

अमृत बनस्पती कं लिमिटेड

बनाम

संपत्ति कर आयुक्त , गाजियाबाद

(2003 की सिविल अपील संख्या 938)

30 जून, 2014

[न्यायाधिपति सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय और न्यायाधिपति कुरियन जोसेफ]

संपत्ति कर अधिनियम, 1957-अनुसूची III, नियम 8,20,3 से 7 आवासीय फ्लैट का मूल्यांकन - विभागीय मूल्यांकन अधिकारी द्वारा नियम 20 के तहत निर्धारित कथित बाजार मूल्य और नियम 3 से 7 के अनुसार स्व-मूल्यांकन पर दायर रिटर्न में निर्धारिती द्वारा बताए गए मूल्य के बीच व्यापक अंतर - मूल्यांकन अधिकारी का मानना है कि व्यापक भिन्नता, नियम 3 से 7 के अनुसार संपत्ति का मूल्य निर्धारित करना व्यावहारिक नहीं है, इसलिए नियम 8(ए) लागू हुआ - उक्त आदेश को धन कर न्यायाधिकरण के आयुक्त और उच्च न्यायालय ने भी बरकरार रखा - अपील पर, माना गया: यदि एओ की राय में मूल्य निर्धारित किया गया है करदाता द्वारा नियम 3 से 7 के आधार पर यह बेतुका है या इसका उचित बाजार मूल्य से कोई संबंध नहीं है या अन्यथा व्यावहारिक नहीं है, यह एओ के लिए खुला है कि वह नियम 8 को लागू करे और परिसंपत्ति का मूल्य या तो नियम 20 के तहत निर्धारित करे या धारा 16 ए के तहत देखें। संपत्ति के मूल्यांकन के निर्धारण के लिए - नियम 3 के अनुसार निर्धारित मूल्य को त्यागने के लिए एओ में निहित विवेक का न्यायिक रूप से प्रयोग किया जाना चाहिए - यह न्यायिक जांच के लिए खुला है - तथ्यों पर, एओ ने यह मानना उचित ठहराया कि इसे लागू करना व्यावहारिक नहीं था नियम 3 और किसी सेट के

मूल्य के निर्धारण के लिए मामले को मूल्यांकन अधिकारी यूएलएस 16 ए के पास भेजा गया और ऐसे मूल्य के आधार पर संपत्ति कर का सही आकलन किया गया।

शब्द और वाक्यांश: शब्द 'व्यावहारिक - संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की अनुसूची III के नियम 8 के संदर्भ में निर्माण - माना गया: व्यापक रूप से समझा जाना चाहिए।

अपीलकर्ता-निर्धारिती के स्वामित्व वाली संपत्ति, आवासीय फ्लैट के मूल्यांकन के संबंध में विवाद उत्पन्न हुआ। संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की अनुसूची 3 के नियम 3 से 7 के अनुसार निर्धारिती द्वारा स्व-मूल्यांकन पर दायर रिटर्न में बताए गए फ्लैट के मूल्य के बीच व्यापक भिन्नता थी; और वह संपत्ति कर अधिनियम की अनुसूची III के नियम 20 के तहत विभागीय मूल्यांकन अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाता है। मूल्यांकन अधिकारी ने माना कि नियम 3 से 7 के अनुसार संपत्ति का मूल्य निर्धारण करना व्यावहारिक नहीं था, इसलिए, 8 (ए) को आकर्षित किया गया और संपत्ति के मूल्य के निर्धारण के लिए मामले को धारा 16 ए के तहत मूल्यांकन अधिकारी को भेजा गया। संपत्ति कर आयुक्त ने एओ के आदेश को बरकरार रखा। इसके बाद प्राधिकरण और उच्च न्यायालय ने भी प्रतिवादी-राजस्व द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को बरकरार रखा। इसलिए तत्काल अपील की गई।

कोर्ट ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1.1. संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की अनुसूची III के नियम 8 (ए) में नियम 3 का एक अपवाद दिया गया है, जबकि संयुक्त आयुक्त की पूर्व मंजूरी के साथ मूल्यांकन अधिकारी (एओ) की राय है कि नियम 3 को लागू करना व्यावहारिक नहीं है। किसी विशेष मामले में, तो नियम 3 लागू नहीं किया जाएगा। ऐसे मामले में, एओ नियम 8 को लागू कर सकता है और नियम 20 में निर्धारित तरीके से किसी संपत्ति

का मूल्य निर्धारित कर सकता है। नियम 20 के अनुसार, किसी भी संपत्ति का मूल्य उस कीमत के रूप में अनुमानित किया जाएगा, जो एओ की राय में है यदि मूल्यांकन की तिथि पर खुले बाजार में बेचा जाता है, तो लाभ मिलेगा। [पैरा 16, 17] [60-सी; 61-ए]

1.2. जबकि नियम 1बीबी को 1.4.1989 से संपत्ति कर (द्वितीय संशोधन) नियम, 1989 द्वारा हटा दिया गया था, लेकिन साथ ही नियम 8 को अनुसूची 3 के माध्यम से जोड़ा गया था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनियम में अनुसूची 3 को शामिल करने के बाद वह मूल्य जिस पर संपत्ति कर देय है, इसका परिसंपत्ति के उचित बाजार मूल्य या मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचे जाने पर परिसंपत्ति को मिलने वाली कीमत निर्धारित करने में कोई प्रासंगिकता नहीं है। [पैरा 22] [65-जी-एच]

1.3. विभिन्न प्रावधानों को संयुक्त रूप से पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि विधायिका ने एओ पर कोई कठोर निर्देश नहीं दिया है कि किसी परिसंपत्ति का मूल्यांकन नियम 3 को लागू करके अनिवार्य रूप से किया जाना आवश्यक है; एओ के पास यह निर्धारित करने की विवेकाधीन शक्ति है कि किसी विशेष मामले में नियम 3 या नियम 8 लागू है या नहीं। यदि एओ की राय है कि नियम 3 को लागू करना व्यावहारिक नहीं है, तो एओ नियम 8 को लागू कर सकता है और संपत्ति का मूल्य नियम 2 क्यू या धारा 16 ए में निर्धारित तरीके से निर्धारित किया जा सकता है, ऐसी संपत्ति का मूल्य अनुमानित किया जाएगा। वह कीमत होगी जो मूल्यांकन अधिकारी की राय में मूल्यांकन की तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर मिलेगी। इसलिए, "व्यवहार्य" शब्द का व्यापक अर्थ लगाया जाना चाहिए। तत्काल संदर्भ में यदि एओ की राय में, नियम 3 से 7 के आधार पर करदाता द्वारा निर्धारित मूल्य बेतुका है या इसका उचित बाजार मूल्य से कोई संबंध नहीं है या अन्यथा व्यावहारिक नहीं है, तो ऐसी स्थिति में

यह है अनुसूची III के नियम 8 को लागू करने और संपत्ति के मूल्य का निर्धारण करने के लिए या तो नियम 20 के तहत या धारा 16 ए के तहत संदर्भित करने के लिए एओ के लिए खुला है। नियम 8(ए) का आह्वान एओ पर आधारित नहीं हो सकता। नियम 3 के अनुसार निर्धारित मूल्य को त्यागने के लिए एओ में निहित विवेक का प्रयोग न्यायिक रूप से किया जाना चाहिए। यह उचित होना चाहिए, व्यक्तिपरक संतुष्टि के आधार पर शक्ति का निष्पक्ष रूप से प्रयोग किया जाना चाहिए और न्यायिक जांच के लिए खुला होना चाहिए। [पैरा 22, 23, 24, 25] [67-बी-डी]

ब्लैक्स लॉ डिक्शनरी आठवां संस्करण पृष्ठ 1210; एडवांस्ड लॉ लेक्सिकन तीसरा संस्करण 2005 पृष्ठ 3660-संदर्भित।

2.1. तत्काल मामले में, एओ ने निम्नलिखित कारणों से स्व-मूल्यांकन स्वीकार करने से इनकार कर दिया: कि बाजार मूल्य और नगरपालिका करों के अनुसार निर्धारिती द्वारा किए गए मूल्यांकन के बीच व्यापक अंतर है; कि संपत्ति का उपयोग गेस्ट हाउस के रूप में किया जाता है; नगरपालिका कर लगाने का मूल्य बहुत कम है, क्योंकि निर्धारिती का कुल मूल्य निर्धारण नगरपालिका अधिकारियों द्वारा 6,573/- रुपये प्रति वर्ष की दर से किया जाता है, जबकि निर्धारिती 500/- रुपये प्रति माह की दर से संपत्ति का किरायेदार था; कि संपत्ति खरीदने के बाद समय-समय पर संपत्ति के सुधार पर बहुत खर्च किया गया जिसका पता लगाना बहुत मुश्किल है; इमारत का मूल्य बहुत कम बताया गया है क्योंकि निर्धारिती ने स्वयं इसे वर्ष 1995 में 10,26,00,000/- रुपये की राशि में बेचने का समझौता किया था। उक्त कारकों पर विचार करते हुए एओ ने संपत्ति का मूल्य 2,60,73,000/- रुपये आंका, जैसा कि विभागीय मूल्यांकन अधिकारी द्वारा मूल्यांकित किया गया था [पैरा 26] [67-ई-एच; 68-ए-बी]

2.2. एओ का यह मानना उचित था कि मौजूदा मामले में नियम 3 लागू करना व्यावहारिक नहीं है और संपत्ति के मूल्य के निर्धारण के लिए मामले को धारा 16ए के तहत मूल्यांकन अधिकारी के पास भेज दिया। इसके बाद एओ ने ऐसे मूल्य के आधार पर संपत्ति कर का सही आकलन किया। मूल्यांकन अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाता है। [पैरा28] [68-डी-ई]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 938/2003

2000 की डब्ल्यूटीआर संख्या 374 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 08.03.2002 से।

अपीलकर्ता के लिए अजय वोहरा, कविता झा, भार्गव वी.देसाई, श्रेयस मेहरोत्रा।

प्रतिवादी की ओर से अरिजीत प्रसाद, एन. अन्नपूर्णा, एस.ए. हसीब, बी. वी. बलराम दास, अनिल कटियार।

न्यायालय का निर्णय न्यायाधिपति सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय सुनाया गया

1. यह अपील अपीलकर्ता-निर्धारिती द्वारा दायर 2000 की संपत्ति कर अपील संख्या 374 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित 8 मार्च, 2002 के फैसले के खिलाफ निर्देशित है। आक्षेपित फैसले के अनुसार, उच्च न्यायालय ने आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली (इसके बाद 'आईटीएटी' के रूप में संदर्भित) द्वारा पारित 12 जून, 2000 के आदेश को बरकरार रखा।

2. विवाद निर्धारण वर्ष 1993-94 के लिए अपीलकर्ता करदाता के संपत्ति कर रिटर्न से संबंधित है। निर्धारिती ने 1,31,76,000/- रुपये की कर योग्य संपत्ति का रिटर्न दाखिल किया, जिसके विरुद्ध मूल्यांकन 3,90,93,800/- रुपये की शुद्ध संपत्ति पर पूरा हुआ। विवाद आवासीय होने के कारण संबंधित संपत्ति के मूल्यांकन के बारे में है। वली,

बॉम्बे में स्थित फ्लैट, जिसका स्वामित्व निर्धारिती के पास है और इसका उपयोग गेस्ट हाउस के रूप में किया जाता है। अचल संपत्ति निर्धारिती द्वारा 1 अप्रैल, 1974 से पहले अर्जित की गई थी और निर्धारिती ने संपत्ति कर अधिनियम, 1957 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की अनुसूची III के नियम 3 से 7 के अनुसार स्व-मूल्यांकन पर रिटर्न दाखिल किया था। मूल्यांकन कार्यवाही के दौरान, निर्धारण अधिकारी (संक्षेप में 'एओ') की राय थी कि रिटर्न में बताई गई उक्त फ्लैट की कीमत (रु. 1,55, 139/-) प्रतीत नहीं होती है। मुंबई में समान आकार के फ्लैट के बाजार मूल्य के अनुरूप और मामले को अनुसूची III के नियम 20 के तहत विभागीय मूल्यांकन अधिकारी को भेजा गया, जिन्होंने फ्लैट का मूल्य 2,60,73,000/- रुपये आंका। एओ ने 15 सितंबर, 1995 को निर्धारिती द्वारा अपने विक्रेता के साथ किए गए उक्त फ्लैट को बेचने के समझौते पर भी भरोसा किया। उक्त एग्रीमेंट में फ्लैट की कीमत 10,26,000/- रुपये दिखाई गई थी। एओ की राय थी कि विभागीय मूल्यांकन अधिकारी द्वारा निर्धारित कथित बाजार मूल्य और निर्धारिती द्वारा बताए गए मूल्य के बीच व्यापक अंतर के कारण नियम 3 से 7 के अनुसार संपत्ति का मूल्य निर्धारण करना व्यावहारिक नहीं था, इसलिए नियम 8 (ए) आकर्षित किया है।

ए.ओ. आगे देखा गया कि चूंकि निर्धारिती ने दलील दी थी कि वह फ्लैट खरीदने से पहले 500 रुपये प्रति माह की दर से किराया दे रहा था और उक्त फ्लैट के सुधार पर खर्च किया था, एओ के लिए कीमत का पता लगाना मुश्किल था और अतः नियम 3 लागू करना अव्यावहारिक होगा।

3. निर्धारिती द्वारा की गई अपील पर, संपत्ति कर आयुक्त (अपील) ने 31 दिसंबर, 1996 के आदेश के जरिए अपील को खारिज कर दिया। अपीलीय आदेश की पुष्टि आईटीएटी ने 12 जून 2000 के आदेश के जरिए की। इसके बाद, निर्धारिती ने एक विविध विकल्प पेश किया। ट्रिब्यूनल के आदेश से स्पष्ट तथ्य और कानून की गलतियों

के सुधार की मांग करते हुए अधिनियम की धारा 35 के तहत आवेदन। आईटीएटी ने अपने आदेश दिनांक 11 जुलाई, 2001 द्वारा इसे खारिज कर दिया था। अंत में, आक्षेपित निर्णय द्वारा उच्च न्यायालय ने भी राजस्व द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण की पुष्टि की।

4. निर्धारिती के विद्वान वकील के अनुसार नियम 3 के प्रावधान मामले के तथ्यों पर लागू होते हैं। दूसरी ओर, राजस्व के विद्वान वकील के अनुसार नियम 3 को लागू करना व्यावहारिक नहीं है और इसलिए राजस्व द्वारा नियम 8 (ए) को सही ढंग से लागू किया गया था।

5. पार्टियों द्वारा किए गए प्रस्तुतीकरण की सराहना करने के लिए प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान देना उचित और आवश्यक हो सकता है।

6. अधिनियम की धारा 7 'संपत्ति के मूल्य के निर्धारण की विधि' से संबंधित है। प्रत्यक्ष कर कानून (संशोधन) अधिनियम, 1989 द्वारा किए गए संशोधन से पहले किसी भी संपत्ति का मूल्य उस कीमत के रूप में अनुमानित किया जाना था जो एओ की राय में मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त होगी।

धारा 7 के तहत परिसंपत्तियों के मूल्य के निर्धारण की विधि को प्रत्यक्ष कर कानून (संशोधन) अधिनियम 1989 द्वारा 1.4.1989 से संशोधित किया गया था। 1.4.1989. अनुसूची III को 1.4.1989 से उक्त प्रत्यक्ष कर कानून (संशोधन) अधिनियम, 1989 द्वारा अधिनियम में शामिल किया गया था, जिसमें परिसंपत्तियों के मूल्य निर्धारित करने के लिए नियम प्रदान किए गए थे, साथ ही संपत्ति कर नियम, 1957 के नियम 188 को संपत्ति कर (द्वितीय संशोधन) द्वारा हटा दिया गया था। ) नियम, 1989 1.4.1989 से प्रभावी। चूँकि विवाद निर्धारण वर्ष 1993-94 से संबंधित है, संशोधित धारा 7 वर्तमान मामले में लागू है जो इस प्रकार है:

"7. संपत्ति का मूल्य कैसे निर्धारित किया जाए।-(1) उप-धारा (2) के प्रावधानों के अधीन, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए नकदी के अलावा किसी भी संपत्ति का मूल्य, उसका मूल्य होगा। मूल्यांकन तिथि अनुसूची III में निर्धारित तरीके से निर्धारित की जाती है।

(2) मूल्यांकन तिथि से तुरंत पहले बारह महीने की अवधि के दौरान निर्धारिती से संबंधित और विशेष रूप से आवासीय उद्देश्यों के लिए उसके द्वारा उपयोग किए जाने वाले घर का मूल्य निर्धारिती के विकल्प पर निर्धारित तरीके से निर्धारित मूल्य के रूप में लिया जा सकता है। अनुसूची III में उस तारीख के बाद की मूल्यांकन तिथि, जिस दिन वह घर का मालिक बन गया या 1 अप्रैल, 1971 को शुरू होने वाले मूल्यांकन वर्ष से संबंधित मूल्यांकन तिथि, जो भी बाद में हो, के अनुसार नीचे दी गई है।

स्पष्टीकरण.--इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए,-

(i) जहां निर्धारिती द्वारा घर का निर्माण किया गया है, उसे उस तारीख को उसका मालिक माना जाएगा जिस दिन ऐसे घर का निर्माण पूरा हुआ था:

(ii) "घर" में एक स्वतंत्र आवासीय इकाई होने के नाते घर का एक हिस्सा शामिल है।"

7. अनुसूची 3 के नियम 3 से 8 अचल संपत्ति के मूल्यांकन के लिए नियम निर्धारित करते हैं, चाहे वह किराए पर दी गई हो या स्व-कब्जे वाली हो। नियम 3 अचल संपत्ति के मूल्यांकन से संबंधित है:

"3. अचल संपत्ति का मूल्यांकन- धारा 7 की उपधारा (1) के प्रयोजनों के लिए नियम 4, 5, 6, 7 और 8 के प्रावधानों के अधीन, किसी भी अचल संपत्ति का मूल्य, जो एक इमारत या उससे जुड़ी भूमि है, या उसके भाग को गुणा करके निकाली गई राशि होगी चित्र 12.5 द्वारा शुद्ध रखरखाव योग्य किराया:

बशर्ते कि ऐसी किसी भी संपत्ति के संबंध में जो लीज होल्ड भूमि पर निर्मित है, यह नियम चित्र 12.5 के समान प्रभावी होगा।

(ए) जहां ऐसी भूमि के पट्टे की असमाप्त अवधि पचास वर्ष या उससे अधिक है, वहां आंकड़ा 10.0 प्रतिस्थापित किया गया था; और

(बी) जहां ऐसी भूमि के पट्टे की असमाप्त अवधि पचास वर्ष से कम है, वहां आंकड़ा 8.0 प्रतिस्थापित किया गया था:

बशर्ते कि जहां ऐसी संपत्ति अर्जित की गई हो या जिसका निर्माण 31 मार्च, 1974 के बाद पूरा किया गया हो, यदि इस प्रकार निकाला गया मूल्य अधिग्रहण की लागत या निर्माण की लागत से कम है, तो किसी भी मामले में, वृद्धि हुई है संपत्ति में किसी भी सुधार की लागत, अधिग्रहण की लागत या, जैसा भी मामला हो, निर्माण की लागत, इस प्रकार बढ़ी हुई, इस नियम के तहत संपत्ति का मूल्य माना जाएगा:

बशर्ते कि दूसरे परंतुक के प्रावधान निर्धारिती के एक घर के मूल्य का निर्धारण करने के लिए लागू नहीं होंगे, जहां ऐसा घर अर्जित किया गया है या उसका निर्माण 31 मार्च, 1974 के बाद पूरा किया गया है, और घर का विशेष रूप से उपयोग किया जाता है मूल्यांकन तिथि से तुरंत पहले बारह महीने की अवधि के दौरान निर्धारिती द्वारा अपने

स्वयं के आवासीय उद्देश्यों के लिए और अधिग्रहण की लागत या, जैसा भी मामला हो, निर्माण की लागत, किसी भी सुधार की लागत से किसी भी मामले में वृद्धि हुई है। घर, से अधिक नहीं है,--

(ए) यदि घर बॉम्बे, कलकत्ता, दिल्ली या मद्रास में स्थित है, तो पचास लाख रुपये;

(बी) यदि घर किसी अन्य स्थान पर स्थित है, तो पच्चीस लाख रुपये:

बशर्ते कि जहां निर्धारिती के एक से अधिक घर विशेष रूप से आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जाते हैं, तीसरे प्रावधान के प्रावधान केवल ऐसे घरों में से एक के संबंध में लागू होंगे, जिसे निर्धारिती अपने विकल्प पर इस संबंध में निर्दिष्ट कर सकता है।

8. नियम 4 शुद्ध रखरखाव योग्य किराए की गणना से संबंधित है जो इस प्रकार है:

"4. शुद्ध रखरखाव योग्य किराया की गणना कैसे की जाए - नियम 3 के प्रयोजनों के लिए, उस नियम में निर्दिष्ट अचल संपत्ति के संबंध में "शुद्ध रखरखाव योग्य किराया", सकल रखरखाव योग्य किराए की राशि होगी जिसे घटाकर

(i) संपत्ति के संबंध में किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा लगाए गए करों की राशि; और

(ii) सकल रखरखाव योग्य किराए के पंद्रह प्रतिशत के बराबर राशि।"

9. नियम 5 निम्नलिखित तरीके से सकल रखरखाव योग्य किराए की गणना से संबंधित है:

"5. सकल रख-रखाव योग्य किराया की गणना कैसे की जाएगी।  
-नियम 4 के प्रयोजनों के लिए, नियम 3 में निर्दिष्ट किसी भी अचल संपत्ति के संबंध में "सकल रख-रखाव योग्य किराया" का अर्थ है--

(i) जहां संपत्ति किराए पर दी जाती है, मालिक द्वारा वार्षिक किराए के रूप में प्राप्त या प्राप्य राशि या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा मूल्यांकन किया गया वार्षिक मूल्य जिसके क्षेत्र में संपत्ति संपत्ति पर ट्रक्स या किसी अन्य कर लगाने के प्रयोजनों के लिए स्थित है ऐसे मूल्यांकन का आधार, जो भी अधिक हो;

(ii) जहां संपत्ति किराए पर नहीं दी गई है, उस स्थानीय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक किराए की राशि का मूल्यांकन किया जाता है जिसके क्षेत्र में संपत्ति ऐसे मूल्यांकन के आधार पर संपत्ति कर या किसी अन्य कर लगाने के उद्देश्य से स्थित है, या, यदि वहां है ऐसा कोई मूल्यांकन नहीं है या संपत्ति किसी स्थानीय प्राधिकारी के क्षेत्र से बाहर स्थित है, ऐसी संपत्ति मालिक को वार्षिक किराए के रूप में प्राप्त होने वाली राशि की उचित उम्मीद की जा सकती है।

स्पष्टीकरण। - इस नियम में;

(1) "वार्षिक किराया" का अर्थ है, -

(ए) जहां संपत्ति मूल्यांकन तिथि (इसके बाद "पिछले वर्ष" के रूप में संदर्भित) पर समाप्त होने वाले पूरे वर्ष के लिए किराए पर दी जाती है, ऐसे वर्ष के संबंध में मालिक द्वारा प्राप्त या प्राप्य वास्तविक किराया;

(बी) जहां संपत्ति पिछले वर्ष के केवल एक हिस्से के लिए किराए पर दी जाती है, वह राशि जो उस अवधि के लिए मालिक द्वारा प्राप्त या

प्राप्य वास्तविक किराए की राशि के समान अनुपात रखती है, जिसके लिए संपत्ति किराए पर दी जाती है, बारह की अवधि के रूप में महीने उन महीनों की संख्या को दर्शाते हैं (एक महीने के भाग सहित) जिसके दौरान पिछले वर्ष के दौरान संपत्ति किराए पर दी गई थी:

बशर्ते कि निम्नलिखित मामलों में, उपधारा (ए) और (बी) के तहत ऐसा वास्तविक किराया नीचे निर्दिष्ट तरीके से बढ़ाया जाएगा: -

(i) जहां संपत्ति किरायेदार के कब्जे में है और संपत्ति के संबंध में किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा लगाए गए कर पूरी तरह या आंशिक रूप से किरायेदार द्वारा वहन किए जाते हैं, किरायेदार द्वारा वहन किए गए करों की राशि;

(ii) जहां संपत्ति किरायेदार के कब्जे में है और संपत्ति के संबंध में मरम्मत पर खर्च वास्तविक किराए का नौवां हिस्सा किरायेदार द्वारा वहन किया जाता है;

(iii) जहां मालिक ने किसी भी राशि को जमा के रूप में स्वीकार किया है (तीन महीने या उससे कम की अवधि के लिए किराए के लिए अग्रिम भुगतान नहीं) महीने से बकाया जमा राशि पर प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से गणना की गई राशि महीने तक, उन महीनों की संख्या के लिए (एक महीने के हिस्से को छोड़कर) जिसके दौरान पिछले वर्ष में मालिक द्वारा ऐसी जमा राशि रखी गई थी, और यदि मालिक ऐसी जमा पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, तो इस खंड के तहत की जाने वाली वृद्धि होगी उस राशि तक सीमित

रहें जिसके द्वारा उपरोक्त गणना की गई राशि वास्तव में भुगतान किए गए ब्याज से अधिक हो;

(iv) जहां मालिक को प्रीमियम के रूप में या अन्यथा संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए प्रतिफल के रूप में या पट्टे की शर्तों में किसी संशोधन के रूप में कोई राशि प्राप्त हुई है, वहां प्रीमियम या अन्य राशि को वर्ष की संख्या से विभाजित करके प्राप्त राशि से प्राप्त किया जाता है। पट्टे की अवधि;

(v) जहां मालिक को संपत्ति को पट्टे पर देने या पट्टे की शर्तों में किसी संशोधन के लिए कोई लाभ या अनुलाभ प्राप्त होता है, चाहे वह धन में परिवर्तित हो या नहीं, ऐसे लाभ या अनुलाभ के मूल्य से संबंधित;

(2) "प्राप्त या प्राप्य किराया" में संपत्ति के उपयोग के लिए सभी भुगतान, किसी भी नाम से ज्ञात, सभी लाभों या अनुलाभों का मूल्य शामिल होगा, चाहे वह धन में परिवर्तनीय हो या नहीं, किरायेदार या संपत्ति के कब्जे वाले से प्राप्त किया गया हो और कोई भी किसी किरायेदार या संपत्ति के कब्जे वाले द्वारा किसी दायित्व के संबंध में भुगतान की गई राशि, जो ऐसे भुगतान के अलावा, मालिक द्वारा देय होती।"

10. भूमि के भूखंड के निर्मित क्षेत्र के लिए नियम 3 के तहत निकाले गए मूल्य का समायोजन नियम 6 के अनुसार किया जाएगा जो इस प्रकार है:

"6. भूमि के भूखंड के अनिर्मित क्षेत्र के लिए, नियम 3 के तहत निकाले गए मूल्य में समायोजन। - जहां भूमि के भूखंड का अनिर्मित

क्षेत्र, जिस पर नियम 3 में निर्दिष्ट संपत्ति का निर्माण किया गया है, निर्दिष्ट क्षेत्र से अधिक है, तो इसमें निकाला गया मूल्य नियम 3 के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखित तरीके से गणना की गई राशि में वृद्धि की जाएगी:

(ए) जहां निर्मित क्षेत्र और निर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अंतर कुल क्षेत्र के पांच प्रतिशत से अधिक है, लेकिन दस प्रतिशत से अधिक नहीं है, ऐसे मूल्य के बीस प्रतिशत के बराबर राशि;

(बी) जहां निर्मित क्षेत्र और निर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अंतर कुल क्षेत्र के दस प्रतिशत से अधिक है, लेकिन पंद्रह प्रतिशत से अधिक नहीं है, ऐसे मूल्य के तीस प्रतिशत के बराबर राशि;

(सी) जहां अनिर्मित क्षेत्र और निर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अंतर कुल क्षेत्र के पंद्रह प्रतिशत से अधिक है, लेकिन बीस प्रतिशत से अधिक नहीं है, ऐसे मूल्य के चालीस प्रतिशत के बराबर राशि।

स्पष्टीकरण -इस नियम और नियम 6 के प्रयोजनों के लिए;

(ए) भूमि के जिस भूखंड पर संपत्ति का निर्माण किया गया है, उसके संबंध में "कुल क्षेत्र" का मतलब उस क्षेत्र का कुल योग है जिस पर संपत्ति का निर्माण किया गया है और अनिर्मित क्षेत्र;

(बी) भूमि के उस भूखंड के संबंध में, जिस पर संपत्ति का निर्माण किया गया है, "निर्दिष्ट क्षेत्र" का अर्थ है

(i) जहां संपत्ति बॉम्बे, कलकत्ता, दिल्ली या मद्रास में स्थित है, कुल क्षेत्रफल का साठ प्रतिशत;

(ii) जहां संपत्ति आगरा, अहमदाबाद, इलाहाबाद, अमृतसर, बैंगलोर, भोपाल, कोचीन, हैदराबाद, इंदौर, जबलपुर, जमशेदपुर, कानपुर, लखनऊ, लुधियाना, मदुरै, नागपुर, पटना, पुणे, सलेम, शोलापुर श्रीनगर, सूरत, तिरुचिरापल्ली, त्रिवेन्द्रम, वडोदरा (बड़ौदा) या वाराणसी (बनारस) में स्थित है। कुल क्षेत्रफल का पैंसठ प्रतिशत; और

(iii) जहां संपत्ति किसी अन्य स्थान पर स्थित है, कुल क्षेत्रफल का सत्तर प्रतिशत:

बशर्ते कि जहां, तत्समय लागू किसी भी कानून के तहत, संपत्ति के आनंद के लिए खुली जगह के रूप में रखे जाने वाले भूखंड का न्यूनतम क्षेत्र निर्दिष्ट क्षेत्र से अधिक हो, तो ऐसे न्यूनतम क्षेत्र को निर्दिष्ट क्षेत्र माना जाएगा

(सी) भूमि के भूखंड के कुल क्षेत्रफल के संबंध में, जिस पर संपत्ति का निर्माण किया गया है, "अनिर्मित क्षेत्र" का मतलब ऐसे समग्र क्षेत्र का वह हिस्सा है जिस पर कोई इमारत नहीं बनाई गई है।"

11. यहां उद्धृत नियम 7 के तहत निर्धारित भूमि के मूल्य में अनर्जित वृद्धि के लिए समायोजन:

"7. भूमि के मूल्य में अनर्जित वृद्धि के लिए समायोजन। - जहां संपत्ति का निर्माण सरकार, स्थानीय प्राधिकारी या आयकर की धारा 10 के खंड (20 ए) में निर्दिष्ट किसी प्राधिकारी से पट्टे पर प्राप्त भूमि पर किया गया है। अधिनियम, और सरकार या ऐसा कोई प्राधिकरण, पट्टे की शर्तों के तहत, संपत्ति के हस्तांतरण के समय भूमि के मूल्य में अनर्जित वृद्धि के एक निर्दिष्ट हिस्से का दावा करने और वसूल

करने का हकदार है, मूल्य नियम 3 के तहत निर्धारित ऐसी संपत्ति को दावा करने और पुनर्प्राप्त करने के लिए उत्तरदायी राशि से या इस प्रकार निर्धारित संपत्ति के मूल्य के पचास प्रतिशत के बराबर राशि से, जो भी कम हो, कम कर दिया जाएगा, जैसे कि मूल्यांकन तिथि पर उचित रूप से स्थानांतरित किया गया हो।

स्पष्टीकरण.--इस नियम के प्रयोजन के लिए, "अनर्जित वृद्धि" का अर्थ ऐसी वृद्धि की गणना के प्रयोजन के लिए सरकार या ऐसे प्राधिकारी द्वारा निर्धारित मूल्यांकन तिथि पर ऐसी भूमि के मूल्य और प्रीमियम की राशि के बीच का अंतर है भूमि के पट्टे के लिए सरकार या ऐसे प्राधिकारी को भुगतान या देय।"

12. जिन मामलों में नियम 3 लागू नहीं है, उन्हें नियम 8 में दिखाया गया है और इस प्रकार पढ़ा जाता है: -

"8. नियम 3 कुछ मामलों में लागू नहीं होगा। -नियम 3 में निहित कोई भी बात लागू नहीं होगी, -

(ए) जहां मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मूल्यांकन अधिकारी, 1 [संयुक्त आयुक्त] की पूर्व मंजूरी के साथ, यह राय रखता है कि ऐसे मामले में उक्त नियम के प्रावधानों को लागू करना व्यावहारिक नहीं है ; या

(बी) जहां निर्मित क्षेत्र और निर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अंतर कुल क्षेत्र के बीस प्रतिशत से अधिक है; या

(सी) जहां संपत्ति का निर्माण पट्टे की भूमि पर किया गया है और पट्टा प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि से पंद्रह वर्ष से अधिक की अवधि के

भीतर समाप्त हो जाता है और पट्टे का विलेख पट्टेदार को पट्टे के नवीनीकरण के लिए कोई विकल्प नहीं देता है

और खंड (ए) या खंड (बी) या खंड (सी) में निर्दिष्ट किसी भी मामले में, संपत्ति का मूल्य नियम 20 में निर्धारित तरीके से निर्धारित किया जाएगा।"

13. अपीलकर्ता की ओर से प्रस्तुत किया गया है कि धारा 7 के संशोधन का उद्देश्य, यदि पढ़ा जाए तो यह कहा जा सकता है कि धारा 7(1) के संशोधन और नियम 1बीबी को हटाने के पीछे विधायिका की मंशा थी एकरूपता लाएँ और मुकदमेबाजी में कमी लाकर करदाताओं को राहत प्रदान करें। इसमें कहीं भी यह प्रावधान नहीं है कि संशोधन के बाद संपत्ति कर की वसूली उस मूल्य पर आधारित होगी जिसका किसी परिसंपत्ति के उचित बाजार मूल्य से कोई संबंध नहीं है।

14. निर्धारिती के विद्वान वकील के अनुसार चूंकि प्रश्नगत संपत्ति 1.4.1974 से पहले अर्जित की गई थी, इसलिए नियम 3 का दूसरा परंतुक लागू नहीं होता है। हालाँकि, राजस्व के विद्वान वकील द्वारा इस तरह के प्रस्तुतीकरण का खंडन किया गया है।

15. चूंकि इस बात पर विवाद है कि नियम 3 लागू है या नियम 8, इसलिए अधिनियम के नियम 20 और धारा 16 ए पर भी ध्यान देना वांछनीय है।

16. नियम 8(ए) नियम 3 के लिए एक अपवाद बनाता है कि जबकि संयुक्त आयुक्त की पूर्व मंजूरी के साथ एओ की राय है कि किसी विशेष मामले में नियम 3 को लागू करना व्यावहारिक नहीं है, तो नियम 3 को लागू नहीं किया जाएगा। . ऐसे मामले में एओ नियम 8 को लागू कर सकता है और नियम 20 में निर्धारित तरीके से संपत्ति का मूल्य निर्धारित कर सकता है।

17. नियम 20 सीटीआर मामलों में संपत्ति के मूल्यांकन से निम्नानुसार संबंधित है:

"20. अन्य मामलों में संपत्ति का मूल्यांकन - (1) नकदी के अलावा किसी भी संपत्ति का मूल्य, ऐसी संपत्ति होने का अनुमान लगाया जाएगा जो इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए नियम 3 से 19 के अंतर्गत नहीं आती है। वह कीमत जो, निर्धारण अधिकारी की राय में, मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त होगी।

(2) उप-नियम (1) में निहित किसी भी बात के बावजूद, जहां उस उप-नियम में निर्दिष्ट किसी संपत्ति का मूल्यांकन मूल्यांकन अधिकारी द्वारा धारा 16 ए के तहत मूल्यांकन अधिकारी को भेजा जाता है, ऐसी संपत्ति का मूल्य मूल्य के रूप में अनुमानित किया जाएगा जो, मूल्यांकन अधिकारी की राय में, यदि मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचा जाता है तो यह लाभदायक होगा।

(3) जहां इस नियम के तहत किसी संपत्ति के मूल्य का अनुमान नहीं लगाया जा सकता है क्योंकि यह खुले बाजार में बिक्री योग्य नहीं है, मूल्य ऐसे दिशानिर्देशों या सिद्धांतों के अनुसार निर्धारित किया जाएगा जैसा कि बोर्ड द्वारा समय-समय पर सामान्य या विशेष आदेश द्वारा निर्दिष्ट किया जा सकता है।"

नियम 20 के अनुसार किसी भी संपत्ति का मूल्य उस कीमत के रूप में अनुमानित किया जाएगा, जो एओ की राय में, मूल्यांकन की तारीख पर खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त होगी।

18. धारा 16 ए नियम 8 के प्रयोजनों के लिए प्रासंगिक है, उक्त प्रावधान नीचे दिया गया है:

"16 ए मूल्यांकन अधिकारी का संदर्भ- (1) इस अधिनियम के तहत एक मूल्यांकन (इस धारा के लागू होने की तारीख से पहले शुरू होने वाले किसी भी मूल्यांकन वर्ष के संबंध में मूल्यांकन सहित) करने के उद्देश्य से, [जहां प्रावधानों के तहत इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 7 या, जैसा भी मामला हो, अनुसूची III के नियमों में, किसी भी संपत्ति के बाजार मूल्य को ऐसे मूल्यांकन में ध्यान में रखा जाना है,] [आकलन अधिकारी] इसका उल्लेख कर सकता है किसी मूल्यांकन अधिकारी को किसी संपत्ति का मूल्यांकन-

(ए) ऐसे मामले में जहां लौटाई गई संपत्ति का मूल्य एक पंजीकृत मूल्यांकक द्वारा किए गए अनुमान के अनुसार है, यदि 34 [आकलन] अधिकारी की राय है कि लौटाया गया मूल्य उसके उचित बाजार मूल्य से कम है;

(बी) किसी अन्य मामले में, यदि [आकलन अधिकारी] की राय है-

(i) कि उचित बाजार मूल्य या संपत्ति लौटाई गई संपत्ति के मूल्य से अधिक है, जो कि लौटाई गई संपत्ति के मूल्य के ऐसे प्रतिशत से अधिक है या ऐसी राशि से अधिक है जो इस संबंध में निर्धारित की जा सकती है; या

(ii) संपत्ति की प्रकृति और अन्य प्रासंगिक परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, ऐसा करना आवश्यक है।

(2) उप-धारा (1) के तहत एक संदर्भ के अनुसरण में किसी भी संपत्ति के मूल्य का अनुमान लगाने के उद्देश्य से, मूल्यांकन अधिकारी निर्धारिती को एक नोटिस दे सकता है जिसमें उसे निर्दिष्ट तिथि पर प्रस्तुत करने या प्रस्तुत करने की आवश्यकता होगी। ऐसे खातों, अभिलेखों या अन्य दस्तावेजों पर ध्यान दें जिनकी मूल्यांकन अधिकारी को आवश्यकता हो सकती है।

(3) जहां मूल्यांकन अधिकारी की राय है कि संपत्ति का मूल्य धारा 14 या धारा 15 के तहत निर्धारिती द्वारा दिए गए रिटर्न में सही ढंग से घोषित किया गया है, वह इस आशय का लिखित आदेश पारित करेगा और अपने आदेश की एक प्रति भेजेगा। [आकलन अधिकारी] और निर्धारिती को।

4) जहां मूल्यांकन अधिकारी की राय है कि संपत्ति का मूल्य धारा 14 या धारा 15 के तहत निर्धारिती द्वारा दिए गए रिटर्न में घोषित मूल्य से अधिक है या जहां संपत्ति का खुलासा नहीं किया गया है या संपत्ति का मूल्य नहीं है ऐसे रिटर्न में घोषित किया गया है या जहां ऐसा कोई रिटर्न नहीं बनाया गया है, मूल्यांकन अधिकारी निर्धारिती को एक नोटिस देगा जिसमें वह उस मूल्य की जानकारी देगा जिसका वह अनुमान लगाने का प्रस्ताव करता है और निर्धारिती को नोटिस में निर्दिष्ट तिथि पर यह बताने का अवसर देगा कि उसका क्या मूल्य है। मूल्यांकन अधिकारी के समक्ष व्यक्तिगत रूप से या लिखित रूप से आपत्तियां की जा सकती हैं और उस तारीख को ऐसे साक्ष्य प्रस्तुत किए जा सकते हैं जिन पर निर्धारिती अपनी आपत्तियों के समर्थन में भरोसा कर सके। (5) उप-धारा (4) के तहत नोटिस में निर्दिष्ट तिथि

पर, या उसके बाद जितनी जल्दी हो सके, ऐसे साक्ष्य की सुनवाई के बाद जो निर्धारिती प्रस्तुत कर सकता है और मूल्यांकन अधिकारी के रूप में ऐसे साक्ष्य पर विचार करने के बाद किसी निर्दिष्ट बिंदु पर आवश्यकता हो सकती है और सभी प्रासंगिक सामग्री को ध्यान में रखने के बाद, जो उसने एकत्र की है, मूल्यांकन अधिकारी लिखित रूप में आदेश देगा, संपत्ति के मूल्य का अनुमान लगाएगा और अपने आदेश की एक प्रति [मूल्यांकन अधिकारी] और निर्धारिती को भेजेगा।

(6) मूल्यांकन अधिकारी से उपधारा (3) या उपधारा (5) के तहत आदेश प्राप्त होने पर, [आकलन अधिकारी], जहां तक प्रश्न में संपत्ति के मूल्यांकन का संबंध है, मूल्यांकन पूरा करने के लिए आगे बढ़ेगा। मूल्यांकन अधिकारी के अनुमान के अनुरूप।"

19. अधिनियम की अनुसूची III के पीछे का तर्क केंद्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड द्वारा परिपत्र संख्या 559, दिनांक 4 मई, 1990 के माध्यम से समझाया गया है, जिसका प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

"संपत्ति कर अधिनियम में परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के लिए नियमों का समावेश-अनुसूची III का सम्मिलन।

18.1. संपत्ति कर अधिनियम में संपत्ति के मूल्यांकन के लिए नियमों को शामिल करने के कारण। अतीत में संपत्ति कर अधिनियम के तहत मुकदमेबाजी का एक मुख्य क्षेत्र निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में शामिल करने के प्रयोजनों के लिए संपत्ति का मूल्यांकन था। संपत्ति कर अधिनियम की धारा 7 में सामान्य सिद्धांत दिया गया है कि अधिनियम के प्रयोजनों के लिए किसी परिसंपत्ति का मूल्य मूल्यांकन

तिथि पर उसका बाजार मूल्य माना जाएगा, यानी, वह कीमत जो खुले बाजार में बेचने पर मिलेगी। तारीख पर चूंकि "खुले बाजार मूल्य" की अवधारणा के कारण विभिन्न मुद्दों पर लंबी मुकदमेबाजी हुई, इसलिए कुछ संपत्तियों के संबंध में मूल्यांकन के नियम निर्धारित करके मुकदमेबाजी को कम करने का प्रयास किया गया। इस प्रकार, नियम 1 बी से 1 डी और 2 से संपत्ति कर नियम 1957 के 21 में जीवन ब्याज, आवासीय घर, गैर-उद्धृत वरीयता शेयरों, निवेश कंपनियों के अलावा अन्य कंपनियों के गैर-उद्धृत इक्विटी शेयरों, साझेदारी में ब्याज या व्यक्तियों के संघ, संपत्ति के शुद्ध मूल्य के निर्धारण के निर्धारण के लिए प्रावधान किया गया है। समग्र रूप से व्यवसाय का आदि। इससे समस्या का किसी भी सराहनीय हद तक समाधान नहीं हुआ, क्योंकि इन नियमों के अनुसार मूल्य के निर्धारण को अक्सर अदालतों में इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि इस तरह के निर्धारण से समस्या का समाधान नहीं होता है। संपत्ति कर अधिनियम में परिकल्पित बाजार मूल्य अवधारणा के अनुरूप है और इसलिए, नियम अधिनियम के मुख्य प्रावधानों के दायरे से बाहर थे। इस प्रकार, कई उच्च न्यायालयों द्वारा यह माना गया कि नियम अनिवार्य नहीं हैं।

कुसुमबेन डी महादेविया बनाम सीडब्ल्यूटी (1980) 124 आईटीआर 799(बीओएम) और के.एम. मैममेन बनाम डब्ल्यूटीओ (1983) 139 आईटीआर 357 (मैड)। इस तरह की व्याख्याओं ने मूल्यांकन के नियमों को अप्रभावी बना दिया। इसलिए, इस विषय पर मुकदमेबाजी को खत्म करने के लिए और उक्त नियमों को अनिवार्य बनाने के लिए

ताकि परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के मामले में निश्चितता और एकरूपता हो, संशोधन अधिनियम, 1989 में शामिल किया गया है। संपत्ति-कर अधिनियम में मूल्यांकन के लिए एक नई अनुसूची III सम्मिलित करके नियम बनाए गए हैं। संपत्ति-कर नियम, 1957 के नियम 18 से 1डी और 2 से 21 को हटा दिया गया है।

18.2. यह भी बताया जा सकता है कि संपत्ति के मूल्यांकन के नियम, जैसा कि संपत्ति कर नियम, 1957 में निहित है, वाणिज्यिक घर की संपत्ति, उद्धृत इक्विटी शेयर या कंपनियों के वरीयता शेयरों जैसी परिसंपत्तियों की कुछ श्रेणियों के मूल्यांकन के लिए प्रदान नहीं किया गया है। निवेश कंपनियों, आभूषणों आदि के इक्विटी शेयर। इसलिए, इन परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के लिए मसौदा नियमों को जनता की राय जानने के लिए मसौदा नियम, 1986- अधिसूचना संख्या 149 (ई), दिनांक 31 मार्च, 1986 के रूप में अधिसूचित किया गया था। इन मसौदा नियमों में उपयुक्त के लिए प्रस्ताव भी शामिल थे। मौजूदा नियमों में संशोधन. इस संबंध में टिप्पणियों और सुझावों पर विचार करने के बाद, इन मसौदा नियमों को, आवश्यक संशोधनों के साथ, संपत्ति कर अधिनियम की उक्त अनुसूची III में भी शामिल किया गया है।

18.3. इस प्रकार, संपत्ति कर अधिनियम की उक्त अनुसूची 111, जिसमें भाग ए से एच (नियम 1 से 21) शामिल हैं, प्रत्येक श्रेणी की संपत्ति के मूल्य को निर्धारित करने की विधि प्रदान करती है। इन नियमों के प्रावधानों पर निम्नलिखित पैराग्राफ में विस्तार से चर्चा की गई है।"

20. निर्धारिती के वकील के अनुसार संपत्ति कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार गणना की गई संपत्ति के मूल्य पर देय है, यानी अधिनियम की अनुसूची III, जो संपत्ति के मूल्य की गणना के लिए आधार प्रदान करती है। संपत्ति, जिस पर संपत्ति कर देय है, संपत्ति के उचित बाजार मूल्य से पूरी तरह से अलग है, यानी वह मूल्य जो परिसंपत्ति मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त होगी। यह तर्क दिया गया है कि यदि विधानमंडलों ने धारा 2 (एम), धारा 7 (1) और अधिनियम की अनुसूची III में निहित नियमों के तहत संपत्ति कर को अचल संपत्ति के उचित बाजार मूल्य पर देय करने का इरादा किया था, जो कि भवन या भूमि से संबंधित है। ऐसा विशेष रूप से प्रदान किया गया है। संपत्ति कर लगाने के लिए, संपत्ति कर के दायरे में आने वाली संपत्तियों के मूल्य की गणना ऐसी संपत्तियों पर लागू अधिनियम की अनुसूची III के प्रासंगिक नियमों के अनुसार की जाती है। दूसरे शब्दों में, अधिनियम की अनुसूची III में प्रासंगिक नियम केवल संपत्ति के मूल्य को निर्धारित करने का आधार हैं जिस पर संपत्ति कर देय है। लेकिन हम निर्धारिती के वकील द्वारा की गई उपरोक्त दलील को स्वीकार करने के इच्छुक नहीं हैं।

21. अनुसूची III के नियम 8(ए) के समान प्रावधान नियम 1बीबी के उपनियम 5 में निम्नानुसार निहित था:

"(5) इस नियम में शामिल कुछ भी लागू नहीं होगा- (i) जहां, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, निरीक्षण सहायक आयुक्त की पूर्व मंजूरी के साथ, संपत्ति कर अधिकारी की राय है कि यह है ऐसे मामले में इस नियम के प्रावधान को लागू करना व्यावहारिक नहीं है; या

(ii) जहां निर्मित क्षेत्र और निर्दिष्ट क्षेत्र के बीच का अंतर कुल क्षेत्र के बीस प्रतिशत से अधिक है; या

(iii) जहां घर पट्टे की भूमि पर बना है, वहां पट्टा प्रासंगिक मूल्यांकन तिथि से पंद्रह वर्ष से अधिक की अवधि के भीतर समाप्त हो जाता है और पट्टे का विलेख पट्टेदार को पट्टे के नवीनीकरण के लिए कोई विकल्प नहीं देता है:

(सी) बशर्ते कि खंड (i) या खंड (ii) या खंड (iii) में निर्दिष्ट मामले में घर का मूल्यांकन निरीक्षण सहायक आयुक्त की पूर्व मंजूरी के साथ संपत्ति कर अधिकारी द्वारा किया जाएगा।"

22. जबकि नियम 1 बीबी को संपत्ति कर (द्वितीय संशोधन) नियम, 1989 से 1.4.1989 से हटा दिया गया था। 1.4.1989 लेकिन साथ ही नियम 8 को अनुसूची 3 के तहत शामिल किया गया था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनियम में अनुसूची 3 को शामिल करने के बाद जिस मूल्य पर संपत्ति कर देय है, उसकी संपत्ति के उचित बाजार मूल्य को निर्धारित करने में कोई प्रासंगिकता नहीं है या वह कीमत जो मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर परिसंपत्ति को मिलेगी। यदि, एओ की राय है कि नियम 3 के प्रावधानों को लागू करना व्यावहारिक नहीं है, और उक्त संपत्ति को मूल्यांकन के लिए धारा 16 ए के तहत मूल्यांकन अधिकारी को भेजा जाता है, तो ऐसी संपत्ति का मूल्य उस कीमत के रूप में अनुमानित किया जाएगा, जो, मूल्यांकन अधिकारी की राय, मूल्यांकन की तिथि पर खुले बाजार में बेचने पर लाभ मिलेगा।

23. ऊपर दिए गए विभिन्न प्रावधानों को संयुक्त रूप से पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि विधायिका ने एओ पर कोई कठोर निर्देश नहीं दिया है कि किसी संपत्ति का

मूल्यांकन अनिवार्य रूप से नियम 3 को लागू करके किया जाना आवश्यक है; एओसी के पास यह निर्धारित करने की विवेकाधीन शक्ति है कि किसी विशेष मामले में नियम 3 या नियम 8 लागू है या नहीं। यदि एओ की राय है कि नियम 3 को लागू करना व्यावहारिक नहीं है, तो एओ नियम 8 को लागू कर सकता है और संपत्ति का मूल्य नियम 20 या धारा 16ए में निर्धारित तरीके से निर्धारित किया जा सकता है।

24. "व्यावहारिक" शब्द को ब्लैक लॉ डिक्शनरी आठवें संस्करण पृष्ठ 1210 में इस प्रकार परिभाषित किया गया है: "व्यावहारिक, (किसी चीज़ का) उचित रूप से पूरा करने में सक्षम; व्यवहार्य।"

एडवांस्ड लॉ लेक्सिकन: तृतीय संस्करण 2005 पृष्ठ 3660 में परिभाषित "व्यावहारिक" शब्द का सामान्य अर्थ है:

"व्यवहार्य" शब्द का अर्थ उचित परिश्रम से संभव या व्यवहार्य है...

यद्यपि "व्यवहार्य" शब्द के कई अर्थ हैं, फिर भी इसका अर्थ काफी हद तक संदर्भ पर निर्भर करता है। सामान्यतः, इसका अर्थ वह है जिसका अभ्यास या प्रदर्शन किया जा सकता है; व्यवहार में लाने, करने या पूरा करने योग्य। धारा 132(3) में प्रदर्शित होने वाला शब्द "ऐसा" धारा 132(1) (सी) में उल्लिखित धन, सर्राफा आदि को संदर्भित करता है, इसलिए, यह केवल तब होता है जब खोज पर पाए गए विशेष संपत्ति की प्रकृति या स्थान नहीं होता है अनुमति दें, या किसी दिए गए मामले की परिस्थितियां इसकी तत्काल जब्ती की अनुमति नहीं देती हैं, जिसके लिए धारा 132(3) के प्रावधानों का सहारा लिया जा सकता है..."

इसलिए, "व्यवहार्य" शब्द का वर्तमान संदर्भ में व्यापक रूप से अर्थ लगाया जाना चाहिए यदि एओ की राय में, यदि नियम 3 से 7 के आधार पर करदाता द्वारा

निर्धारित मूल्य बेतुका है या इसका उचित बाजार से कोई संबंध नहीं है मूल्य या अन्यथा व्यावहारिक नहीं है, ऐसे मामले में, एओ के पास अनुसूची III के नियम 8 को लागू करने और संपत्ति के मूल्यांकन के निर्धारण के लिए या तो नियम 20 के तहत संपत्ति का मूल्य निर्धारित करने या धारा 16 ए के तहत संदर्भित करने का अधिकार है।

25. यह सच है कि नियम 8(ए) का आह्वान एओ के आईपीएसआई डिप्सी पर आधारित नहीं हो सकता। नियम 3 के अनुसार निर्धारित मूल्य को त्यागने के लिए एओ में निहित विवेक का प्रयोग न्यायिक रूप से किया जाना चाहिए। यह व्यक्तिपरक संतुष्टि पर आधारित उचित होना चाहिए; शक्ति का प्रयोग निष्पक्ष रूप से किया जाना चाहिए और यह न्यायिक जांच के लिए खुला होना चाहिए।

26. वर्तमान मामले में, एओ ने निम्नलिखित कारणों से स्व-मूल्यांकन स्वीकार करने से इनकार कर दिया:

(i) बाजार मूल्य और नगरपालिका करों के अनुसार निर्धारिती द्वारा किए गए मूल्यांकन के बीच व्यापक अंतर है।

(ii) संपत्ति का उपयोग गेस्ट हाउस के रूप में किया जाता है।

(iii) नगरपालिका कर लगाने का मूल्य बहुत कम है, क्योंकि निर्धारिती का कुल मूल्य निर्धारण नगरपालिका अधिकारियों द्वारा प्रति वर्ष 6,573/- रुपये की दर से किया जाता है।

(iv) निर्धारिती प्रति माह 500/- रुपये की दर से संपत्ति का किरायेदार था। संपत्ति खरीदने के बाद समय-समय पर संपत्ति के सुधार पर बहुत खर्च किया गया, जिसका पता लगाना बहुत मुश्किल है।



निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।