श्री के. वी. शिवकुमार और अन्य

बनाम

समुचित प्राधिकारी और अन्य

17 फरवरी, 2000

[ऐस. बी. मजमुदार, डी. पी. मोहपात्र और ओर. पी. सेठी, जे. जे.]

आयकर अधिनियम, 1961:

अध्याय XX- A और XX- C- आयोजित करने को उद्देश्य, उन लोगों को दंडित करना है जो पराक्रम्य के तहत् संपत्ति को कम मूल्यांकन कर संपत्ति को हस्तांतरित किया जाकर कर चोरी करते है- आयकर।

धारा 269- यू.डी, 269- यू.सी और 269- यूई.आई.- समुचित प्राधिकारी द्वारा अचल संपत्ति की अनिवार्य खरीद- हस्तांतरणकर्ता द्वारा पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने और केंद्र सरकार को कब्जा सौंपना- समुचित प्राधिकारी के आदेश को उच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखते हुए- माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा उच्च न्यायालय के आदेश को सी. बी. गौतम के मामले के आलोक में पलटते हुए- लेकिन उच्च न्यायालय के आदेश को उलटते हुए, नई कार्यवाही या पूर्व तिथि से कार्यवाही शुरू करने के लिए कोई निर्देश जारी नहीं किया गया- समुचित प्राधिकारी सी. बी. गौतम के मामले में निर्धारित सिद्धांतों के आलोक में संबंधित पक्षों को

सुनवाई को अवसर देने के बाद मामले को नए सिरे से निर्णय लेता है- नए आदेश द्वारा भी, केंद्र सरकार द्वारा संपत्ति की पूर्व- खाली खरीद को आदेश देते हुए यह मानते हुए कि बिक्री समझौते के तहत संपत्ति को कम मूल्यांकन किया गया था।

शब्द और वाक्यांश- शब्द "जमा कराने में विफल" को अर्थ आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 269- यू. एच. के पाठ में स्पष्ट नहीं है।

ट्रस्ट 'वी' ने एक अन्य ट्रस्ट 'ओर' के साथ एक अचल संपत्ति को प्रतिफल राशि रुपये 1,55,00,000/- में बेचने के लिए समझौता किया और हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरिती ने संयुक्त रूप से समुचित प्राधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किए, उनके द्वारा संपत्ति की पूर्व- खाली खरीद के लिए एक कोर्रवाई की गई। समुचित प्राधिकारी ने निर्देश दिया कि संपत्ति को केंद्र सरकार द्वारा रियायती मूल्य रु. 1,50,17,084 पर खरीद किया गया। अंतरणकर्ता और अंतरिती दोनों ने सुंयुक्त रूप से रिट याचिकाओं के माध्यम से उच्च न्यायालय के समक्ष आदेश को चुनौती दी। रिट याचिकाओं के साथ- साथ रिट अपीलों को उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई थी।सर्वोच्च न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने हेतु उपयुक्त प्रमाण पत्र उच्च न्यायालय द्वारा प्रदान किया गया।

उक्त अपील को उच्चतम न्यायालय द्वारा सी. बी. गौतम को मामला के निर्णय के आधार पर अनुमति दी गई थी।

इसी बीच उक्त संपत्ति को नीलामी बिक्री के लिए रखा गया और ट्रस्ट 'ओर' के न्यासियों में से एक ने सबसे अधिक बोली लगाई जिसे स्वीकार कर लिया गया। नीलामी खरीदार ने बोली राशि को 25 प्रतिशत यानी 47,01,000 जमा किये। हलांकि, बार- बार स्मरण के बावजूद भी नीलामी खरीदार शेष राशि जमा कराने में विफल रहा। नीलामी खरीदार ने एक रिट याचिका दायर जिसके तहत समुचित प्राधिकारी और मुख्य आयकर आयुक्त को निर्देशित किया जावे कि विचाराधीन संपत्ति से किरायेदारों को आयकर अधिनियम की धारा 269- यू. ई के सहारे से बेदखल किया जावे और रिक्त कब्जा सुपुर्द किया जावें या 47,01,000 की राशि को वापस ब्याज सहित अदा करने को आदेश पारित किया जावे। नीलामी खरीदार के एक नामांकित व्यक्ति द्वारा इसी तरह सामान अनुतोष के लिये एक रिट याचिका दायर की गई थी। हालांकि, रिट याचिकाओं के साथ- साथ रिट अपीलें भी उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई। उक्त आदेशों के खिलाफ अपीलें उच्चत्तम न्यायालय में दायर की गई जिसमें नोटिस जारी किये गये।

उच्चतम न्यायालय के समक्ष इन मामलों के लंबित रहने के दौरान, ट्रस्ट 'वी' ने एक रिट याचिका दायर की जिसमें अधिनियम की धारा 269 यू. डी. (1) के तहत समुचित प्राधिकारी द्वारा पारित नए आदेश को उत्प्रेषण की रिट के तहत रद्द करने की मांग की गई थी तथा परमादेश रिट के तहत् आदेश की मांग की गई कि मुख्य सी. आई. टी. को

हस्तांतरणकर्ता और प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता को 'अनापत्ति' जारी की जावे कि उच्च्त्तम न्यायालय द्वारा उच्च न्यायालय के आदेश को अपास्त करने से प्रश्नगत सम्पति पुनः अंतरणकर्ता के पास वापस आ गई थी। ट्रस्ट 'ओर' ने भी इसी तरह की अनुतोष के लिए एक रिट याचिका दायर की। ट्रस्ट 'वी' और ट्रस्ट 'ओर' दोनों ने उक्त रिट को उच्च न्यायालय से सर्वोच्च न्यायालय में स्थानांतरित करने के लिए सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष एक स्थानांतरण याचिका दायर की और इसे अनुमति दी गई और नीलामी खरीदारों और उनके नामांकित व्यक्ति द्वारा दायर पिछली अपीलों के साथ में सुनवाई हेतु संयोजित किया गया।

अपीलार्थियों द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया था कि समुचित प्राधिकरी द्वारा संपत्ति के रियायती मूल्य को अपनाने और उसके स्पष्ट प्रतिफल को तय करने में एक त्रुटि की है, और यह कि चूंकि धारा 269-यू. ए. (बी) (आई) में निर्धारित स्पष्ट प्रतिफल केंद्र सरकार द्वारा जमा नहीं किया गया ऐसे में धारा 269 यू. डी. की उप- धारा (1) के तहत खरीद आदेश निरस्त हो गया ओर संपत्ति हस्तांतरणकर्ता में के पास वापस आ गई थी।

इस न्यायालय द्वारा अपील के साथ- साथ स्थानांतरण मामलों को भी खारिज किया।

माना गया 1. अध्याय XX- C जिसमें धारा 269- U से लेकर धारा 269- UO आयकर अधिनियम, 1986 जो हस्तांतरण के कुछ निश्चित मामलों में केंद्र सरकार द्वारा अचल संपत्ति की खरीद से संबंधित है। जबकि 30 सितंबर, 1986 तक किए गए हस्तांतरण पर अध्याय XX- A लागू होता है; यह अध्याय उक्त तारीख के बाद किए गए हस्तांतरण पर लागू होता है। उक्त प्रावधानों के तहत् केन्द्र सरकार को अध्याय में किसी भी संपत्ति को उसी प्रतिफल के लिए खरीदने की शक्ति प्रदान करता है जो संपत्ति अंतरण के लिये प्रस्तावित है। इन प्रावधानों को काले धन के सृजन पर और हस्तांतरण के साधन में संपत्ति के मूल्य को कम करके कर चोरी करने पर अंकुश लगाने के दोहरे उद्देश्य को सुनिश्चित करने के लिए शामिल किये गये है। अध्याय XX- A और XX- C के तहत योजना अनिवार्य रूप से उन कर चोरी करने वालों को दंडित करने के लिए है जो अंतरण के साधन के तहत अंतरित संपत्ति को कम मूल्यांकन करने के संदिग्ध तरीके को सहारा लेकर कर के भुगतान से बचना चाहते हैं। सी. बी. गौतम के मामले में अधिनियम के अध्याय XX- C के प्रावधानों की संवैधानिक वैधता को बरकरार रखा गया है। [998- जी- एच]

* सी. बी. गौतम बनाम. भारत संघ, [1993] 1 ऐस. सी. सी. 78, पर निर्भर था।

2. समुचित प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश में किसी गंभीर अवैधता या दुर्बलता से ग्रस्त है जिसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता है। अपीलकर्ता द्वारा यह तर्क उठाया गया कि चूंकि समुचित प्राधिकारी को आदेश इस न्यायालय द्वारा अपास्त किया गया था जिससे संपत्ति हस्तांतरणकर्ता में पुनः निहित हो गई है, इस मामले की परिस्थितियों में अस्वीकार्य है और खारिज किया जाता है। यह समुचित प्राधिकारी के आदेश में स्पष्ट रूप से कहा गया था और यह हमारे सामने विवादित नहीं था कि अनिवार्य खरीद के लिए उपयुक्त प्राधिकारी के आदेश के बाद हस्तांतरणकर्ता को उसमें निर्धारित पूर्ण प्रतिफल प्राप्त हुआ और भवन को कब्जा केंद्र सरकार को सौंप दिया गया। किसी भी पूर्ववर्ती चरण से कार्यवाही शुरू करने को निर्देश। इस परिस्थिति में प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता, हस्तांतरणकर्ता और इच्छुक व्यक्ति को सुनवाई को नया नोटिस जारी करने और चर्चा के तरीके से मामले को निपटारा करने में उपयुक्त प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया में कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है। संपत्ति पहले से ही केंद्रीय सरकार में निहित थी और उपयुक्त प्राधिकरण द्वारा पारित किए जाने वाले नए आदेश के अधीन वह स्थिति अपरिवर्तित रही। [1003- जी-एच; 1004- ए- डी]

3. उपयुक्त प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों से यह स्पष्ट है कि रियायती मूल्य और प्रस्तावित कटौती की सूचना पत्र हस्तांतरणकर्ता को दिया गया था। हस्तांतरणकर्ता ने रियायती मूल्य या की गई कटौती के

विरुद्ध कोई आपत्ति नहीं जताई। वास्तव में हस्तांतरणकर्ता ने शेष बकोया प्रतिफल राशि को स्वीकार करने की इच्छा व्यक्त की। तदनुसार, रु 97,67,233 हस्तांतरणकर्ता को चेक द्वारा भुगतान किया गया था। उक्त राशि प्राप्त होने पर हस्तांतरणकर्ता द्वारा संपति को कब्जा सुपुर्द किया गया। अभिलेखों से यह भी प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी द्वारा प्राधिकारी के समक्ष बताया गया कि 'एम' के बकोया कर को, जो कि हस्तांतरणकर्ता ट्रस्ट को देय प्रतिफल में से समायोजित करने में कथित गलती की है और इनमें से एक विभाग और हस्तांतरणकर्ता हस्तांतरणकर्ता- न्यास के न्यासियों में से एक है और व्यक्तियों में से एक भी है जो विचाराधीन भवन को निपटान करने को अधिकोर रखता है, इन परिस्थितियों में, यह नहीं कहा जा सकता है कि केंद्र सरकार प्रस्तुत या जमा करने में विफल रही है, बोली लगाने के लिए आवश्यक प्रतिफल राशि को पूरा या कोई हिस्सा या आयकर अधिनियम की धारा 269- यू. जी. के तहत जमा किया जाता है जो खरीद आदेश को निरस्त करने और पुनर्निर्धारण को परिणाम हस्तांतरणकर्ता में संपत्ति पुनः न्यस्त हो जाती है। शब्द "जमा करने में विफल" धारा 269- यू. एच., अधिनियम की योजना के संदर्भ में विचार किया गया, अध्याय XX- C इंगित करता है कि केंद्र सरकार स्पष्ट प्रतिफल जो कि समुचित प्राधिकारी द्वारा धारा 269 UD व धारा 269UF के साथ पढने में, के तहत् निर्धारित की गई है जो निर्धारित समय- सीमा अदा करेगा। [1004- एफ- एच; 1005- ए]

4. धारा 269- यू. ई. (1) स्पष्ट रूप से प्रदान करती है कि जहां धारा 269- यू. डी. (1) के तहत उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा कोई आदेश निर्दिष्ट अचल संपत्ति जो धारा 269- यू. ए. (डी)(आई) में इंगित है, के संबंध में दिया गया है, ऐसी संपत्ति उक्त आदेश की तारीख को केंद्र सरकार निहित होगी। यहाँ तक कि यह मानते हुए कि कुछ की गई कटौती की अनुमति नहीं थी केंद्र सरकार के पक्ष में आदेश को दूषित नहीं कहा जा सकता है। [1005- सी- डी]

सी. बी. गौतम बनाम भारत संघ, [1993] 1 ऐस. सी. सी. 78, पर निर्भर था। विद्यावती कपूर ट्रस्ट बनाम मुख्य आयकर आयुक्त, (1992) 194 आई. टी. ओर. 584 (कोंत) और भारत सरकार बनाम मैक्सिम ए. लोबो (1991) 190 आई. टी. ओर. 101 (मैड.) (डी. बी.), संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं- 1415-1416/2000

कर्नाटक उच्च न्यायालय के डब्ल्यू. ए. सं. 696-697/1992 में दिनांक 15.2.96 के निर्णय और आदेश से।

एम. ऐस. उसगांवकर, ओर. एन. त्रिवेदी, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, जोसेफ वेल्लापल्ली, जी. एल. सांघी, टी. एल. वी. अय्यर, एन. संतोष हेगड़े, ओर. एफ. नरीमन, के. एन. शुक्ला, जी. ऐस. भट, ओर. ऐसे. हेगड़े, पी. पी. सिंह, एन. डी. बी. राजू, गुंटूर प्रभाकर, बी. के. प्रसाद, ए. टी. एम. संपत, ऐस. राजप्पा, वी. बालाजी, ऐस. गणेश, जी. वी. चंद्रशेखर,

सी. परमशिवन, गुडविल इंडीवर, नीलन गिकोरंगुटकर, श्रीमती भारती राजू, ऐस. के. द्विवेदी, सुश्री आशा गोपालन नायर, निलंगी के. उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय को निर्णय इसके द्वारा दिया गया था।

डी. पी. मोहपात्रा, जे. विशेष अनुमति याचिका (सिविल) सं- 13085-86/ 1996 में अनुमति प्रदान की गई।

सभी मामलों की सुनवाई पक्षकोर की सहमति से एक साथ की गई थी और इस फैसले से उनको निपटारा किया जा रहा है।

इन मामलों में उठाया गया विवाद धारा 269UE- आयकर अधिनियम, 1961 (संक्षेप में 'अधिनियम') के तहत बैंगलोर शहर में एक इमारत की पूर्व- खाली खरीद की वैधता से संबंधित है और केन्द्र सरकार द्वारा इसकी बिक्री से है। इस न्यायालय में इस मुकदमे को यह दूसरा दौर है। 1990 के अंत में शुरू हुई कवायद अभी तक अंतिम रूप नहीं ले पाई है।

विवादग्रस्त संपत्ति एक दो मंजिला इमारत है जिसके स॰ 775 से 809 तक है, जो ओल्ड तालुक कचरी रोड, बैंगलोर में स्थित है। इसमें वे दुकानें शामिल हैं जो वर्तमान में किरायेदारों के कब्जे में हैं। मैसर्स विद्यावती कपूर ट्रस्ट जिसको प्रतिनिधित्व मोहनलाल कपूर के द्वारा किया गया तथा मैसर्स राजत ट्रस्ट जिसको प्रतिनिधित्व शिवकुमार के द्वारा

किया गया, मैसर्स विद्यावती कपूर ट्रस्ट द्वारा मैसर्स राजत ट्रस्ट के साथ उक्त संपति के विक्रय हेतु दिनांक 28-11-1990 को एक समझैता प्रतिफल राशि 1,55,00,000/- रूपये में किया है। जब हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरिती ने संयुक्त रूप से अधिनियम की धारा 269- यू. सी. के तहत समुचित प्राधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत किया, तो समुचित प्राधिकारी द्वारा संपत्ति की पूर्व खाली खरीद के लिए कोर्रवाई की गई। उक्त प्राधिकारी प्रथम दृष्टया संतुष्ट है कि कर से बचने के लिए संपत्ति को कम मूल्यांकन किया गया है और पूर्व- खाली खरीद के लिए केन्द्र सरकार के आदेश दिनांक 24 जून 1991 के द्वारा कोर्रवाई शुरू की गई है। समुचित प्राधिकारी ने निर्देश दिया कि केंद्र सरकार द्वारा इस संपत्ति को रुपये 1,50,17,084/- के रियायती मूल्य पर खरीदा जाए। प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरिती ने उक्त आदेश को रिट संख्या 5614 व 6516/ 1991 के माध्यम से कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। उक्त दोनों रिट याचिकाएं एकल पीठ के आदेश दिनांक 19 अप्रेल, 1991 के द्वारा खारिज की गई। रिट याचिकाकर्ताओं ने रिट अपील संख्या 1297/1991 व 1318/1991 के माध्यम से उच्च न्यायालय की खण्डपीठ के समक्ष चुनौती दी गई। उक्त अपीलें खण्डपीठ द्वारा निर्णय दिनांक 23 अगस्त, 1991 के जरिए खारिज की गई। खण्डपीठ द्वारा सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष अपील पेश करने हेतु उपयुक्त प्रमाण पत्र जारी किया गया। हस्तांतरणकर्ता द्वारा सिविल अपील सं 3849/1999 इस

न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई। इस न्यायालय के तीन विद्वान न्यायाधीशों की पीठ ने दिनांक 13 मार्च, 1996 को आदेश के द्वारा उक्त अपीलों को सी. बी. गौतम बनाम संविधान पीठ (93) 1 SCC 78 के निर्णय पर भरोसा करते हुए स्वीकार कर लिया। चूँकि इस निर्णय में बाद में उक्त आदेश को उल्लेख करना आवश्यक होगा, इसलिए आदेश को विस्तार से उद्धृत किया गया हैः-

" आदेश "

प्रमाणपत्र द्वारा यह अपील कर्नाटक उच्च न्यायालय के रिपोर्ट किए गए फैसले 194 आई. टी. ओर. 584 (विद्यावती कपूर ट्रस्ट बनाम.) के विरुद्घ पेश की गई, जिसकी पुष्टि उस न्यायालय की खंड पीठ के आदेश 194 आई. टी. ओर. 593 में की थी। इस अपील के लंबित रहने के दौरान, इस न्यायालय की संविधान पीठ ने सी. बी. गौतम बनाम भारत संघ व अन्य [1993] 1 ऐस. सी. सी. 78 के मामले में कर्नाटक उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को खारिज करते हुए स्पष्ट रूप से कहा है कि कर्नाटक उच्च न्यायालय के विवादित फैसले में लिया गया दृष्टिकोण सही कानून को निर्धारित नहीं करता है। ऐसा होने के कारण, सी. बी. गौतम के मामले में संविधान पीठ के फैसले के बाद उक्त विवादित फैसले को उलट दिया जाना चाहिए।

प्रत्यर्थी संख्या 04 की ओर से विद्वान अधिवक्ता डी. पी. शर्मा ने यह बताया है कि जिन्हें अपील के विचारण के दौरान तीन संयुक्त खरीदारों में से एक कहा जाता है तथा उनके पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई है तथा प्रस्तुत किया है कि संव्यवहार उनके पक्ष में पूर्ण हो चुको है, सी. बी. गौतम के मामले में निर्णय के पैरा संख्या 43 में स्पष्टीकरण के दृष्टिगत, इस कारण से इस अपील में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

हम इस निवेदन को स्वीकार करने में असमर्थ हैं। अन्य कथित संयुक्त खरीदार हमारे सामने नहीं हैं और सभी आवश्यक तथ्य हमें यह विचार रखने में सक्षम बनाने के लिए हैं कि वर्तमान मामले में लेनदेन इस श्रेणी में आता है। हम इस निवेदन को स्वीकार करने में असमर्थ हैं, अन्य कथित संयुक्त खरीददार हमारे सामने नहीं हैं तथा हमें यह मानने में सक्षम करने के लिए सभी आवश्यक तथ्य हमारे समक्ष नहीं है, जो कि वर्तमान मामले में लेन- देन सी. बी. गौतम के मामले में निर्णय के पैरा 43 में निर्दिष्ट श्रेणी के भीतर लाते हो। इसलिए, इसके बावजूद भी कि सी. बी. गौतम के मामले में उक्त निर्णय को निष्प्रभावी किया गया, हम इसे कोयम रखने में असमर्थ हैं तथा इस अपील को स्वीकार नहीं करना चाहिए तथा संव्यवहार प्रभावित नहीं होना चाहिए।

हालाँकि, हम देख सकते हैं कि यदि कोई भुगतान की गई राशि है जो वसूल करने के लिए इस संबंध में जो भी अनुतोष कथित खरीददार को प्राप्त हैं, इस निर्णय से प्रभावित नहीं होंगे।

तदनुसार, अपील की अनुमति दी जाती है। कोई खर्चा नहीं। "

हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरिति द्वारा दायर दो रिट याचिकाओं उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा खारिज करने के बाद, समुचित प्राधिकारी के आदेश अंतर्गत धारा 269- यू. डी. के अनुसरण में केन्द्र सरकार में संपत्ति निहित हो गई, जो निलामी बिक्री के लिए रखी गई। बिक्री में जारी नोटिस के विषय- वस्तु में यह वर्णित किया गया कि जो संपत्ति लॉट संख्या 6 के तहत बेची जाने वाली है, जो बोझ से मुक्त है, परंतु उस पर किरायेदारों को कब्जा है। दिनांक 28 जून, 1991 को आयोजित नीलामी में के. वी. शिवकुमार जो मेसर्स रजत ट्रस्ट के न्यासियों में से एक हैं, रजत ट्रस्ट ने रुपये 2,77,00,000/- की सबसे अधिक बोली लगाई, जो बोली स्वीकार कर ली गई। नीलामी खरीदार ने बोली राशि को 25 प्रतिशत, जो कि 47,01,000/- रुपये जमा करवाए। शेष बकोया राशि को भुगतान 22 सितंबर, 1991 तक किया जाना था। हालांकि नीलामी खरीदार को बार- बार जमा करने के लिए स्मरण भी करवाया गया, परंतु शेष राशि लगभग रुपये 2,30,00,000/- जमा कराने में विफल रहा है।

दिनांक 19 सितंबर, 1991 को नीलामी खरीदार ने रिट याचिका सं. 20686 1991 कर्नाटक उच्च न्यायालय में प्रस्तुत की, जिसमें समुचित प्राधिकारी व मुख्य आयकर आयुक्त को निदेर्शित किया जावे कि अधिनियम की धारा 269- यू. ई. के प्रावधानों के तहत विवादस्पद संपत्ति से किरायेदारों को बेदखल करने की मांग की गई और प्राधिकारी को यह निर्देश देने की मांग की गई कि उचित अवधि के भीतर संपत्ति को खाली कब्जा उन्हें सुपुर्द किया जावे। वैकल्पिक रूप से रिट याचिकाकर्ता ने अनुरोध किया कि यदि केंद्र सरकार नीलामी खरीददार को लाभ की मांग की पालना नहीं कर सकती है तो उसे रुपये 47,00,000/- की राशि 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ वापस करनी चाहिए। एक टी. एन. ओमेश नामक व्यक्ति ने स्वयं को नीलामी खरीददार को ने नामित होने के नाते रिट याचिका संख्या 20687/1991 इसी समांतर अनुतोष के लिए प्रस्तुत की। उक्त दोनों याचिकाएं एकलपीठ के द्वारा दिनांक 26 मार्च, 1992 को पारित निर्णय के माध्यम से निस्तारित की गई, जिसमें यह निर्धारित किया गया कि उक्त दोनों याचिकाकर्ता संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकोर क्षेत्र के प्रयोग में किसी भी राहत के हकदार नहीं थे। दिनांक 26 मार्च, 1992 को एकल न्यायाधीश ने यह अभिनिर्धारित किया कि नीलामी खरीदार पूरी तरह से सचेत था कि संपत्ति किरायेदारों के कब्जे में थी ओर प्राधिकरण के लिए यह संभव नहीं होगा कि संपत्ति को खाली करवाकर कब्जा सुपुर्द किया जावे। विद्वान न्यायाधीश ने आगे कहा

कि नीलामी खरीदार ने शेष बोली के भुगतान में चूक की है ऐसी स्थिति में रिट याचिकाओं में मांगी गई राहत की मांग करने की हकदार नहीं है। विद्वान एकल न्यायाधीश को निर्णय रिट अपील संख्या 696/1992 व 697/1992 के. वी. शिवकुमार और टी. एन. उमेश द्वारा दायर को विषय था। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अपीलों को निर्णय दिनांक 15-02-1996 के द्वारा खारिज कर दिया था। उक्त फैसले को इससे पहले इस न्यायालय में विशेष सिविल अनुमति याचिका 13085-13086/1996 में चुनौती दी गई थी। उक्त मामले में इस न्यायालय ने दिनांक 22.7.1996 के आदेश द्वारा प्रत्यर्थीयों को नोटिस जारी किया, यह संकेत देते हुए कि मामले को अंतिम रूप से निस्तारण नोटिस के स्तर पर ही किया जाएगा।

इस न्यायालय में इन मामलों के लंबित रहने के दौरान मैसर्स विद्यावती कपूर ट्रस्ट की ओर से कमल के. कपूर ने रिट याचिका संख्या 33470/1996 कर्नाटक के उच्च न्यायालय में दायर की जाकर उत्प्रेषण रिट के आदेश के जरिए समुचित प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 269- यू. डी. (1) अंतर्गत पारित दिनांकित 28.11.1996 आदेश को रद्द करने की मांग की गई तथा परमादेश याचिका के द्वारा मुख्य आयकर आयुक्त बैंगलोर को अनापत्ति याचिकाकर्ता के पक्ष में जारी करेंगे तथा प्रस्तावित अंतरिति के पास विवादित संपत्ति है, जो अंतरणकर्ता के पास वापस आ गयी। प्रस्तावित अंतरिति मैसर्स रजत ट्रस्ट, जिसके ट्रस्टी के. वी. शिवकुमार द्वारा भी रिट याचिका सं 34820/1996 कर्नाटक उच्च

न्यायालय के समक्ष समान अनुतोष के लिए प्रस्तुत की गई। रिट याचिकाओं को स्थांतरित करने के लिए रिट याचिकाकर्ताओं पर इस न्यायालय ने जुलाई 1998 के आदेश द्वारा दो रिट याचिकाओं को इस न्यायालय में स्थांतरित कर दिया, मामलों को 1998 के अंतरण केस संख्या 22 व 23 के रूप में क्रमांकित किया गया। दो ऐस.एल.पी व दो अंतरण केस से उत्पन्न हुई अपीलों को सुनवाई के लिए एक साथ चैक किया गया।

अध्याय XX- C जिसमें धारा 269- U से 269- UO शामिल हैं, हस्तांतरण के कुछ मामलों में केंद्र सरकार द्वारा अचल संपत्ति की खरीद से संबंधित है, जबकि अध्याय XX- A 30 सितंबर, 1986 तक किए गए अंतरणों पर लागू होता है; यह अध्याय बाद में किए गए स्थानान्तरणों पर लागू होता है। उक्त प्रावधानों के तहत केंद्र सरकार को अध्याय के अंतर्गत आने वाली संपत्ति को उसी कीमत पर खरीदने की शक्ति प्रदान की गई है, जिसके लिए हस्तांतरित करने को प्रस्ताव है। इन प्रावधानों को काले धन के सृजन पर और हस्तांतरण के साधन में संपत्ति के मूल्य को कम करके कर चोरी करने पर अंकुश लगाने के दोहरे उद्देश्य को सुनिश्चित करने के लिए शामिल किये गये है। अध्याय XX- A और XX- C के तहत योजना अनिवार्य रूप से उन कर चोरी करने वालों को दंडित करने के लिए है जो अंतरण के साधन के तहत अंतरित संपत्ति को कम मूल्यांकन करने के संदिग्ध तरीके को सहारा लेकर कर के भुगतान से बचना चाहते हैं। यह

योजना अध्याय XX- A और XX- C के वी शिवकुमार के तहत है, जो अनिवार्य रूप से कर- चकमा देने वालों को दंडित करने के लिए है जो हस्तांतरण के साधन के तहत हस्तांतरित संपत्ति को कम मूल्यांकन करने के संदिग्ध तरीके को सहारा लेकरकर आयकर भुगतान से बचना चाहते हैं।

सी. बी गौतम के मामले में संविधान पीठ ने अन्य बातों के साथ-साथ अधिनियम के अध्याय के प्रावधानों की वैधता को बरकरार रखा कि हस्तांतरित की जाने वाली प्रस्तावित अचल संपत्ति की रिक्त पूर्व खरीद के लिए प्रदान करने वाला उक्त अध्याय समुचित प्राधिकारी को विवेकाधिकार मनमाना या निरंकुशता प्रदान नहीं करता है कि अचल संपत्ति अनिवार्य रूप से खरीदे और भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 को उल्लंघन नहीं करता है। इस न्यायालय विचार किया हैः-

अध्याय XX- C के प्रावधानों के तहत प्रदत्त अनिवार्य खरीद की शक्तियों को उपयोग केवल उन मामलों में किया जाना है तथा किया जा रहा है, जहां शहरी क्षेत्र में एक अचल संपत्ति बेचने के समझौते में, जिस पर उस अध्याय के प्रावधान लागू होते हैं, संपत्ति को 15 प्रतिशत या उससे अधिक को महत्वपूर्ण अवमूल्यन हुआ है। यदि समुचित प्राधिकारी संतुष्ट है कि बिक्री के लिए समझौते में दिखाया गया स्पष्ट प्रतिफल बाजार मूल्य से 15 प्रतिशत या अधिक से कम है, तो यह अनुमान लगाया जा सकता है कि यह कम मूल्यांकन कर से बचने की दृष्टि से किया गया

है। हालाँकि, इस तरह की धारणा को खंडन किया जा सकता है और इच्छुक विक्रेता या खरीदार इसको खंडन करने के लिए सबूत पेश कर सकता है। इसके अलावा, ऐसे अधिग्रहण के कारण जो धारा 269 यू.डी के लिए लिखित रूप में आवश्यक हैं, वे उस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक होने चाहिए जिसके लिए अध्याय पेश किया गया था, अर्थात् कर से बचने के प्रयासों को मुक़ाबला करने के लिए।

धारा 269 पूर्व के तहत "सभी बाधाओं से मुक्त" के अर्थ विचार करते हुए इस न्यायालय ने कहा हैः-

धारा 269 यू.ई को "सभी बाधाओं से मुक्त" अभिव्यक्ति के बिना पढ़ा जाना चाहिए, जिसके परिणामस्वरूप विचाराधीन संपत्ति केंद्र सरकार में निहित हो जाएगी, जो कि ऐसे ऋणभारों और पट्टाधारक हितों के अधीन होगी, सिवाय इसके कि उनमें से कुछ को छोड़कर बिक्री पूरी होने से पहले विक्रेता द्वारा उन्मुक्ति देने पर सहमति व्यक्त की जाती है। यदि बेचने के प्रासंगिक समझौते के तहत संपत्ति को सभी बाधाओं या कुछ बाधाओं से मुक्त बेचने पर सहमति होती है, तो यह ऐसी बाधाओं से मुक्त होकर केंद्र सरकार में निहित हो जाएगी। इसी प्रकार धारा 269. यू.ई की उपधारा (2) में नीचे पढ़ा जाएगा ताकि यदि किसी बाधा या पट्टे के धारक के पास संपत्ति को कब्जा है और संपत्ति बेचने के समझौते के तहत यह प्रदान नहीं किया गया है कि बिक्री ऐसी बाधाओं या पट्टे के हितों से मुक्त होगी

तो बाधा धारक या जिस पट्टेदार के पास कब्जा है, वह उचित प्राधिकारी या उसके द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति को संपत्ति को कब्जा देने लिए बाध्य नहीं होगा और उपधारा (3) के प्रावधान भी ऐसे व्यक्तियों पर लागू नहीं होंगे।

अपने निष्कर्ष को सारांशित करते हुए इस न्यायालय ने पूर्ण लेनदेन के साथ- साथ सी न्यायालयों या अन्य प्राधिकरणों के समक्ष लंबित मामलों के संबंध में कुछ निर्देश दिए। निर्णय को प्रासंगिक भाग है किः-

यह हमें राहत के प्रश्न पर लाता है। हमने पाया कि आयकर अधिनियम की धारा 269.यू.डी (1) के तहत अनिवार्य खरीद को आदेश, जो याचिकाकर्ता को 15 दिसंबर 1986 की रात को तामील करवाया गया है, याचिकाकर्ता को कोई कारण बताओ नोटिस दिए बिना तामील करवाया गया और याचिकाकर्ता या अन्य प्रभावित पक्षों को अनिवार्य खरीद के आदेश के खिलाफ कारण बताने को कोई अवसर दिये बिना और न ही याचिकाकर्ता या आदेश से संबंधित अन्य पक्षों को आदेश या उक्त आदेश के कारण बताए गए हैं एवं न ही कारण सूचित किये गये। हमने पहले जो कहा है, उसे ध्यान में रखते हुए आदेश स्पष्ट रूप से कानूनन विध सम्मत नहीं है और इसे रद्द किया जाता है।

अगला प्रश्न यह है कि आगे क्या परिणाम होगा। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अध्याय XX- C के प्रावधानों को उद्देश्य एक

प्रशंसनीय उद्देश्य है, अर्थात्, अचल संपत्ति की बिक्री के लेनदेन में कर की चोरी को मुक़ाबला करना, हम ऐसे में अपने निर्णय के पूर्वप्रभावी प्रभाव को इस तरह से सीमित करना आवश्यक मानते हैं कि जिससे अधिग्रहण पूरी तरह से विफल न हो जाए। हम पाते हैं कि यदि अध्याय XX- C में निर्धारित मूल समय- सीमा को सख्ती से लागू किया जाता है, तो संबंधित समुचित प्राधिकारी के लिए संपत्ति के संबंध में धारा 269. यूडी (1) के तहत आदेश पारित करना संभव नहीं होगा। उस स्थिति से बचने के लिए और फिर भी यह सुनिश्चित करने के लिए कि याचिकाकर्ता के साथ कोई अन्याय न हो, हम मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए आदेश देते हैं कि याचिकाकर्ता द्वारा कथन फॉर्म नंबर 37- 1 में पहले दिए गए अनुसार प्रस्तुत किया जाए, इसे ऐसा माना जाएगा, जैसे इसे इस पर हस्ताक्षर करने की तिथि पर प्रस्तुत किया गया था। इसके बाद, यदि समुचित प्राधिकारी इसे उचित समझता है, तो वह कारण बताओ नोटिस जारी कर सकता है, जिसमें याचिकाकर्ता और अन्य संबंधित पक्षों को यह बताने के लिए कहा जा सकता है कि प्रश्न में संपत्ति की अनिवार्य खरीद को आदेश धारा 269. यूडी उपधारा (1) के प्रावधानों के तहत क्यों नहीं दिया जाना चाहिए और याचिकाकर्ता और ऐसे अन्य संबंधित पक्ष को ऐसे आदेश के खिलाफ कारण बताने को युक्ति युक्त अवसर दें।

हम स्पष्ट कर सकते हैं कि, जहां तक पूर्ण लेनदेन को संबंध है, अर्थात् जहां आयकर अधिनियम की धारा 269. यूडी के तहत अनिवार्य

खरीद के आदेश के बाद और कब्ज़ा ले लिया गया है, के मालिक को मुआवजा दिया गया था संपत्ति और विरोध के बिना स्वीकार कर ली गई, हमें उन लेनदेन को उलट करने को कोई कारण नहीं दिखता है और इसलिए फैसले में हमने जो कुछ भी कहा है यह ऐसी खरीद को अमान्य नहीं करेगा। वही स्थिति होगी जहां संबंधित संपत्तियों की सार्वजनिक नीलामी आयोजित की गई है और उन्हें तीसरे पक्ष द्वारा खरीदा गया है। उन मामलों में भी, हमने इस फैसले में जो कुछ भी कहा है वह खरीदारी को अमान्य नहीं करेगा।

परिणामस्वरूप, हस्तांतरित रिट याचिका को पूर्वोक्त सीमा तक अनुमति दी जाती है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए खर्चे के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

इस न्यायालय ने विद्यावती कपूर मामले (उपर वर्णित मामला) में कर्नाटक उच्च न्यायालय के फैसले को खारिज कर दिया और मद्रास उच्च न्यायालय के प्रकरण भारत सरकार बनाम मैक्सिम अलोबो, (1991) 190 आईटीओर 101 (मद्रास.) के फैसले की पुष्टि की।

इसके बाद कुछ स्पष्टीकरणों और निर्देशों के लिए भारत संघ द्वारा दायर एक आवेदन पर इस न्यायालय ने एक और निर्देश के रूप में स्पष्टीकरण को एक आदेश पारित किया, जो रिपोर्ट किया गया है [1993] 1 ऐससीसी 78 (पैराग्राफ 45- 52)

इस न्यायालय द्वारा अपील के निपटारे के बाद सी बी गौतम के आलोक में उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया गया तथा उपयुक्त प्राधिकारी को पक्षकरों को सुनवाई को अवसर दिया जाकर आदेश दिनांक 28.11.96 को नए सिरे से आदेश कर निस्तारण करे। आदेश से ऐसा प्रतीत होता है कि समुचित प्राधिकारी ने इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश में दिए गए निर्देशों को अनुपालन किया है और सी बी गौतम मामले में तय किए गए सिद्धांतों के आलोक में मामले को निपटाया है। आदेश में चर्चा से यह भी स्पष्ट है कि कार्यवाही के पूर्व में हस्तांतरणकर्ता और हस्तांतरिती और इच्छुक पक्ष (डी. पी शर्मा) द्वारा जो विवाद उठाया गया था, उसे प्राधिकारी के समक्ष कुछ संशोधनों के साथ दोहराया गया था। हस्तांतरणकर्ता की ओर से दिनांक 05- 06- 96 को सूचना पत्र म्याद बाहर होने के कारण चुनौती दी गई थी ओर समुचित प्राधिकारी द्वारा निर्धारित संपत्ति के मूल्यांकन के विरुद्ध और कम मूल्यांकन के संबंध में समुचित प्राधिकारी की संतुष्टि पर भी आपत्ति उठाई थी। यह सवाल भी उठाया गया कि क्या हस्तांतरिती किरायेदारों को बेदखल करने के बाद इमारत को खाली कब्जा देने को हकदार है? आदेश में इन तर्कों को विस्तार से निस्तारण किया गया है और प्राधिकारी द्वारा अस्वीकार के लिए तर्कपूर्ण कारण दिए गए हैं। पूरे मामले की गहन चर्चा के बाद समुचित प्राधिकारी ने इन शब्दों में अपना निष्कर्ष दर्ज कियाः-

" समुचित प्राधिकारी के विद्वान सदस्यों द्वारा 24.11.1991 को दर्ज किए गए कारण पहले ही सभी संबंधित पक्षों को सूचित कर दिए गए हैं, वे अभी भी वैध हैं और उनको खंडन नहीं किया गया है। इसलिए हमारा अनुमान है कि किराए की स्थिति में मोहन बिल्डिंग को बाजार मूल्य रुपये 2,00,00,000/- दिनांक 28.11.1990 को है। इस प्रकार, मैसर्स विद्यावती कपूर ट्रस्ट और मैसर्स राजत ट्रस्ट के बीच दिनांक 28-11-1990 के समझौते में 33 प्रतिशत को कम मूल्यांकन है।

उपरोक्त निष्कर्ष के मद्देनजर समुचित प्राधिकारी आश्वस्त हैं कि इस मामले में स्पष्ट प्रतिफल को कम मूल्यांकन हुआ है। उन्हें इसमें कोई संदेह नहीं है कि कर से बचने के आशय से कम मूल्यांकन को सहारा लिया गया है।"

समुचित प्राधिकारी ने अधिनियम की धारा 269- यूडी (1) के तहत निहित शक्तियों को प्रयोग करते हुए प्रश्नगत अचल संपत्ति की पूर्व-खाली खरीद को आदेश दिया और आगे आदेश दिया कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि संपत्ति पहले ही अंतरणकर्ता द्वारा केंद्र सरकार को दिनांक 26- 02- 1991 को सौंपी जा चुकी है, ऐसे में धारा 269- यूडी (2)

के तहत पृथक से कोई आदेश पारित नहीं किया गया था। समुचित प्राधिकारी ने वैधानिक प्रावधानों को दोहराते हुए आदेश दियाः

इसके द्वारा यह घोषित किया जाता है कि इस आदेश में कुछ भी हस्तांतरणकर्ता /हस्तांतरिती या किसी अन्य व्यक्ति (जो कि केंद्र सरकार नहीं) को दायित्व से उन्मोचित करने के लिए हस्तांतरणकर्ता / हस्तांतरिती या ऐसे अन्य व्यक्तियों के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है।

किसी भी अन्य कानून या किसी भी उपकरण या समझौते में कुछ भी शामिल होने के बावजूद, जैसा कि समुचित प्राधिकारी ने अनुसूची संपत्ति की खरीद को आदेश दिया है, इस कारण से हस्तांतरितियों द्वारा कोई भी दावा हस्तांतरणकर्ताओं के खिलाफ नहीं होगा कि हस्तांतरण, हस्तांतरणकर्ताओं और हस्तांतरितीयों के बीच विवादित संपत्ति के हस्तांतरण के लिए हुए समझौते के अनुसार नहीं है।

अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री ऐसे गणेश ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द करने के इस न्यायालय के आदेश के मद्देनजर विचाराधीन संपत्ति हस्तांतरणकर्ताओं में वापस आ गई है और इसलिए पक्षों को केवल सुनवाई को नोटिस देने के बजाय पूरी कार्यवाही नए सिरे से शुरू की जानी चाहिए थी।

स्थानांतरण मामलों को उल्लेख करते हुए याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने तर्क दिया कि समुचित प्राधिकारी ने संपत्ति के

रियायती मूल्य को अपनाने और इसके स्पष्ट प्रतिफल को रुपये 1,50,17,084/- जो कि रुपये 1,55,00,000 के प्रतिफल के मुक़ाबले पार्टियों के बीच समझौते में निर्दिष्ट कर तय करने में त्रुटि की है। उन्होंने यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि रियायती मूल्य से मोहनलाल कपूर के मामले में आयकर और संपत्ति कर के बकोया के रूप में 2,49,851 रुपये अवैध रूप से कोटे गए थे। विद्वान वकील के अनुसार चूंकि धारा 269- यूए(b)(i) में निर्धारित स्पष्ट प्रतिफल केंद्र सरकार द्वारा जमा नहीं करवाया गया था, धारा 269 की उपधारा (1) के तहत केंद्र सरकार द्वारा भवन की खरीद को आदेश निरस्त हो गया और संपत्ति हस्तांतरणकर्ता के पास वापस आ गई।

क्रेता डी.पी शर्मा की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जी.एल सांघी ने समुचित प्राधिकारी के आदेश को समर्थन किया और आगे तर्क दिया कि संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी में देरी के कारण खरीदार को गंभीर रूप से हानि हुई है।

हमने संबंधित अभिलेखों को अध्ययन किया है और पूरे मामले पर सावधानीपूर्वक विचार किया है। हम इस बात से संतुष्ट नहीं हैं कि समुचित प्राधिकारी द्वारा पारित दिनांक 28.11.1996 को आदेश किसी गंभीर अवैधता या दुर्बलता से ग्रस्त है जिसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता है। मामले में उत्पन्न होने वाले कानून के प्रासंगिक बिंदुओं को सी बी गौतम में संविधान पीठ द्वारा निपटाया गया है और अधिनियम की वैधता को

बरकरार रखा गया है। हम उक्त निर्णय से सम्मानपूर्वक सहमत हैं।

अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह तर्क उठाया गया कि चूंकि समुचित प्राधिकारी को आदेश इस न्यायालय द्वारा अपास्त किया गया था जिससे संपत्ति हस्तांतरणकर्ता में पुनः निहित हो गई है, इस मामले की परिस्थितियों में अस्वीकार्य है और खारिज किया जाता है। यह समुचित प्राधिकारी के आदेश में स्पष्ट रूप से कहा गया था और यह हमारे सामने विवादित नहीं था कि अनिवार्य खरीद के लिए उपयुक्त प्राधिकारी के आदेश के बाद हस्तांतरणकर्ता को उसमें निर्धारित पूर्ण प्रतिफल प्राप्त हुआ और भवन को कब्जा केंद्र सरकार को सौंप दिया गया। इसके बाद उन्होंने उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिकाओं में आदेश को चुनौती दी, जिन्हें खारिज कर दिया गया और मामले को अपील में इस न्यायालय में ले जाया गया, जिसे सी. बी. गौतम मामले के आधार पर विश्वास करते हुये अनुमति दी गई थी। इस न्यायालय ने अपने आदेश में न तो नए सिरे से कार्यवाही करने को निर्देश दिया और न ही किसी पूर्व चरण से कार्यवाही शुरू करने को कोई निर्देश जारी किया। उक्त परिस्थितियों में प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता, हस्तांतरिती और इच्छुक व्यक्ति को सुनवाई को नया नोटिस जारी करने और पहले चर्चा किए गए तरीके से मामले को निपटान करने में उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया में कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है। संपत्ति पहले ही केंद्र सरकार में निहित हो चुकी

थी और समुचित प्राधिकारी द्वारा पारित किए जाने वाले नए आदेश के अधीन वह स्थिति अपरिवर्तित रही।

समुचित प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश में स्पष्ट प्रतिफल रूपये 1,55,00,000/- के रियायती मूल्य को कोर्य और हस्तांतरणकर्ता द्वारा अंतरिती से प्राप्त अग्रिम की कटौती और मोहनलाल कपूर के खिलाफ बकोया राशि को निर्धारित किया गया। समुचित प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों में चर्चा से यह स्पष्ट है कि रियायती मूल्य और प्रस्तावित कटौतियों की सूचना अंतरणकर्ता को दी गई । हस्तांतरणकर्ता ने रियायती मूल्य या की गई कटौती के विरुद्ध कोई आपत्ति नहीं की। वास्तव में अंतरणकर्ता ने प्रतिफल की शेष राशि स्वीकार करने की इच्छा व्यक्त की। तदनुसार रुपये की राशि 97,67,233/- रुपये मेसर्स विद्यावती कपूर ट्रस्ट चैक से भुगतान किया गया। राशि प्राप्त होने पर अंतरणकर्ता ने संपत्ति को कब्जा दे दिया। रिकॉर्ड से ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी ने प्राधिकारी के समक्ष कहा कि मोहनलाल कपूर के कर बकोया को प्रतिफल राशि से समायोजित करने में कथित गलती हुई जो मैसर्स विद्यावती ट्रस्ट को को देय होनी थी, जिसको विभाग और हस्तांतरणकर्ता के बीच सुलझाया जा सकता है। रिकॉर्ड से यह भी प्रतीत होता है कि मोहनलाल कपूर मैसर्स विद्यावती ट्रस्ट के ट्रस्टियों में से एक हैं और मोहन बिल्डिंग के निपटारे में भी हकदार व्यक्तियों में से एक है। इन परिस्थितियों में, यह नहीं कहा जा सकता है कि केंद्र सरकार अधिनियम की धारा 269- यूजी के तहत

जमा प्रस्तुत करने या जमा करने के लिए आवश्यक प्रतिफल राशि को पूरा या उसको कुछ हिस्सा टेंडर करने या जमा करने में विफल रही है, जिसके परिणाम खरीद आदेश को निरस्त करने और संपत्ति को हस्तांतरणकर्ता में पुनः स्थापित करने हुई हो। धारा 269- एल एच में शब्द "जमा करने में विफल" अभिव्यक्ति को उपयोग अध्याय XX- C में अधिनियम की योजना के संदर्भ में माना जाता है, यह दर्शाता है कि केंद्र सरकार हस्तांतरणकर्ता को स्पष्ट प्रतिफल को भुगतान उस महीने के अंत से एक महीने के भीतर करेगी जैसा कि उपयुक्त प्राधिकारी धारा 269- यूएफ सपठित धारा 269- यूडी के तहत निर्धारित किया गया है, जिसमें संबंधित अचल संपत्ति उपधारा (1) के तहत केंद्र सरकार में निहित हो जाती है या जैसा भी मामला हो धारा 269- यूई की उपधारा (6) के तहत हो। धारा 269- यूई स्पष्ट रूप से प्रदान करती है कि जहां धारा 269- यूडी की उपधारा (1) के तहत एक आदेश समुचित प्राधिकारी द्वारा धारा 269- यूए के खंड (डी) के उपखंड (1) में संदर्भित अचल संपत्ति के संबंध में किया जाता है, ऐसी संपत्ति ऐसे आदेश की तारीख पर केंद्र सरकार में निहित होगी। दरअसल, इस मामले में समुचित प्राधिकारी ने 24.1.91 को पारित आदेश में स्पष्ट रूप से कहा था कि संपत्ति केंद्र सरकार में निहित है और प्राधिकारी द्वारा 26-11-1996 को पारित आदेश में उक्त स्थिति को दोहराया गया था। यह मानते हुए भी कि कुछ की गई कटौतियाँ अनुमेय नहीं थीं, केंद्र सरकार के पक्ष में निहित आदेश को उस आधार पर अप्रभावी नहीं कहा जा सकता।

याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क को खारिज किये जातें है।

उक्त पैराग्राफों में चर्चा के आधार पर और उसमें बताए गए कारणों के आधार पर अपीलें और अंतरण मामलें खारिज किए जाते हैं। कोई खर्चा नहीं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी प्रवीण चौधरी (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।