है कि अतीत में इसी तरह की स्थितियों में संपत्ति शुल्क लगाया गया था।

10. इसलिए, प्रश्न का उत्तर संपत्ति शुल्क अधिनियम की तुलना में संपत्ति कर अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए दिया जाना चाहिए।

11. संपत्ति कर अधिनियम की धारा 3 शुल्क लगाने की धारा है जिसके संदर्भ में प्रत्येक व्यक्ति की संबंधित मूल्यांकन तिथि पर शुद्ध संपत्ति के संबंध में कर देय है। धारा 7 के मद्देनजर शुद्ध संपत्ति का मूल्यांकन निर्विवाद रूप से संपत्ति कर अधिनियम से जुड़ी अनुसूची III के भाग जी में आने वाले खंड (18) के संदर्भ में किया जाना आवश्यक है, जिसमें प्रावधान

है कि आभूषण का मुल्य उस मूल्य के रूप में अनुमानित किया जाएगा जो उसे मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त होगा।

12. जहां तक ट्रस्टी के दायित्व का संबंध है, संपत्ति कर अधिनियम की धारा 21(1) में प्रावधान है कि संपत्ति कर, अन्य बातों के साथ-साथ, प्रबंधक या ट्रस्टी पर लगाया जाएगा और उसके अंतर्गत कर हेतु प्रभार्य परिसंपत्तियों के मामले में उससे वसूल किया जाएगा।

धारा 21 की उपधारा (4) इस प्रकार है:

"(4) इस धारा के पूर्वगामी प्रावधानों में किसी भी बात के बावजूद, जहां जिन व्यक्तियों की ओर से या जिनके लाभ के लिए ऐसी कोई संपत्ति रखी गई है, उनके अंश अनिश्चित या अज्ञात हैं, संपत्ति कर लगाया जाएगा और वार्डों के न्यायालय, प्रशासक-जनरल, आधिकारिक ट्रस्टी, रिसीवर, प्रबंधक, या पूर्वोक्त अन्य व्यक्ति, जैसा भी मामला हो उनसे वसूल किया जाएगा, उसी सीमा तक लागू होता है, जिस सीमा तक यह उस व्यक्ति पर लगाया जाएगा और उससे वसूली योग्य होगा जो एक नागरिक है। इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए भारत के निवासी और भारत में निवासी, और -

(ए) अनुसूची । के भाग । में निर्दिष्ट दरों पर;या

(बी) तीन प्रतिशत की दर से,

जो भी कार्यप्रणाली राजस्व के लिए अधिक लाभदायक होगी:

बशर्ते कि ऐसे मामले में जहां-

(i) ऐसी संपत्ति किसी व्यक्ति द्वारा वसीयत द्वारा घोषित ट्रस्ट के तहत रखी जाती है और ऐसा ट्रस्ट उसके द्वारा घोषित एकमात्र ट्रस्ट है; या

(iक) किसी भी लाभार्थी के पास उस व्यक्ति के मामले में संपत्ति कर से अधिक शुद्ध संपत्ति नहीं है जो भारत का नागरिक है और इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए भारत में निवासी है या किसी अन्य ट्रस्ट के तहत लाभार्थी है; या

(ii) ऐसी संपत्ति 1 मार्च 1970 से पहले बनाए गए एक ट्रस्ट के तहत एक गैर-वसीयतनामा दस्तावेज द्वारा रखी गई है और मूल्यांकन अधिकारी संतुष्ट है, प्रासंगिक समय पर मौजूद सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, कि वास्तविक रूप से व्यवस्थापक के रिश्तेदारों के लाभ के लिए या जहां व्यवस्थापक एक हिंदू अविभाजित परिवार है, विशेष रूप से ऐसे परिवार के सदस्यों के लाभ के लिए ट्रस्ट बनाया गया था, उन परिस्थितियों में जहां ऐसे रिश्तेदार या सदस्य मुख्य रूप से अपने समर्थन के लिए व्यवस्थापक पर निर्भर थे और रखरखाव के लिए व्यवस्थापक पर निर्भर थे;या

(iii) ऐसी परिसंपत्तियां ट्रस्टियों द्वारा भविष्य निधि, सेवानिवृत्ति निधि, ग्रेच्युटी निधि, पेंशन निधि या किसी अन्य निधि की ओर से रखी जाती हैं, जो किसी व्यवसाय या पेशे को चलाने वाले व्यक्ति द्वारा विशेष रूप से ऐसे नियोजित व्यक्तियों के लाभ के लिए बनाई जाती है। व्यवसाय या पेशे पर संपत्ति कर अनुसूची । के भाग । में निर्दिष्ट दरों पर लगाया जाएगा।

स्पष्टीकरण 1: इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, उन व्यक्तियों के अंश जिनकी ओर से या जिनके लाभ के लिए ऐसी कोई संपत्ति रखी गई है, अनिश्चित या अज्ञात माने जाएंगे जब तक कि उन व्यक्तियों के अंश जिनकी ओर से या जिनके लाभ के लिए नहीं रखे गए हैं ऐसी परिसंपत्तियां प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि पर रखी जाती हैं, जो अदालत के आदेश या ट्रस्ट के दस्तावेज या वक्फ के विलेख, जैसा भी मामला हो, में स्पष्ट रूप से बताई गई हैं, और ऐसे आदेश, दस्तावेज या विलेख की तारीख पर सुनिश्चित की जा सकती हैं।

स्पष्टीकरण 2: धारा 5 में निहित किसी भी बात के बावजूद, इस उपधारा या उपधारा (4ए) के प्रयोजनों के लिए शुद्ध धन की गणना करते समय, किसी भी मामले में, जो इस उपधारा के परंतुक में निर्दिष्ट मामला नहीं है, कोई सम्पत्ति जो खंड (xv), (xvi), (xxii), (xxiii), (xxiv),(xxv), (xxvi), (xxvii), (xxviii) और (xxix) में निर्दिष्ट है, इस धारा की उपधारा (1) को बाहर नहीं किया जाएगा।"

13. इस प्रकार, मुख्य प्रश्न जो विचार के लिए उठता है वह यह है कि क्या आजीवन किरायेदार की मृत्यु पर देय संपत्ति शुल्क की राशि संपत्ति के मूल्यांकन को निर्धारित करने में एक प्रासंगिक कारक होगी। इसमें कोई विवाद नहीं है कि जीवन-हित धारक की मृत्यु पर, संपदा शुल्क अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे। अधिनियम की धारा 74 की उपधारा

(2) के अनुसार निर्धारित संपत्ति शुल्क ऐसे हित पर पहला शुल्क होगा।

14. इसलिए इसमें कोई संदेह या विवाद नहीं हो सकता है कि प्रत्येक प्रासंगिक तिथि पर मूल्यांकन योग्य संपत्ति के मूल्य को ध्यान में रखते हुए स्थिति का मूल्यांकन किया जाना चाहिए। इसमें कोई संदेह या विवाद नहीं है कि आभूषणों का मूल्य वह कीमत होगी जो एक इच्छुक या सूचित खरीदार उसके लिए पेशकश करेगा। चूँकि संपत्ति शुल्क का बकाया संपत्ति पर एक शुल्क होगा, वही ऋणभार होने के कारण, आभूषणों के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय संभावित संपत्ति शुल्क दायित्व एक प्रासंगिक कारक होगा। जब भी संपत्ति पर कोई शुल्क या बोझ होता है, तो उसे बेचने का विक्रेता का अधिकार ऐसे शुल्क के अधीन होगा। निर्धारिती के अधिकार से जुड़े प्रतिबंध और नुकसान निर्विवाद रूप से संपत्ति के मूल्य को उक्त सीमा तक कम कर देंगे।

15. श्रीमती खोरशेद शापूर चेनाई बनाम एस्टेट ड्यूटी के सहायक नियंत्रक, एपी [(1980) 122 आईटीआर 21] में, इस सवाल पर विचार करते हुए कि क्या अतिरिक्त या आगे का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार एक अलग अधिकार है, इस न्यायालय ने कहा:

"हमारी राय में, उच्च न्यायालय यह मानने में सही था कि दो अलग-अलग अधिकार नहीं हैं - एक मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार और दूसरा अतिरिक्त या आगे का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार। भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अपनी भूमि के अधिग्रहण पर दावेदार के पास केवल एक ही अधिकार है जो प्रासंगिक अधिसूचना की तारीख पर अपने बाजार मूल्य पर भूमि के लिए मुआवजा प्राप्त करना है और यह अधिकार है जो भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 11 के तहत कलेक्टर द्वारा और धारा 26 के तहत सिविल न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया है। यह सच है कि धारा 11 के तहत कलेक्टर आवश्यक जांच करने के बाद भूमि का बाजार मूल्य तय करके मुआवजे की मात्रा निर्धारित करता है और ऐसा करने में वह अधिनियम की धारा 23 और 24 में निहित प्रावधानों द्वारा निर्देशित होता है - यही प्रावधान है जिसके संदर्भ में सिविल न्यायालय मूल्यांकन तय करता है। यह भी सच है कि कलेक्टर का पंचाट, धारा 12 के तहत, अन्यथा प्रदान किए जाने के अलावा, उसके और इच्छुक व्यक्तियों के बीच अंतिम और निर्णायक साक्ष्य घोषित किया जाता है। फिर

भी, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि कानून में धारा 11 के तहत कलेक्टर का पंचाट सरकार द्वारा उन दावेदारों को दिए गए मुआवजे की पेशकश से ज्यादा कुछ नहीं है जिनकी संपत्ति अर्जित की गई है। (एजरा बनाम सेक्रेटरी ऑफ स्टेट फॉर इंडिया [(1905) आईएलआर 32 कैल. 605] में प्रिवी काउंसिल के फैसले और राजा हरीश चौधरी बनाम उप भूमि अधिग्रहण अधिकारी [(1962) 2 एससीआर 676]; [एआईआर 1961 एससी 1500] और डॉ. जीएच ग्रांट बनाम बिहार राज्य [(1965) 3 एससीआर 576]; [एआईआर 1966 एससी 237] में इस न्यायालय के फैसले देखें यदि यह कलेक्टर द्वारा दिए गए पंचाट की वास्तविक प्रकृति है, तो यह सवाल कि क्या मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार पंचाट से बचा रहता है, इस बात पर निर्भर होना चाहिए कि दावेदार इससे पूरी तरह सहमत है या नहीं। यदि प्रस्ताव पूरी तरह से स्वीकार कर लिया जाता है तो मुआवजे का अधिकार नहीं बचेगा, लेकिन यदि प्रस्ताव स्वीकार नहीं किया जाता है या विरोध के तहत स्वीकार किया जाता है और दावेदार द्वारा धारा 18 के तहत भूमि संदर्भ मांगा जाता है, तो मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार जीवित माना जाना चाहिए और उस दावेदार के लिए अधिकार जीवित बचेगा जो सिविल न्यायालय में मुकदमा चलाता है। इस तर्क को स्वीकार करना असंभव है कि जैसे ही कलेक्टर ने धारा 11 के तहत अपना पंचाट दिया है, मुआवजे का अधिकार नष्ट हो जाता है या अस्तित्व में नहीं रहता है या पंचाट में विलय हो जाता है, या दावेदार के पास जो कुछ बचा है वह केवल

मुकदमेबाजी का अधिकार है । दावेदार पंचाट की शुद्धता, पंचाट की सत्यता पर मुकदमा कर सकता है क्योंकि मुआवजे का उसका अधिकार पूरी तरह से भुनाया नहीं गया है लेकिन उसके लिए जीवित रहता है जो सिविल न्यायालय में मुकदमा चलाता है। इसीलिए जब किसी लंबित संदर्भ में किसी दावेदार की मृत्यु हो जाती है तो उसके उत्तराधिकारियों को रिकॉर्ड पर लिया जाता है और उन्हें संदर्भ पर मुकदमा चलाने की अनुमति दी जाती है। हालाँकि, इसका मतलब यह नहीं है कि सिविल न्यायालय द्वारा इस अधिकार का बाद में किया गया मूल्यांकन, संपत्ति शुल्क अधिनियम या धन कर अधिनियम के तहत प्रासंगिक तिथि पर इसका मूल्यांकन होगा। किसी भी अधिनियम के तहत मूल्यांकन प्राधिकारी का यह कर्तव्य होगा कि वह संबंधित तिथि (संपत्ति शुल्क और मूल्यांकन के तहत मृत्यु की तिथि होने के नाते) के अनुसार इस संपत्ति (प्रासंगिक अधिसूचना की तिथि पर बाजार मूल्य पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार) का मूल्यांकन करे। संपत्ति शुल्क अधिनियम के तहत संपत्ति शुल्क अधिनियम की धारा 36 के तहत मूल्यांकन प्राधिकारी को इस संपत्ति के मूल्य का अनुमान उस कीमत पर लगाना होता है जो मृतक की मृत्यु के समय खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त होगी।मुआवज़ा प्राप्त करने के अधिकार के मामले में, जो संपत्ति है, जहां कलेक्टर का पंचाट दिया गया है लेकिन स्वीकार नहीं किया गया है या विरोध के तहत स्वीकार कर लिया गया है और एक संदर्भ मांगा गया है या सिविल न्यायालय में मृतक की मृत्यु की तारीख पर लंबित है,

अनुमानित मूल्य कभी भी कलेक्टर द्वारा निर्धारित आंकड़े से कम नहीं हो सकता है क्योंकि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 25(1) के तहत सिविल न्यायालय कलेक्टर द्वारा निर्धारित मूल्य से कम कोई राशि नहीं दे सकता है; अनुमानित मूल्य कलेक्टर के पंचाट के बराबर या उससे अधिक हो सकता है, लेकिन संदर्भ में दावेदार द्वारा किए गए लंबे दावे के बराबर नहीं हो सकता है और न ही वास्तव में सिविल न्यायालय द्वारा दिए गए पंचाट के बराबर हो सकता है, क्योंकि मृतक की मृत्यु की तारीख के अनुसार इस संपत्ति का उचित और उचित मूल्य निर्धारित करने में मुकदमेबाजी का जोखिम या खतरा होगा एक बाधा कारक है। मूल्यांकन प्राधिकारी को संपत्ति की विशिष्ट प्रकृति, इसकी विपणन क्षमता और प्रासंगिक तिथि पर बड़े पैमाने पर मुकदमेबाजी के जोखिम सहित आसपास की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए मूल्य का अनुमान लगाना होगा।

16. हमारे दृष्टिकोण को धन-कर आयुक्त, बिहार (सुप्रा) में इस न्यायालय के एक निर्णय से भी समर्थन मिलता है, जिसमें भूमि के निहितार्थ पर मुआवजे की गणना के उद्देश्य से संपत्ति के मूल्य का अनुमान बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के तहत लगाया जाता है। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

"... लेकिन संपत्ति के मूल्य का अनुमान लगाने में, यह संभावना, जो वास्तव में मुआवजा अधिकारी के दायित्व की प्रकृति में है, एक धुंधली,

रुकावट या बाधा है, जो कि यदि धारा 7 के तहत उचित अनुमान लगाया जाता है (1) डब्ल्यूटीओ द्वारा, उसे ध्यान में रखना होगा। यह ऋण में कटौती का सवाल नहीं है, बल्कि प्रश्नगत में संपत्ति के मूल्य के अनुमान का सवाल है।"

निज़ाम के परिवार के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया:

"धारा 21, उप-धारा (1) में दिए गए प्रस्ताव से उत्पन्न होने वाले परिणामों पर ध्यान देना भी आवश्यक है कि ट्रस्टी लाभार्थी के समान तरीके से और उसी सीमा तक मूल्यांकन योग्य है। परिणाम तीन प्रकार हैं । सबसे पहले, इस प्रस्ताव से यह अनिवार्य रूप से निकलता है कि ट्रस्टी पर उतने ही मूल्यांकन होंगे जितने निर्धारित और ज्ञात शेयरों वाले लाभार्थी हैं, हालांकि सुविधा के लिए, प्रत्येक लाभार्थी की संपत्ति के संबंध में अलग-अलग कर निर्दिष्ट करने वाला केवल एक मूल्यांकन आदेश हो सकता है। दूसरे, ट्रस्टी का मूल्यांकन उसी स्थिति में किया जाना होगा, जिस लाभार्थी के हित पर ट्रस्टी के हाथों कर लगाने की मांग की गई है। ये एनवी शनमुघम एंड कंपनी बनाम सीआईटी [(1970) 2 एससीसी 139] में इस न्यायालय द्वारा मान्य किया गया एवं प्रतिपादित किया गया और अंत में यदि उसका सीधे मूल्यांकन किया जाए तो ट्रस्टी द्वारा देय कर की राशि

वही होगी जो प्रत्येक लाभार्थी द्वारा उसके लाभकारी हित के संबंध में देय है।

यह आगे अभिनिर्धारित किया गया:

"यह हमें तुरंत इस सवाल पर ले जाता है कि धारा 21 की दो उप-धाराओं, (1) या (4) में से कौन सी धारा शेष राशि में दूसरी अनुसूची में निर्दिष्ट रिश्तेदारों को आवंटित इकाई या इकाइयों के समूह के लिए लाभकारी हित के संबंध में निर्धारिती को संपत्ति कर का आकलन करने के उद्देश्य से लागू होती है। अब धारा 3 की भाषा से यह स्पष्ट है कि संपत्ति कर का शुल्क प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि पर शुद्ध संपत्ति के संबंध में है, और इसलिए यह प्रश्न धारा 21 की उप-धारा (1) या (4) की प्रयोज्यता के संबंध में प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि के संदर्भ में निर्धारित किया जाना है। संपत्ति कर अधिकारी को यह निर्धारित करना होगा कि प्रासंगिक पर शेष के संबंध में संबंधित तिथि पर लाभार्थी कौन हैं और क्या उनके अंश अनिश्चित या अज्ञात हैं। यह बिल्कुल भी प्रासंगिक नहीं है कि क्या लाभार्थी वितरण की तारीख से पहले अगले वर्षों में आकस्मिकताओं के आधार पर भविष्य में बदल सकते हैं। जब तक यह कहना संभव है प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि कि लाभार्थी ज्ञात है और उनके अंश निर्धारित हैं, संभावना है कि लाभार्थी जन्म या मृत्यु जैसी बाद की घटनाओं के कारण बदल सकते हैं, जन्म या मृत्यु जैसी बाद की घटनाएं मामले को धारा 21 की

उपधारा (1) के दायरे से बाहर नहीं ले जाएगी। यह कहना धारा 21 की उपधारा (1) की प्रयोज्यता का कोई जवाब नहीं है कि लाभार्थी अनिश्चित और अज्ञात हैं क्योंकि यह भविष्यवाणी नहीं की जा सकती कि जीवन हित के मालिक की मृत्यु पर शेष के संबंध में लाभार्थी कौन होंगे। स्थिति को प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि पर देखा जाना चाहिए जैसे कि पिछले जीवन का हित उस तिथि पर समाप्त हो गया था और यदि, उस परिकल्पना पर, यह निर्धारित करना संभव है कि वास्तव में लाभार्थी कौन होंगे और किस आधार पर अंश निर्धारित होंगे, धारा 21 की उपधारा (1) लागू होनी चाहिए और इससे कोई फर्क नहीं पड़ेगा कि लाभार्थियों की संख्या भविष्य में या तो कुछ लाभार्थियों के अस्तित्व समाप्त होने या कुछ नए लाभार्थियों के अस्तित्व में आने के कारण भिन्न हो सकती है।"

17. इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से देखा कि स्थिति ऐसी है मानो पूर्ववर्ती जीवन का हित उस तारीख को समाप्त हो गया था और यदि उस परिकल्पना पर, यह निर्धारित करना संभव है कि वास्तव में लाभार्थी कौन होंगे और किस आधार पर अंश निर्धारित होंगे, धारा 21 की उपधारा (1) लागू होगी और इससे कोई फर्क नहीं पड़ेगा कि लाभार्थियों की संख्या भविष्य में या तो कुछ लाभार्थियों के अस्तित्व समाप्त होने या कुछ नए लाभार्थियों के अस्तित्व में आने के कारण भिन्न हो सकती है।

18. किसी क़ानून द्वारा बनाई गई कानूनी कल्पना का प्रभाव अब अछूता नहीं है।

19. भावनगर विश्वविद्यालय बनाम पालिताना शुगर मिल प्रा.लिमिटेड एवं अन्य।[(2003) 2 एससीसी 111], यह अभिनिर्धारित किया गया:

"क़ानून में एक कानूनी कल्पना बनाने का उद्देश्य और वस्तु सर्वविदित है। जब एक कानूनी कल्पना बनाई जाती है, तो उसे अपना पूरा प्रभाव दिया जाना चाहिए। ईस्ट एंड डवेलिंग कंपनी लिमिटेड बनाम फिन्सबरी बरो काउंसिल में, (1951) 2 ऑल ईआर 587], लॉर्ड एस्क्विथ, न्यायमूर्ति ने कानून को निम्नलिखित शब्दों में बताया: -

"यदि आपको मामलों की एक काल्पनिक स्थिति को वास्तविक मानने के लिए बाध्य किया जाता है, तो आपको निश्चित रूप से, जब तक कि ऐसा करने से प्रतिबंधित नहीं किया जाता है, वास्तविक परिणामों और घटनाओं की भी कल्पना करनी चाहिए, जो कि यदि मामलों की कथित स्थिति वास्तव में अस्तित्व में थी, तो इससे या इसके साथ अनिवार्य रूप से प्रवाहित होनी चाहिए। इस मामले में इनमें से एक 1939 के किराए के स्तर से मुक्ति है। क़ानून कहता है कि आपको एक निश्चित स्थिति की कल्पना करनी चाहिए; यह नहीं कहता है कि ऐसा करने के बाद, आपको अपनी कल्पना को कारण या अनुमति देनी चाहिए जब उस स्थिति के अपरिहार्य परिणामों की बात आती है तो उलझन में पड़ जाते हैं।"

उक्त सिद्धांत को इस न्यायालय द्वारा एम. वेणुगोपाल बनाम मंडल प्रबंधक, भारतीय जीवन बीमा निगम, मछलीपट्टनम, एपी एवं अन्य [(1994) 2 एससीसी 323]मामले में दोहराया गया है। इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम फैक्ट्रीज़ के मुख्य निरीक्षक और अन्य [(1998) 5 एससीसी 738], वोल्टास लिमिटेड, बॉम्बे बनाम भारत संघ और अन्य, [(1995) सप्लिमेंट 2 एससीसी 498], हरीश टंडन बनाम अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, इलाहाबाद, उत्तर प्रदेश एवं अन्य[(1995) 1 एससीसी 537] और जी. विश्वनाथन आदि बनाम माननीय अध्यक्ष, तमिलनाडु विधान सभा, मद्रास और अन्य [(1996) 2 एससीसी 353]भी देखें।"

20. एक बार जब अधिनियम के तहत कानूनी कल्पना को उसके तार्किक परिणाम पर ले जाया जाता है, तो यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि विचाराधीन आभूषणों की शुद्ध संपत्ति का आकलन करते समय, संपत्ति शुल्क अधिनियम की धारा 74 (2) के संदर्भ में बनाए गए शुल्क को ध्यान में रखना होगा।

21. भरत सिंघानिया का मामला (सुप्रा) जिसमें श्री भट्ट द्वारा मजबूत विश्वास रखा गया है, यह नहीं कहा जा सकता है कि इस मामले में इसकी कोई प्रयोज्यता है।

22. इस न्यायालय ने छह प्रश्न प्रस्तुत किये जो निर्णय के पैराग्राफ 9 से प्रकट होंगे।

23. इस प्रश्न का कि क्या मूल्यांकन अधिकारी नियम 1-डी से बंधा हुआ है या नहीं, सकारात्मक उत्तर दिया गया।

24. इस प्रश्न के संबंध में कि क्या नियम 1-डी में ब्रेक-अप विधि के लागू होने का मतलब है कि पूंजीगत लाभ कर, जो मूल्यांकन तिथि पर उक्त अंश बेचे जाने की स्थिति में देय होगा, निर्धारित बाजार मूल्य से कटौती के लिए उत्तरदायी है। यह अभिनिर्धारित किया गयाः

"इस संबंध में विद्वान वकील का तर्क अस्पष्ट न होने पर शामिल है। तर्क इस प्रकार है: धारा 7(1) कहती है कि किसी संपत्ति का मूल्य वह कीमत होगी जो मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर ऐसी संपत्ति से प्राप्त होगी। दूसरे शब्दों में, उप-धारा अपने बाजार मूल्य को निर्धारित करने के उद्देश्य से मूल्यांकन तिथि पर ऐसी संपत्ति की बिक्री की कल्पना बनाती है। एक बार कल्पना बनाई जाने के बाद, इसे इसकी तार्किक सीमा तक ले जाया जाना चाहिए और अदालत को अपनी कल्पना को किसी भी अन्य विचार से भ्रमित नहीं होने देना चाहिए। यदि कोई संपत्ति बेची जाती है, तो यह पूंजीगत लाभ कर के अधीन होगी। निर्धारिती के हाथों प्राप्त शुद्ध संपत्ति का पता लगाने के लिए, किसी को आवश्यक रूप से पूंजीगत लाभ कर की कटौती करनी चाहिए। तभी कोई निर्धारिती को प्राप्त होने वाले शुद्ध मूल्य पर पहुंच सकता है और वह बाजार मूल्य होना चाहिए। हमें कहना होगा कि पूरा तर्क गलत है। परिसंपत्ति की कोई बिक्री नहीं है और

आकर्षित व अदा किये जा रहे पूंजीगत लाभ कर का कोई सवाल ही नहीं है। बाजार मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से, उप-धारा में कहा गया है कि संपत्ति कर अधिकारी उस कीमत का अनुमान लगाएगा जो मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में संपत्ति बेचने पर प्राप्त होगी। उप-धारा संपत्ति के बाजार मूल्य की बात करती है, न कि निर्धारिती द्वारा प्राप्त शुद्ध आय या शुद्ध कीमत की। यह ऐसा मामला नहीं है जहां संसद द्वारा कोई कल्पना गढ़ी गई हो। यह केवल बाजार मूल्य के निर्धारण का आधार निर्धारित करने का मामला है। उसी तर्क पर, यह माना जाना चाहिए कि कराधान, भविष्य निधि और ग्रेच्युटी आदि के प्रावधान जैसी किसी अन्य राशि कटौती नहीं की जा सकती है। इसलिए, निर्धारिती के लिए विद्वान वकील का तर्क पूरी तरह से अस्वीकार्य है।"

25. उस मामले में यह न्यायालय संपत्ति कर नियम, 1957 के नियम 1-डी की प्रयोज्यता से सम्बद्ध जो अंशों के मूल्यांकन को निर्धारित करने के लिए मानदंड निर्धारित करता है।

नियम 1-डी से जुड़ा स्पष्टीकरण ॥ इस प्रकार है:

"स्पष्टीकरण ॥: इस नियम के प्रयोजनों के लिए -

(i) चिट्ठा में संपत्ति के रूप में दर्शाई गई निम्नलिखित रकम को संपत्ति नहीं माना जाएगा, अर्थात् -

(क) भारतीय आयकर अधिनियम, 1922 (1922 का 11) की धारा 18-ए के तहत या आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) की धारा 210 के तहत अग्रिम कर के रूप में भुगतान की गई कोई भी राशि;

(ख) लाभ और हानि खाते या लाभ और हानि विनियोग खाते के डेबिट शेष सहित चिट्ठा में दिखाई गई कोई भी राशि जो किसी परिसंपत्ति के मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करती है;

(ii) चिट्ठा में देनदारियों के रूप में दर्शाई गई निम्नलिखित राशियों को देनदारियों के रूप में नहीं माना जाएगा, अर्थात्-

(क) इक्विटी शेयरों के संबंध में चुकता पूंजी;

(ख) वरीयता शेयरों और इक्विटी शेयरों पर लाभांश के भुगतान के लिए अलग रखी गई राशि, जहां ऐसे लाभांश कंपनी की सामान्य निकाय बैठक में मूल्यांकन तिथि से पहले घोषित नहीं किए गए हैं;

(ग) मूल्यह्रास के लिए अलग रखे गए भंडार के अलावा, चाहे किसी भी नाम से जाना जाता हो;

(घ) लाभ और हानि खाते का क्रेडिट शेष;

(ड़) कराधान के प्रावधान का प्रतिनिधित्व करने वाली कोई भी राशि [खंड (i) (ए) में निर्दिष्ट राशि के अलावा] उस पर लागू कानून के अनुसार बही मुनाफे के संदर्भ में देय कर से अधिक की सीमा तक;

(च) संचयी वरीयता शेयरों के संबंध में देय लाभांश के बकाया के अलावा आकस्मिक देनदारियों का प्रतिनिधित्व करने वाली कोई भी राशि "

26. उक्त निर्णय से निम्नलिखित सिद्धांत सामने आते हैं:

(ए) जो प्रासंगिक है वह शेयरों का बाजार मूल्य है यानी मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचे जाने पर शेयरों को कितना बिक्री मूल्य मिलेगा।

(बी) संसद द्वारा बिक्री की कोई कानूनी कल्पना नहीं बनाई गई है; और इसलिए बिक्री पर किसी भी पूंजीगत लाभ कर पर विचार नहीं किया जाना चाहिए।

(सी) खर्चों को पूरा करने के बाद निर्धारिती द्वारा शुद्ध वसूली महत्वपूर्ण नहीं है।

27. यह ध्यान रखना बहुत महत्वपूर्ण है कि यह निर्णय इस बात से संबंधित नहीं था कि खरीदार अवकाश की तारीख पर शेयरों के लिए किस कीमत की पेशकश करेगा, बल्कि केवल यह था कि क्या विक्रेता उस कीमत से कुछ कटौती का दावा कर सकता है जिसे खरीदार देने को तैयार

होगा। हालाँकि, इस मामले में, यह न्यायालय केवल इस बात से सम्बद्ध है कि खरीदार शेष व्यक्ति के हित के लिए किस कीमत की पेशकश करेगा।

28. इसमें कोई संदेह या विवाद नहीं हो सकता है कि पूंजीगत लाभ दायित्व के संबंध में विचाराधीन शेयरों या भूमि के मूल्य को प्रभावित नहीं करेगा क्योंकि विक्रेता द्वारा वहन किया जाता है। ऐसी घटना में; इसलिए, खरीदार जिस कीमत की पेशकश करने के लिए तैयार होगा, वह विक्रेता की पूंजीगत लाभ देनदारी या उसके द्वारा किए गए किसी भी खर्च से प्रभावित नहीं होगी। दूसरी ओर, जीवन हित की समाप्ति पर ट्रस्टियों द्वारा देय संपत्ति शुल्क उस कीमत के निर्धारण के लिए एक प्रासंगिक कारक होगा जो एक इच्छुक और सूचित खरीदार शेष हित की खरीद के लिए पेश करेगा। शेष हित केवल शेष व्यक्ति का जीवन किरायेदार के जीवन हित की समाप्ति पर ट्रस्टियों से एक राशि प्राप्त करने का अधिकार है, इसलिए, क्रेता किसी भी कारक को ध्यान में रखेगा जो संभावित रूप से उस राशि को कम कर देगा जो वह अंततः अपने शेष हित के लिए ट्रस्टियों से प्राप्त करेगा। संपत्ति शुल्क दायित्व के जोखिम या खतरे का शेष हित के खरीदार पर सीधा प्रभाव पड़ेगा और इस प्रकार, शेष व्यक्ति द्वारा रखे जाने वाले हित के मूल्यांकन के निर्धारण के उद्देश्य से यह एक प्रासंगिक कारक होगा।

29. उपरोक्त कारणों से, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय का निर्णय सही है। अतः ये अपीलें किसी भी योग्यता से रहित होने के कारण खारिज

की जाती हैं। हालाँकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

अपीलें खारिज.

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी हनुमान सहाय जाट (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरणः यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा मे समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा मे अनुवादित किया गया है और अन्य उददेश्य के लिए इसका उपयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उददेश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उददेश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।