

(2013) 5 एस.सी.आर. 579

रुक्मिणी अम्मा और अन्य

बनाम

राजेश्वरी (मृत) विधिक प्रतिनिधी के माध्यम से

(सिविल अपील संख्या 1475-1476/2005)

(मार्च 22, 2013)

(डॉ० बी० एस० चौहान और फकीर मोहम्मद इब्राहिम कलिफुल्ला, जेजे)

बंधक - मोचन - अनुज्ञेयता - भूमि का बंधक किया गया - बंधक के प्रवर्तन के दौरान-, भूमि बंधककर्ता की कृषि आयकर देनदारियों के विनियोग के लिए राजस्व अधिकारियों द्वारा नीलामी में बेची गई - भूमि बंधकदार द्वारा खरीदी गई थी - लगभग 30 वर्षों के बाद, बंधककर्ता ने मोचन के लिए मुकदमा दायर किया - मुकदमा ट्रायल कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया लेकिन प्रथम अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालय द्वारा डिक्री किया गया - अपील में माना गया : - बंधककर्ता मोचन का हकदार नहीं है - राजस्व अधिकारियों द्वारा बंधकदार को नीलामी में भूमि की बिक्री ने बंधककर्ता के मोचन अधिकारों को समाप्त कर दिया है - बंधक विलेखों

की संविदात्मक शर्तों के तहत, बंधकदार की ओर से बंधककर्ता की कर देनदारी को चुकाने के लिए कोई दायित्व नहीं था - बंधकदार को सरकारी बकाया चुकाने का दायित्व केवल बंधक रखी गई भूमि के विरुद्ध उत्पन्न होता है, न कि बंधककर्ता के व्यक्तिगत के विरुद्ध - यहां तक संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76(सी) कि धारा के अंतर्गत बंधकदार द्वारा चुकाई जाने वाली देनदारियों में निर्धारिती की आयकर देनदारी शामिल नहीं होगी - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1872 - धारा 76(सी) - ट्रस्ट अधिनियम 1882 - धारा 90.

उत्तरदाताओं का हित- पूर्ववर्ती ने अपीलकर्ताओं के हित- पूर्ववर्ती के पक्ष में प्रारंभ में 1958 में (एक्सबीटी बी-1) और फिर 1959 और 1961 में (क्रमशः एक्सबीटीएस बी-2 और ए-1) आगे की रकम के लिए भोग बंधक किया गया। । जब बंधक अस्तित्व में था, संपत्ति बंधककर्ता की कृषि आयकर देनदारियों के विनियोग के लिए राजस्व वसूली अधिनियम के तहत कुर्क की गई । संपत्ति सार्वजनिक नीलामी में बेची गई और जिसे बंधकदार के बेटे ने खरीदा, जो नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाला था।

उत्तरदाता बंधनकर्ता ने 30 वर्ष उपरांत बंधम मोचन का दावा पेश किया । विचारण न्यायालय द्वारा दावा खारिज किया गया। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने डिक्री प्रदान करते हुए अवधारित किया कि विचाराधीन

संपत्ति के मोचन का हकदार है क्योंकि बंधक विलेख (एक्सबीटी ए 1, बी-1 और बी-2) की शर्तों के अनुसार, सरकार को राजस्व बकाया और अन्य भुगतान करने का दायित्व बंधकदार पर था; साथ ही संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76(सी) को ध्यान में रखते हुए बंधकदार का यह कर्तव्य था कि वह कृषि आय पर सरकारी बकाया का भुगतान करे और इसलिए भी कि बंधककर्ता के अधिकार को खत्म करने के लिए बंधकदार द्वारा राजस्व बिक्री धोखाधड़ी से की गई थी। प्रथम अपीलीय अदालत के फैसले को उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा। इसलिए वर्तमान अपील है।

अपील स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने -

अभिनिर्धारित किया : 1.1 बंधककर्ता की कृषि आयकर देनदारी को पूरा करने के लिए प्रदर्शन B 5 के तहत बिक्री ने बंधककर्ताओं का अधिकार समाप्त कर दिया और परिणामस्वरूप मुकदमा खारिज किये जाने योग्य था। [पैरा 27] [603-डी]

1.2. कृषि आय पर आयकर की वसूली बंधककर्ता द्वारा उसके स्वामित्व वाली भूमि की उपज से प्राप्त होने वाली राशि पर आधारित होगी, जिसमें बंधक भूमि भी शामिल है। अतः कृषि आयकर के प्रति ऐसी देनदारी को बंधकदार पर देनदारी बांधने के लिए सीधे तौर पर सरकारी देय नहीं माना जा सकता। [पैरा 15] [595-सी-डी]

एस.एस. राजलिंग राजा बनाम मद्रास राज्य 1967 (1) एससीआर 950 - संदर्भित।

प्लक्कड एस्टेट (पी) लिमिटेड और अन्य बनाम कृषि आयकर अधिकारी और अन्य। (1980) 125 आईटीआर 564 (केरला); आर. वैद्यनाथ मुदलियार बनाम मद्रास राज्य (1976) 104 आईटीआर 444 (मैड) - संदर्भित।

1.3 एक निर्धारिती के विरुद्ध लगाए गए और मांगे गए कृषि आय कर को कभी भी भूमि के लिए दायित्व नहीं माना जा सकता है, वरन भूमि स्वामी या वह जो ऐसी भूमि की खेती और इस प्रकार खेती की गई उपज से आय प्राप्त करता है, जिम्मेदार है। [पैरा 16] [596-एच; 597-ए-बी]

1.4. बंधककर्ता द्वारा देय कृषि आय कर को उसके द्वारा बंधक रखी गई भूमि की हद के संदर्भ में किए गए कर का आकलन नहीं माना जा सकता है। कृषि आयकर के माध्यम से जो मूल्यांकन किया गया था वह भूमि धारक द्वारा उसके द्वारा रखी गई संपूर्ण भूमि से प्राप्त कुल कृषि आय पर आधारित था जिसमें बंधक रखी गई भूमि भी शामिल हो सकती है। इसलिए, यह नहीं माना जा सकता कि केवल इसलिए, क्या कृषि आय कर की वसूली की मांग की गई थी, ऐसी देनदारी को बंधक

रखी गई संपत्ति से जोड़ा जाना चाहिए। [पैरा 19] [598-जी-एच; 599-ए-बी]

1.5. इसलिए, भूमि से संबंधित वैधानिक कर देनदारी, सीधे तौर पर भूमि मालिक और उसके द्वारा अर्जित कृषि आय पर आयकर के करदाता के रूप में अन्यआयकर के माध्यम से देनदारी के बीच एक स्पष्ट अंतर निकाला जाना चाहिए।। इसलिए, जब भूमि मालिक की कर देनदारी को पूरा करने का यह सवाल आया ऐसी देनदारी भूमि मालिक द्वारा धारित भूमि की किसी भी सीमा से उत्पन्न वस्तु के आधार पर अर्जित की जा सकती है, जिसे किसी विशेष भूमि के साथ सटीक रूप से जोड़ा या जोड़ा नहीं जा सकता है, यहां तक कि मूल्यांकन के मामले में भी ऐसी कर देनदारी निर्धारिती द्वारा निर्धारिती के पास मौजूद किसी भी भूमि से उत्पन्न वस्तु या उपज की समग्र बिक्री से उत्पन्न कुल आय पर है। बंधककर्ता द्वारा देय उक्त कृषि आय कर, उस भूमि, जो बंधक का विषय है, से संबंधित किसी भी वैधानिक देय से, स्पष्ट रूप से भिन्न है। [पैरा 20] [599-सी-ई]

1.6. बंधक विलेखों अर्थात्, B1, B2 और ए1 के तहत संविदा शर्तें कि सरकारी बकाया का भुगतान करना बंधकदार का दायित्व था, केवल उन वैधानिक देयताओं से संबंधित हो सकती है, जो बंधक रखी गई भूमि के विरुद्ध उत्पन्न हुई होंगी, न कि बंधककर्ता के व्यक्ति के विरुद्ध। इसलिए,

बंधककर्ता की कृषि आय कर देनदारी को पूरा करने के लिए राजस्व वसूली कार्यवाही पर आधारित प्रदर्श B 5 बिक्री प्रमाणपत्र एक ऐसा कारक नहीं ठहराया जा सकता है जिसके लिए पूरी जिम्मेदारी बंधकदार पर डाली जा सकती है। यदि बंधक रखी गई संपत्तियों को बंधककर्ता की कृषि आयकर देयता को पूरा करने के लिए बिक्री के अधीन लाया गया था, तो संपत्ति को सुरक्षित सुनिश्चित करने के लिए बंधककर्ता पर ही उस देनदारी को पूरा करने की जिम्मेदारी थी। इसलिए, बंधकदार के बेटे द्वारा की गई खरीद को विशिष्ट आरोप के अभाव में धोखाधड़ी वाली बिक्री या भ्रामक नहीं माना जा सकता है। वाद में, यह कहकर कि यह एक मिलीभगत वाली बिक्री थी, बंधकदार पर धोखाधड़ी का आरोप लगाने के अलावा, उक्त तथ्य का समर्थन करने के लिए मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य में कुछ भी सामने नहीं लाया गया था। (पैरा 21] (599-जी-एच; 600-ए-डी)

केरल राज्य आयकर आयुक्त, पश्चिम बंगाल, कलकत्ता बनाम राजा बेनाय कुमार सहस रॉय (1958) एससीआर 102; आयकर आयुक्त बनाम यूपी राज्य (1965) 3 एससीआर 700; टाटा टी लिमिटेड बनाम पश्चिम बंगाल राज्य (1988) 3 एससीआरकरीम थ्रू टी एस्टेट लि. बनाम केरला राज्य एवं अन्य . (1963) 1 एससीआर 823; एंग्लो अमेरिकन कंपनी बनाम सी.ए.जे. टी. ए (1968) 2 एससीआर 749 - पर निर्भर किया गया

|

1.6. प्रदर्श B1, B2, A1 के तहत अनुबंध की शर्तों के तहत बंधकदार की ओर से बंधककर्ता के कृषि आयकर देनदारी चुकाने की कोई बाध्यता नहीं थी। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76 (सी) के अनुसार भी यह अनुमान किया जा सकता है कि सरकारी बकाया के रूप में जो कहा गया है वह सार्वजनिक प्रकृति के शुल्कअर्जित, भूमि के कब्जे की अवधि के दौरान किराया, यदि कोई हो, जिसके डिफॉल्ट होने पर संपत्ति को बिक्री के लिए लाया जा सकता है, हैं । निश्चित रूप से बंधकदार की ओर से चुकाई जाने वाली ऐसी देनदारियों में किसी करदाता की आयकर देनदारी शामिल नहीं होगी, जो पूरी तरह से व्यक्तिगत है और न कि सार्वजनिक प्रकृति की । इसलिए, धारा 76(सी) डी सार्वजनिक प्रकृति के विशिष्ट सरकारी बकाए के तक सीमित रूप से लागू हो सकती है साथ-साथ उन तक जो भूमि के संदर्भ में हैं, न कि मालिक के व्यक्तिगत वैधानिक बकाए के लिए। इसी कारण से, भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 भी लागू नहीं होगी। [पैरा 26] [602-ई•एफ-एच; 603-ए-सी]

2. 1957-58 से 1961-62 के वर्षों में बंधकदार द्वारा बिक्री कर या कृषि आयकर के लिए किए गए कुछ भुगतानों को बंधकदार को पूरी तरह से कानूनी और वैधानिक आधार पर याचिका दायर करने से विबंधित नहीं जा सकता है। प्रथम अपीलीय न्यायालय एवं उच्च न्यायालय उचित

परिप्रेक्ष्य में विवादक का मूल्यांकन करने में विफल रहा। [पैरा 25]

[602-सी-डी]

3. वर्ष 1993 में मुकदमा दायर करने से पहले, उत्तरदाताओं को बिक्री के बारे में पता था। 23.01.1971 को बंधकदार की ओर से जारी कानूनी नोटिस का जवाब देते हुए प्रदर्शनी बी 8 में यह विशेष रूप से बताया गया था बंधककर्ता की कृषि आय कर देनदारी को पूरा करने के लिए संपत्ति सार्वजनिक नीलामी में बेची गई थी, लेकिन फिर भी, उत्तरदाताओं ने कानून द्वारा ज्ञात किसी तरीके से इसे अपास्त करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया और न ही यह दिखाने के लिए न्यायालय के समक्ष कोई दस्तावेज रखा गया कि प्रदर्शनी बी 8 में निहित उक्त कथन सत्य नहीं था या उत्तरदाताओं को पहले से ज्ञात नहीं था। उपरोक्त पृष्ठभूमि में मुकदमा लगभग 30 साल बाद दायर करने का तथ्य बहुत प्रासंगिक है। यदि वास्तव में उत्तरदाता उन परिणामों के बारे में जो सार्वजनिक नीलामी बिक्री से उत्पन्न हुए थे गंभीर थे या वास्तव में प्रदर्शनी बी 5 के तहत हुई बिक्री से व्यथित थे, तो उत्तरदाताओं को शिकायत के निवारण के लिए कदम उठाने में और बंधक रखी गई संपत्ति को बचाने के लिए कोई भी निर्णय लेने में तत्पर रहना चाहिए था। अपनी संपत्ति की सुरक्षा में ऐसी कोई गहरी रुचि दिखाने में विफल रहने के बाद, प्रतिवादियों के लिए बंधक के लगभग 30 लंबे वर्षों के बाद अपनी मर्जी से अदालत का दरवाजा

खटखटाने और सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से की गई बिक्री पर सवाल उठाने के लिए कोई कदम उठाए बिना मोचन का एक साधारण मुकदमा दायर करने के लिए बहुत देर हो चुकी है और वह भी राजस्व वसूली अधिनियम के प्रावधानों को लागू करके, जिसमें बिक्री एक बार होने के बाद क्रेता को सभी बाधाओं से मुक्त लाभ सुनिश्चित करेगी, जैसा कि त्रावणकोर राजस्व वसूली अधिनियम, 1951 की धारा 44 में प्रावधानित है, है, जो उस समय लागू प्रासंगिक कानून था। [पैरा 22 और 23] [600-ई-एच; 601-ए-डी]

मृत्युंजय पानी और अन्य. बनाम नर्मदा बाला ससमल और एफ अन्य 1962 (1) एससीआर 290; नामदेव श्रीपति नाले बनाम बापू गणपति जगताप और अन्य (1997) 5 एससीसी 185: 1997 (2) एससीआर 980; एम.आर. सतवाजी राव (मृत) एलआर द्वारा बनाम बी शमा राव (मृत) एलआर द्वारा और अन्य. (2008) 5 एससीसी 124: 2008 (6) एससीआर 90 - संदर्भित।

केस कानून संदर्भ

1967 (1) एससीआर 950 संदर्भित पैरा 14

1962 (1) एससीआर 290 संदर्भित पैरा 9

1997 {2} एससीआर 980 संदर्भित पैरा 9

2008 (6) एससीआर 90 संदर्भित पैरा 9

(1976)•104 आईटीआर 444 (मद्रास) संदर्भित पैरा 15

(1980) 125 आईटीआर 564 (केरला) संदर्भितपैरा 16

(1958) एससीआर 102 संदर्भित पैरा 24

(1965) 3 एससीआर 700 संदर्भित पैरा 24

(1965) 3 एससीआर 700 संदर्भित पैरा 24

(1988) 3 एससीआर 961 संदर्भित पैरा 24

(1963) 1 एससीआर 823 संदर्भित पैरा 24

(1968) 2 एससीआर 749 संदर्भित पैरा 24

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 1475-
1476/2005

सीएमए संख्या 91/ 2002 में में केरल उच्च न्यायालय एर्नाकुलम
के निर्णय और आदेश दिनांक 07.08.2002 से और सीएमए संख्या 91/
2002 में समीक्षा याचिका संख्या 746 / 2002 आदेश दिनांक
10.12.2002 से

के वी विश्वनाथन, बी.रघुनाथ, टी.शक्तिकुमारन, के.वी. विजयकुमार
अपीलकर्ताओं के लिए ।

संतोष पॉल, आशु गुप्ता, एम.जे. पॉल, आर. नेदुमारन, उत्तरदाताओं के
लिए ।

न्यायालय का निर्णय : फकीर मोहम्मद इब्राहिम कलीफुल्ला, जे.

एफएम इब्राहिम कलीफुल्ला, न्यायाधिपति.-1. प्रतिवादी अपीलकर्ता
हैं। हस्तगत मामले में चुनौति केरल उच्च न्यायालय एर्नाकुलम के निर्णय
दिनांक 10-12-2002 R.P.746/2002 C.M.A.91/2002 के फैसले को है।
प्रतिवादी 1 से 7 वरदराजा नायकर के कानूनी उत्तराधिकारी हैं। उक्त
वरदराजा नाइकर ने 17-11-1958 को 10,000 रुपये की राशि के लिए
अपीलकर्ताओं के हित - पूर्ववर्ती के पक्ष में वाद की अनुसूचित संपत्तियों से
संबंधित एक भोग बंधक बनाया। वाद की संपत्तियों को 29-10-1959 को
उसी बंधकदार के पास 6000 रुपये की अतिरिक्त राशि के लिए अतिरिक्त
बंधक रख दिया गया । पुनः 8-2-1961 को मुकदमे की अनुसूचित संपत्तियों
के संबंध में 5000 रुपये की अतिरिक्त राशि के लिए एक अतिरिक्त बंधक
निष्पादित किया गया। जबकि बंधक अस्तित्व में था, बंधककर्ता श्री
वरदराज नाइकर द्वारा देय आयकर के बकाया की वसूली के लिए, मुकदमे
की अनुसूचित संपत्तियों को राजस्व वसूली अधिनियम के तहत कुर्क किया
गया । उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद, संपत्ति को सार्वजनिक

नीलामी में बेच दिया गया और पी. दुरईसिंगम नाम के बंधकदार के बेटे ने नीलामी में सबसे ऊंची बोली लगाई, जिसके अनुसार उसने भुगतान किया और बिक्री विलेख संख्या प्रदर्श बी5 दिनांक 4-12-1964 को उनके पक्ष में निष्पादित किया गया। इस प्रकार, पी. दुरईसिंगम बिक्री विलेख संख्या 179 दिनांक 4-12-1964 के माध्यम से वाद संपत्ति का मालिक बन गया। कृषि आयकर का बकाया 2722.99 रुपये था। पी. दुरईसिंगम की उच्चतम बोली राशि 2820 रुपये थी। बंधक के 30 वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद, बंधककर्ता के उत्तराधिकारी, अर्थात् उत्तरदाताओं 1 से 7 ने उप-न्यायालय, थोडुपुझा में 1993 में ओएस नंबर 289/ 1993 फाइल पर मुकदमा दायर किया। यह मुकदमा प्रतिवादियों को बंधक राशि प्राप्त कर वादी को मुकदमे की अनुसूचित संपत्तियों का कब्जा देने का निर्देश देकर बंधक मोचन के लिए था। अन्य प्रार्थनाएँ प्रतिवादियों को बंधक विलेखों को सुपुर्द करने और मुकदमे की संपत्ति पर प्रतिवादियों के स्वामित्व बाबत संदेह को दूर करने के लिए आवश्यक हस्तांतरण या अन्य दस्तावेजों को निष्पादित करने का निर्देश देने के लिए थीं।

2. अपीलकर्ताओं द्वारा मुकदमे का विरोध किया गया, अन्य बातों के अलावा, यह तर्क देते हुए कि मुकदमा परिसीमा के कारण बाधित था, जो बंधककर्ता के पहले के मुकदमे के कारण सिविल प्रक्रिया संहिता (संक्षेप में "सीपीसी") के आदेश 2 नियम 2 से प्रभावित था, कि बंधककर्ता ने वर्ष

1964 में ही बंधककर्ता की कृषि आय कर देनदारियों के विनियोजन के लिए राजस्व वसूली कार्यवाही के परिणामस्वरूप बी और सी अनुसूचित संपत्तियों पर कब्जा खो दिया था और इसलिए वादी के पास मोचन करने का कोई अधिकार शेष नहीं रहा था। आगे यह तर्क दिया गया कि चूंकि बी और सी अनुसूचित संपत्तियों को राजस्व वसूली कार्यवाही के माध्यम से बंधककर्ता के कृषि आयकर बकाया के लिए सार्वजनिक नीलामी में बेचा गया था, इसलिए बंधकदार को आय का नुकसान हुआ, जिसकी भरपाई के लिए वादी उत्तरदायी थे।

3. ट्रायल कोर्ट ने विचार के लिए सात विवाधक तय किए, जिसमें मुकदमे की संधारणीयता, परिसीमा का प्रश्न और आदेश 2 नियम 2 सीपीसी के तहत वर्जना शामिल थी। महत्वपूर्ण विवाधक संख्या 4, 5 और 6 थे जो इस प्रकार हैं:

“(4) क्या प्रतिवादियों ने बंधक संपत्तियों में कोई सुधार किया है, यदि हां तो मात्राक्या है?

(5) क्या वादी ने राजस्व विक्रय के कारण वाद बी और सी की अनुसूचित संपत्तियों के अपने अधिकार या मोचन खो दिए हैं?

(6) क्या प्रतिवादी कथित तौर पर उनके द्वारा भुगतान किए गए कर और लेवी का दावा करने के हकदार हैं?”

4. वाद में प्रदर्श. ए-1 और ए-1(ए) बंधक विलेख संख्या 86/1961 की प्रमाणित प्रति और उसका अनुवाद, दायर किए गए थे, जबकि प्रतिवादियों की ओर से 52 दस्तावेजों को प्रदर्शित किया गया था। वी. सेथुराम पीडब्लू 1 के रूप में और एक. राजशेखरन से डीडब्ल्यू 1 के रूप में परिक्षित हुआ। ट्रायल कोर्ट ने उप-कलेक्टर, देवीकोलम द्वारा दुरैसिंगम के पक्ष में जारी किये गये प्रदर्श बी-5, बिक्री प्रमाण पत्र, दिनांकित 4-12-1964, साथ ही प्रदर्श बी-6, ने वादी के बंधकदार को नोटिस एवं प्रदर्श बी-8, बंधकदार की ओर से वादी को जारी किए गए जवाब नोटिस की प्रति, पर भरोसा करते हुए किये अपने निर्णय दिनांक 26-11-1997 में माना कि बंधककर्ता के अधिकार प्रदर्श बी-5 राजस्व बिक्री द्वारा समाप्त हो गए। हालाँकि, ट्रायल कोर्ट ने माना कि मुकदमा परिसीमा से बाधित नहीं था और आदेश 2 नियम 2 सीपीसी द्वारा भी प्रभावित नहीं हुआ था। अंततः, ट्रायल कोर्ट ने माना कि विवादक 5 पर अपने निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, बंधककर्ता के अधिकार प्रदर्श बी-5 द्वारा समाप्त हो गये हैं। विवादक संख्या 4 और 6 पर कुछ भीशेष नहीं बचा है, जो इस सवाल से संबंधित है कि क्या बंधकदार द्वारा कोई सुधारकिए गए और उनके द्वारा कथित तौर पर भुगतान किए गए कर और लेवी का दावा करने का उनका अधिकार है।

विचारण कोर्ट ने अंततः निष्कर्ष दिया कि वादी प्रार्थना के अनुसार डिक्री प्राप्त करने के हकदार नहीं थे।

5. वादी ने जिला न्यायाधीश, थोडुपुझा के समक्ष एस नंबर 25/1998 द्वारा अपील की। पहली अपीलीय अदालत ने परिसीमा, आदेश 2 नियम 2 सीपीसी और अन्य महत्वपूर्ण मुद्दों पर भी विचार किया, अर्थात्, क्या वादी ने राजस्व बिक्री के आधार पर वाद की बी और सी अनुसूचित संपत्तियों के मोचन का अधिकार खो दिया है। प्रदर्श बी-5, बिक्री प्रमाण पत्र जिससे बंधकदार के बेटे द्वारा मुकदमे की अनुसूचित संपत्ति को खरीदा, पर विचार करने के बाद और पीडब्लू 1 के मौखिक साक्ष्य का विश्लेषण करने के बाद, जिसमें यह कथन किया गया था कि राजस्व बिक्री कपटपूर्ण थी, जैसा कि वाद में कहा गया था, प्रथम अपीलीय अदालत ने अपने निर्णय दिनांक 21-12-2001 में निर्णित किया कि, प्रदर्श ए-1, बी-1 और बी-2 की शर्तों के अनुसार, अन्य किसी विपरीत अनुबंध के अभाव में, सरकार को राजस्व बकाया और अन्य देय राशि का भुगतान करने का दायित्व बंधकदार पर था। यह भी माना गया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76 (सी) के आधार पर, बंधकदार की यह जिम्मेदारी थी कि वह सरकार को कृषि आयकर का बकाया चुकाए और संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी-बिक्री से बचाए। प्रथम अपीलीय अदालत ने अंततः निष्कर्ष निकाला कि वादी के अधिकारों को पराजित करने के लिए बंधकदार द्वारा

राजस्व बिक्री धोखाधड़ी से की गई थी और परिणामस्वरूप बी और सी अनुसूचित संपत्तियों के मोचन के वादी के अधिकारों को पराजित नहीं किया जा सकता है। प्रथम अपीलीय अदालत ने परिणामस्वरूप अपील की अनुमति दी, ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया और मुकदमे पर फैसला सुनाया। मुकदमे को विधि अनुसार मोचन के लिए, प्रारंभिक डिक्री पारित करने के लिए, ट्रायल कोर्ट में रिमांड कर दिया गया, साथ ही पक्षकारों को 21-1-2002 को अदालत के सामने पेश होने का निर्देश भी दिया गया।

6. प्रथम अपीलीय अदालत के रिमांड के उपरोक्त आदेश के खिलाफ अपीलकर्ताओं सीएमए नंबर 91/2002 को दायर की । उच्च न्यायालय ने अपने फैसले दिनांक 7-8-2002 द्वारा इसे खारिज कर दिया। इसके बाद, अपीलकर्ताओं ने सीएमए संख्या 91/ 2002 समीक्षा याचिका संख्या 746/2002 को दायर की, जिसे उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 10-12-2002 द्वारा फिर से खारिज कर दिया।

7. हमने अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री केवी विश्वनाथन और उत्तरदाताओं के विद्वान वकील श्री संतोष पॉल को सुना।

8. विद्वान वरिष्ठ वकील ने मुख्य रूप से मोचन के लिए मुकदमे के अनुतोष के पर ध्यान केंद्रित किया, ना कि परिसीमा से संबंधित मुद्दों या आदेश 2 नियम 2 सीपीसी के तहत उठाए गए मुद्दों पर । यहां तक कि,

मुख्य अपील और समीक्षा याचिका दोनों में पारित किए गए आक्षेपित निर्णयों में, हमें परिसीमा के मुद्दे पर, साथ ही आदेश 2 नियम 2 सीपीसी पर कोई भी प्रस्तुतीकरण नहीं मिला है। इसलिए, जांच का एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या उत्तरदाताओं और उनके पूर्ववर्तियों द्वारा प्रतिपादित मुक्ति के लिए वाद अनुतोष कानून में वैध है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने अपने प्रस्तुतीकरण में तर्क दिया कि वर्तमान मुकदमा बंधक के 30 वर्षों के बाद दायर किया गया था, जिससे पता चलता है कि बंधककर्ता की ओर से वाद की बी और सी अनुसूचित संपत्तियों के मोचन के लिए कमजोर प्रयास किया गये थे, संपत्ति बंधककर्ता द्वारा देय कृषि आयकर बकाया की संतुष्टि के लिए वर्ष 1964 में ही विक्रयाधीन हो गई, जो कि उसकी व्यक्तिगत देनदारी थी। उपरोक्त प्रस्तुतीकरण के समर्थन में विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि बिक्री 4-12-1964 को हुई थी जिसे बिक्री के तुरंत बाद या इस तिथि तक उत्तरदाताओं द्वारा कभी चुनौती नहीं दी गई थी और इसलिए, ऐसी राजस्व वसूली की कार्यवाही के माध्यम से घटित बिक्री से जो परिणाम सामने आए, मुकदमे की अनुसूचित संपत्ति के संबंध में उत्तरदाताओं के अधिकार समाप्त हो गए। उक्त प्रस्तुतीकरण के समर्थन में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने [एसएस राजलिंग राजा बनाम मद्रास राज्य 1967 1 एससीआर 950](#) में [इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया।](#) विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76(सी) और ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 का मौजूदा मामले में कोई अनुप्रयोग

नहीं है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने राजस्व वसूली अधिनियम की धारा 44 पर भी भरोसा किया, जिसमें निर्दिष्ट किया गया था कि एक बार बिक्री राजस्व वसूली कार्यवाही के माध्यम से होने के बाद ऐसी बिक्री, क्रेता को सभी बाधाओं से मुक्त, संपत्ति का मालिक बनने का अधिकार देगी। इसलिए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि ट्रायल कोर्ट के फैसले में यह माना गया कि प्रदर्श बी-5 के तहत हुई राजस्व बिक्री ने बंधक रखी गई संपत्ति की संबंध में बंधककर्ता के पास मौजूद किसी भी भांति अधिकारों को समाप्त कर दिया, जो उचित था। इसलिए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि प्रथम अपीलीय अदालत के आदेश और मुख्य अपील के साथ-साथ समीक्षा याचिका में उच्च न्यायालय द्वारा इसकी पुष्टि को रद्द किया जाना चाहिए।

9. उपरोक्त तर्कों के विपरीत, श्री संतोष पॉल, प्रतिस्पर्धी उत्तरदाताओं/बंधककर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि बंधक विलेखों अर्थात् दिनांक 17-11-1958, 29-10-1959 और 8-2- 1961 में इस आशय की स्पष्ट शर्त थी कि बंधकदार राज्य की सभी बकाया राशि को पूरा करने के लिए बाध्य है, जिसमें बंधककर्ता द्वारा देय कृषि आय कर का भुगतान भी शामिल होगा। इसलिए, विद्वान वकील ने तर्क दिया कि बंधककर्ता और बंधकदार के बीच संविदा अनुबंध शर्तों के आधार पर बंधकदार की जिम्मेदारी थी कि वह कृषि आयकर के बकाया का भुगतान करे और संपत्ति को सरकार की ओर बिक्री के माध्यम से किसी भी सार्वजनिक नीलामी से

बचाए। इसलिए, इस न्यायालय के निर्णय के साथ-साथ राजस्व वसूली अधिनियम की धारा 44 के तहत अपीलकर्ताओं की याचिका को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि प्रदर्श बी-8 के अनुसार भी अपीलकर्ताओं ने स्वयं स्वीकार किया कि उन्होंने 1956-1957 से 1959-1960 की अवधि के लिए बिक्री कर बकाया के साथ-साथ एक अवसर पर 502.25 रुपये के कृषि आयकर का भुगतान किया है और इसलिए, अब अपीलकर्ताओं को इसकी अनुमति नहीं दी जा सकती है कि वे मुकरें और कथन करें कि राज्य का बकाया चुकाना बंधकदार की जिम्मेदारी नहीं थी। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि बंधकदार ने बंधक समझौते की शर्तों को समझते हुए और उस पर कार्य किया और कृषि बकाया का भुगतान नहीं कर अपने कर्तव्य में विफल रहा और इस तरह धोखाधड़ी से संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी में बिक्री के अधीन किया। विद्वान वकील ने तर्क दिया कि कि बंधकदार के बेटे द्वारा सार्वजनिक नीलामी में की गई खरीदारी, जिसके उत्तराधिकारी इस न्यायालय में अपीलकर्ता हैं, से पर्याप्त रूप से दर्शित है कि बंधकदार ने अपने बेटे को बोली लगाने की अनुमति देकर धोखाधड़ी से संपत्ति को बिक्री के अधीन किया। ऐसी राशि के लिए जो कमोबेश कृषि आय कर के देय राशि के बराबर थी। ऐसी परिस्थितियों में, विद्वान वकील के अनुसार, प्रदर्श बी-5 के तहत बिक्री में, उनके मत में प्रामाणिकता का पूर्ण अभाव था और इसलिए, प्रतिवादियों द्वारा मांगी की गई मोचन प्रार्थना, जो कि प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा प्रदत्त की गई थी

और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई थी, में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है . विद्वान वकील ने अपनी दलीलों के समर्थन में मृत्युंजय पानी बनाम नर्मदा बाला सासमल (1962) 1 एससीआर 290, नामदेव श्रीपति नाले बनाम बापू गणपति जगताप (1997) 5 एससीसी 185 और एमआर सतवाजी राव बनाम बी शमा राव (2008) 5 एससीसी 124 पर भरोसा जताया।

10. संबंधित पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और ट्रायल कोर्ट, प्रथम अपीलीय अदालत के निर्णयों के साथ-साथ इन अपीलों में दिए गए आदेशों पर गंभीरता से विचार करने के बाद, हम पाते हैं कि, जैसा कि विद्वान वरिष्ठ अपीलकर्ताओं के वकील, ने सही तर्क दिया है, इन अपीलों में विचार के लिए एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या कृषि आय कर की वसूली के लिए राजस्व वसूली कार्यवाही के माध्यम से प्रदर्श बी-5 से हुई मुकदमे कीसंपत्ति बिक्री ने बंधककर्ता के अधिकारों को समाप्त कर दिया।

11. इन अपीलों में उठाए गए बिंदु का मूल्यांकन करने के लिए, जिन प्रासंगिक तथ्यों पर ध्यान देना आवश्यक है, वे हैं - बंधक विलेखों की शर्तें, अर्थात्, प्रदर्श बी-1 दिनांक 17-11-1958, प्रदर्श न. बी-2 दिनांक 29-10-1959 एवं प्रदर्श ए-1 दिनांक 8-2-1961. उक्त तीनों दस्तावेजों में यह विशेष रूप से कहा गया है कि "सरकारी किस्त का भुगतान करें"। बंधकदार पर उक्त ऐसी शर्त लगाई गई जिसे बंधकदार ने भी स्वीकार कर लिया था ।

अन्य प्रासंगिक दस्तावेज प्रदर्श बी-8, बंधकदार की ओर से दिनांक 23-1-1971 को जारी किए गए कानूनी नोटिस का उत्तर, जिसमें यह परोक्ष रूप से स्वीकार किया गया था कि, जब संपत्ति बंधककर्ता के कब्जे में थी तो, वह सरकार को बिक्री कर और कृषि कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था और संपत्ति की बिक्री से बचने के लिए बंधककर्ता ने 1959-1960 से 1961-1962 तक, 1956-1957 से 1959-1960 की अवधि के लिए कृषि आयकर बकाया के लिए 502.25 रुपये की राशि के अलावा 1958-1959 के लिए बिक्री कर के रूप में 388.26 रुपये, 1957-1958 के लिए बिक्री कर के रूप में 560.25 रुपये, बकाया कर के रूप में 903.97 रुपये का भुगतान किया। यह भी उल्लेख किया गया था कि बंधकदार द्वारा कुल मिलाकर 2254.73 रुपये की राशि का भुगतान किया गया था और उक्त राशि की वसूली के लिए देवीकोलम मुंसिफ कोर्ट में एक मुकदमा भी दायर किया गया था। हालाँकि, यह कथन भी किया गया था कि उक्त मुकदमे को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि मोचन के समय उक्त राशियों के भुगतान का प्रश्न उठेगा। प्रदर्श बी-8 यह भी खुलासा करता है कि कृषि आय कर की वसूली के लिए की गई बिक्री के बारे में बंधककर्ता को पता था, तथापि वह बिक्री से बचने के लिए कोई कदम उठाने में विफल रहा और ऐसी परिस्थितियों में बंधकदार को प्रदर्श बी-5 के तहत की गई बिक्री के लिए जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है। अन्य प्रासंगिक दस्तावेज प्रदर्श न बी-5, कृषि आय कर की वसूली के लिए बंधकदार के बेटे

दुरैसिंगम के पक्ष में उप-कलेक्टर, देवीकोलम द्वारा जारी किया गया बिक्री प्रमाण पत्र, दिनांकित 4-12-1964, है, जिसे बंधककर्ता भुगतान करने में विफल रहा।

12. जब हम पक्षकारों की अभिवचनों की जांच करते हैं, तो अपीलकर्ताओं की ओर से वाद कथनों में यह दलील दी गई थी कि सभी बंधक कार्यों में, विशेष रूप से बंधकदार को, राज्य को सभी करों और अन्य लेवी का भुगतान करने के लिए बाध्यकारी किया गया है, बंधकदार पर डाली गई बाध्यता के बावजूद उसने जानबूझकर कर का भुगतान करने में चूक की और राजस्व बिक्री के अधीन बी और सी अनुसूचित संपत्तियों को किया और इस तरह बंधक रखी गई संपत्ति को सुरक्षित रखने में विफल रहा। आगे यह दलील दी गई कि बंधकदार संपत्ति को बंधककर्ता के पीठ पीछे धोखे से बिक्री के अधीन लाया और यह तथ्य है कि राजस्व बिक्री में संपत्ति बंधकदार के बेटे द्वारा 2820 रुपये की मामूली राशि के लिए खरीदी गई थी, अपीलकर्ताओं के उपरोक्त तर्क का समर्थन करता है ।

13. आगे तर्क यह था कि बंधकदार, ट्रस्टी की स्थिति में होने के नाते, धोखाधड़ी या मिलीभगत से न्यास भंग करके प्राप्त किसी भी हक को बंधककर्ता या उनके उत्तराधिकारियों के खिलाफ स्थापित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। मुकदमा दायर करते समय, उत्तरदाताओं ने 25,000 रुपये की बंधक राशि जमा करने का दावा किया और मोचन के लिए

अनुरोध किया था । अपीलकर्ताओं की ओर से बंधक संपत्ति की कपटपूर्ण या भ्रामक बिक्री के आरोप का खंडन करते हुए, यह तर्क दिया गया कि कृषि आयकर के भुगतान का, बंधक रखी गई संपत्ति से कोई सीधा संबंध नहीं है और इसलिए, राजस्व वसूली अधिनियम के तहत सरकारी बकाया के अधीन हुई बिक्री और बंधकदार के बेटे द्वारा की गई खरीद को धोखाधड़ी वाली बिक्री नहीं माना जा सकता है, बंधककर्ता की पीठ पीछे की गई बिक्री तो बिल्कुल भी नहीं। दूसरे शब्दों में, अपीलकर्ताओं के अनुसार, बिक्री और खरीद स्वतंत्र रूप से की गई थी और इसका बंधककर्ता और बंधककर्ता के बीच हुए अनुबंध प्रदर्श बी-1, बी-2 और ए-1 की गोपनीयता से कोई लेना-देना नहीं है ।

14. संबंधित पक्षों के उपरोक्त रुख को ध्यान में रखते हुए, हमारे सामने उठाए गए कानूनी प्रश्न के मूल्यांकन करने के लिए, राजलिंग राजा में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले का संदर्भ देना उचित होगा। वह भी एक ऐसा ही मामला था जहां मद्रास बागान कृषि आयकर अधिनियम, 1955 की धारा 3 की व्याख्या विचार के लिए आई थी। हालाँकि, उक्त व्याख्या एक अलग परिस्थिति में की गई थी, जो कि अभिव्यक्ति "कृषि आय" से संबंधित है, तथापि हमें लगता है कि इस न्यायालय द्वारा उक्त अभिव्यक्ति पर दी गई व्याख्या को इन अपीलों में शामिल मुद्दों पर निर्णय

लेने के लिए उपयोगी रूप से संदर्भित किया जा सकता है। पृष्ठ 952-53 में प्रस्ताव निम्न प्रकार निर्धारित किया गया है:

“...प्रथम दृष्टया, अधिनियम की धारा 3 को 'कृषि आय' की परिभाषा के साथ पढ़ा जाता है, किराया के रूप में या राजस्व या कृषि उपज मौद्रिक रिटर्न पर कर । अपने सामान्य अर्थ में 'आय' शब्द का अर्थ केवल किसी वस्तु का उत्पादन या प्राप्ति नहीं है, जिसे धन में परिवर्तित किया जा सकता है। आय तब उत्पन्न होती है जब वस्तु का निपटान - बिक्री, उपभोग या निर्माण में उपयोग या उस वस्तु के लिए निर्धारिती द्वारा की जाने वाली अन्य प्रक्रियाओं द्वारा किया जाता है। यह सोचने का कोई कारण नहीं है कि अधिनियम में अभिव्यक्ति 'आय' का कोई अन्य अर्थ है। आय पर कर, चाहे वह कृषिक हो या गैर-कृषिक, जब तक कि अधिनियम अन्यथा प्रावधान नहीं करता, कर या मौद्रिक रिटर्न है - चाहे वास्तविक हो या काल्पनिक । अधिनियम की धारा 4 उस दृष्टिकोण का समर्थन करती है, कुल कृषि आय में राज्य में वृक्षारोपण से प्राप्त सभी कृषि आय शामिल है। हालाँकि, आय अर्जित करने के लिए यह आवश्यक नहीं है कि किसी वस्तु की बिक्री होनी चाहिए; निर्धारिती के

व्यवसाय में किसी वस्तु का उपभोग या उपयोग जिससे निर्धारिती को वस्तु का लाभ प्राप्त होता है, उसे आय में वृद्धि करने वाला माना जा सकता है। इसलिए, केवल इसलिए कि उसके बागान की उपज पहले के वर्षों में प्राप्त हुई, यह मानते हुए कि अपीलकर्ता का मामला सही है, खाते के वर्ष में उस उपज की बिक्री से प्राप्त आय, उस वर्ष, अधिनियम के तहत कर से मुक्त नहीं है।

(महत्व जोड़ें)

परिभाषा के महत्वपूर्ण पदावली में कहा गया है कि "आय पर कर, चाहे कृषि हो या गैर-कृषि, जब तक अधिनियम अन्यथा प्रदान नहीं करता है, मौद्रिक रिटर्न पर कर - वास्तविक या काल्पनिक" प्रासंगिक हैं।

15. हम आर. वैद्यनाथ मुदलियार बनाम मद्रास राज्य (1976) 104 आईटीआर 444 (मद्रास) मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले का भी उपयोगी संदर्भ दे सकते हैं, जिसने इस न्यायालय के उपरोक्त निर्णय का पालन किया है। पैरा 17 इस मुद्दे पर कुछ प्रकाश डालेगा जो इस प्रकार है:

"17. इसलिए, यह स्पष्ट है कि 'कृषि आय' आवश्यक रूप से किसी पर्यवेक्षणीय व्यापार या वाणिज्यिक गतिविधि या

यांत्रिक प्रक्रिया से नहीं, बल्कि भूमि से उपज के उत्पादन,
प्राप्ति और व्युत्पत्ति के तथ्य से उत्पन्न होती है।"

(महत्व जोड़ें)

हमारी राय में यह निष्कर्ष कि कृषि आय भूमि की उपज से प्राप्त होती है, उस आय के संबंध में एकमात्र परिणाम हो सकता है जो एक भूस्वामी अपने स्वामित्व वाली भूमि से अर्जित कर सकता है। उक्त सिद्धांत को मौजूदा मामले में लागू करते हुए, हम यह निष्कर्ष निकाल सकते हैं कि कृषि आय पर आयकर की वसूली, बंधक रखी गई भूमि सहित, बंधककर्ता के स्वामित्व वाली भूमि की उपज से प्राप्त जो भी हो, उस पर आधारित होगी और इसलिए, किसी भी तरह से ऐसी कृषि आयकर देनदारी, बंधकदार को बाध्यताधीन करने के लिए को सरकारी बकाया नहीं मानी जा सकती है।

16. प्लक्कड एस्टेट (पी) लिमिटेड एव अन्य बनाम कृषि आयकर अधिकारी एव अन्य ([1980](#)) [125 आईटीआर 564](#) (केरल) में केरल उच्च न्यायालय के एक और फैसले में, एकल न्यायाधीश ने राजलिंगा राजा (उपरोक्त) में वर्णित सिद्धांत का उल्लेख करने के बाद में, विपरीत स्थिति से निपटने के दौरान, पैरा 20 और 21 में निम्नानुसार निर्णित किया गया

“20. इसलिए बंधकदार द्वारा कब्जे में ली गई बंधक भूमि से प्राप्त कृषि उपज अधिनियम के तहत कर के दायरे में, केवल उस बंधकदार की स्थिति में, आती है, जो स्वीकार्यतः इसे प्राप्त करता है, बेचता है, उपभोग करता है या इसका उपयोग करता है। इनमें से किसी भी कार्य पर बंधककर्ता का कोई नियंत्रण नहीं है। हो सकता है कि उसे बंधकदार द्वारा प्राप्त उपज की मात्रा के बारे में भी पता न हो, इसलिए वह इसे किसी भी निश्चितता के साथ अपने रिटर्न में शामिल नहीं कर सकता है। कब्जाधीन-सांपत्तिक-प्रत्याभूति की सुरक्षा प्रस्तुत करके पैसे उधार लेने के लिए मजबूर होने के पाप के लिए, उसे दूसरों के विपरीत, किसी दूसरे द्वारा प्राप्त कृषि आय पर, कर लगाने की सजा दी जाती है; एक आय, जिसकी व्युत्पत्ति या प्राप्ति के संबंध में उसका कोई नियंत्रण नहीं है और जहां तक मात्रा का संबंध है, वह सुनिश्चित करने की स्थिति में नहीं है। ...

21. धारा 4(2) कहती है कि बंधकदार के कब्जे वाली भूमि से प्राप्त कृषि आय बंधककर्ता द्वारा प्राप्त कृषि आय मानी जाएगी। इसका मतलब यह है कि जहां खाली कृषि भूमि, जहां से कोई कृषि आय प्राप्त नहीं होती है, बंधक रखा

गया है और बंधकदार उसमें सुधार करता है या ऐसी भूमि पर अन्य फसलें उगाता है और इस तरह कृषि आय अर्जित करता है, उसे ऐसी आय के संबंध में कृषि आयकर का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं है, और बंधककर्ता जो भूमि से कोई आय अर्जित नहीं करता है, वह इस तरह के कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। धारा 4(2) ऋणदाता को लाभप्रद स्थिति में रखती है कि उसका ऋणी कृषि आय कर का भुगतान करेगा जो सामान्य रूप से और उस प्रावधान के लिए पूर्व द्वारा देय है। देनदार के साथ इस भेदभावपूर्ण व्यवहार का समर्थन करने का कोई औचित्य नहीं है।”

इसलिए, यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि जबकि भूमि बंधकदार के कब्जे में है और इस प्रकार कृषि आय कर के भुगतान का सवाल आने पर सरकार को देय राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, यह नहीं माना जा सकता है कि ऐसी देयता अभिव्यक्ति "सरकारी बकाया" के अंतर्गत आएगी क्योंकि ऐसी कर देयता बंधक रखी गई भूमि के लिए नहीं है, बल्कि उस भूमि के मालिक के लिए है जो ऐसी भूमि की उपज से लाभान्वित हुआ था, जो अकेले "कृषि आय" की परिभाषा में आती है। आइए हम ऐसी स्थिति की कल्पना करें जहां प्रश्नगत भूमि से कोई उपज

नहीं थी, हालांकि भूमि के कब्जे के लिए भूमि कर या अन्य स्थानीय लेवी देय हो सकती है, लेकिन किसी भी आयकर लगाने की कोई गुंजाइश नहीं होगी। यदि उक्त स्थिति को समझा जाता है, तो यह माना जा सकता है कि एक निर्धारित के खिलाफ लगाए गए और मांगे गए कृषि आय कर को कभी भी भूमि के लिए दायित्व नहीं माना जा सकता है, बल्कि इसे केवल भूमि मालिक या ऐसी भूमि की खेती और इस प्रकार खेती की गई उपज से प्राप्त आय के लिए जो जिम्मेदार था, के लिए दायित्व माना जा सकता है।

17. उपरोक्त सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए जब हम इन अपीलों में उठाए गए बिंदुओं की जांच करते हैं, तो विचारणीय प्रश्न यह होगा कि क्याबंधककर्ता द्वारा देय कृषि आय के बकाए के लिए राजस्व वसूली अधिनियम के प्रावधानों को लागू करके सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से संपत्ति की बिक्री पर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76(सी) लागू है और इस तरह बंधकदार को संकट में डाल दिया गया है। यह सच है कि बंधक का विलेख प्रदर्श बी-1, बी-2 और ए-1 द्वारा कवर किया गया है, ने विशेष रूप से निर्धारित किया कि सभी सरकारी बकाया को पूरा करना बंधकदार की जिम्मेदारी थी। बंधक विलेख में निहित शर्त का वह भाग, जो प्रदर्श बी-1 द्वारा कवर किया गया है, बताता है:

"...और नाबालिगों के भरण-पोषण के लिए आज आपसे 10,000 रुपये नकद प्राप्त हुए और आप निर्धारित अवधि तक निर्धारित संपत्ति का आनंद ले सकते हैं और सरकारी किश्त का भुगतान कर सकते हैं..."

प्रदर्श . बी-2 में कहा गया है:

"...यदि कोई ऋणभार नवीनीकृत होता है तो मेरी अन्य संपत्तियों की गारंटी होगी, आपको पहले की तरह सरकारी किश्त का भुगतान करना होगा।"

प्रदर्श ए-1 यह कहा गया है:

"मैंने संपत्ति को आपके उपभोग के लिए बंधक रख दिया है और आप पहले की तरह ही आनंद ले सकते हैं और सरकारी शुल्क का भुगतान कर सकते हैं।"

18. यह पता लगाया जाना चाहिए कि बंधकदार ने सरकारी देय राशि के माध्यम से क्या पूरा करने के लिए विशेष रूप से क्या सहमति व्यक्त की थी। क्या यह कहा जा सकता है कि बंधककर्ता के विरुद्ध सरकार के आदेश पर जो भी बकाया हो सकता है, चाहे वह बंधक रखी गई संपत्ति से संबंधित हो या किसी अन्य खाते से संबंधित हो। उपर्युक्त प्रासंगिक प्रश्न का उत्तर खोजने के लिए, अभिव्यक्ति की पदावली "आप निर्धारित अवधि तक

निर्धारित संपत्ति का आनंद ले सकते हैं" और अभिव्यक्ति "सरकारी किस्त का भुगतान करें" अधिक प्रासंगिक होगा। इस दृष्टि से जब हम दस्तावेजों में निहित शर्तों के उपरोक्त निकाले गए भाग को पढ़ते हैं, अर्थात्, बी-1, बी-2 और ए-1 तो यह नोट करना प्रासंगिक है कि जब बंधकदार को अनुसूचित उल्लिखित संपत्ति का आनंद लेने का अधिकार दिया गया था, निर्धारित अवधि तक, बंधक रखी गई संपत्ति के विशेष संदर्भ में जो भी सरकारी बकाया होगा, उसे पूरा करने के लिए वह समान रूप से जिम्मेदार होगा और जब वह संपत्ति उसके नियंत्रण और उपभोग में होगी। हमारा मानना है कि, बंधक विलेख में निहित शर्तों के उक्त भाग को समझने, समझाने और व्याख्या करने का यही एकमात्र तरीका हो सकता है।

19. एक बार जब हम बंधक विलेखों में निहित शर्तों के विशेष संदर्भ में उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंच जाते हैं तो दूसरा प्रश्न जो हमारे विचार के लिए आता है वह यह होगा कि क्या बंधककर्ता द्वारा देय कृषि आयकर को सरकारी देय माना जा सकता है जो बंधक रखी गई संपत्तियों से संबंधित बकाया राशि जिसके लिए बंधक धारक को उपर्युक्त संविदा शर्तों के आधार पर ऐसी बकाया राशि का भुगतान करना अनिवार्य होगा। इस संबंध में, हम राजलिंग राजा मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित को महत्वपूर्ण पाते हैं है। जैसा कि उक्त निर्णय में कहा गया है, आय पर कर, चाहे कृषि हो या गैर-कृषि, जब तक अधिनियम में अन्यथा निर्धारित न हो, मौद्रिक रिटर्न

पर कर होगा, चाहे वह वास्तविक हो या काल्पनिक। अधिक स्पष्ट होने के लिए, यह बताना प्रासंगिक है कि बंधककर्ता द्वारा देय कृषि आय कर को उसके द्वारा बंधक रखी गई भूमि की सीमा के संदर्भ में किए गए कर का आकलन नहीं माना जा सकता है। कृषि आयकर के माध्यम से जो मूल्यांकन किया गया था, वह भूमिधारक द्वारा उसके द्वारा रखी गई संपूर्ण भूमि से प्राप्त कुल कृषि आय पर आधारित था, जिसमें बंधक रखी गई भूमि भी शामिल हो सकती है। इसलिए, यह नहीं माना जा सकता है कि केवल इसलिए कि, जो वसूल किया जाना था वह कृषि आय कर था, ऐसी देनदारी को बंधक रखी गई संपत्ति से जुड़ा माना जाना चाहिए।

20. इसे यह कहकर भी समझाया जा सकता है कि कृषि आयकर निर्धारित के लिए भूमि के मालिक के रूप में और उसके स्वामित्व वाली भूमि की वस्तु या उपज से प्राप्त आय से संबंधित होगा, यह अपने आप में यह निर्धारित नहीं करता कि ऐसा कर, भूमि के साधारण स्वामित्व के कारण भूमि कर या बंधक रखी गई भूमि पर ऐसी अन्य समान वैधानिक देनदारियों के माध्यम से ऐसी सरकारी देय राशि का हिस्सा माना जाना चाहिए। इसलिए, भूमि मालिक की तुलना में भूमि से संबंधित वैधानिक कर दायित्व और उनके द्वारा अर्जित कृषि आय से आयकर के करदाता के रूप में उसी भूस्वामी द्वारा वहन किए जाने वाले आयकर के माध्यम से अन्य दायित्व के बीच एक स्पष्ट अंतर निकाला जाना चाहिए। । इसलिए, जब

भूमि मालिक की कर देनदारी को पूरा करने का सवाल आया तो ऐसी देनदारी भूमि मालिक के पास मौजूद भूमि की किसी भी सीमा से उत्पन्न वस्तु के आधार पर उत्पन्न हो सकती है, जिसे वर्णित नहीं किया जा सकता है या किसी विशेष भूमि से सटीक रूप से जोड़ा नहीं जा सकता है। क्योंकि इस तरह की कर देनदारी का आकलन निर्धारिती द्वारा धारित और स्वामित्व वाली किसी भी भूमि से उत्पन्न वस्तु या उपज की कुल बिक्री से उत्पन्न कुल आय पर होता है। बंधककर्ता द्वारा देय उक्त कृषि आय कर, विचाराधीन भूमि से संबंधित किसी भी वैधानिक देय के विरुद्ध, जो बंधक की विषय-वस्तु है, इसलिए, स्पष्ट रूप से अलग है।

21. यह नोट करना प्रासंगिक है कि बंधक विलेखों अर्थात्, बी -1, बी -2 और ए -1,के तहत संविदा शर्तें, जिसके प्रभाव से सरकारी बकाया का भुगतान करने के लिए बंधक का दायित्व है, केवल ऐसे वैधानिक देय से संबंधित हो सकता है जो बंधक रखी गई भूमि के विरुद्ध उत्पन्न हुए होंगे, न कि बंधककर्ता के व्यक्ति के विरुद्ध। हमारे उपरोक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, हम अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील के प्रस्तुतीकरण में बल पाते हैं कि बंधककर्ता की कृषि आय कर देनदारी को पूरा करने के लिए राजस्व वसूली कार्यवाही के आधारित प्रदर्श बी-5 बिक्री प्रमाण पत्र दिनांक 4-12-1964 को ऐसा कारक नहीं माना जा सकता है जिसके लिए पूरी जिम्मेदारी बंधकदार पर डाली जा सकती है। यदि बंधक रखी गई

संपत्तियों को बंधककर्ता की कृषि आय कर देयता को पूरा करने के लिए बिक्री के अधीन लाया गया था, तो यह बंधककर्ता पर ही था कि वह उस देयता को पूरा करे ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि संपत्ति को किसी भी तरह के भार, भले ही बंधक कर्ता के हाथों से सुरक्षित रखा जाए। इसलिए, बंधकदार के बेटे द्वारा की गई खरीदारी को बंधककर्ता के किसी विशेष आरोप के अभाव में धोखाधड़ी वाली बिक्री या भ्रामक नहीं माना जा सकता है। बंधकदार पर धोखाधड़ी का आरोप लगाने के अलावा, यह कहकर कि यह एक मिलीभगत वाली बिक्री थी, उक्त तथ्य का समर्थन करने के लिए मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य में कुछ भी सामने नहीं लाया गया था।

22. इस संदर्भ में अपीलकर्ताओं का तर्क यह है कि प्रदर्श बी-5 द्वारा की गई राजस्व बिक्री को चुनौती देने के लिए उत्तरदाताओं की ओर से कभी कोई कदम नहीं उठाया गया, महत्व रखता है। ऐसा नहीं है कि प्रतिवादियों को वर्ष 1993 में मुकदमा दायर करने से पहले बिक्री के बारे में पता नहीं था। प्रदर्श बी-8, दिनांकित 23-1-1971 को बंधकदार की ओर से जारी किए गए कानूनी नोटिस का जवाब देते हुए यह विशेष रूप से बताया था कि बंधककर्ता की कृषि आय कर देयता को पूरा करने के लिए संपत्ति सार्वजनिक नीलामी में बेची गई थी, लेकिन फिर भी, उत्तरदाताओं न तो उक्त बिक्री को कानून द्वारा ज्ञात तरीके से रद्द करने के लिए कोई कदम उठाया गया और न ही यह दिखाने के लिए अदालत के समक्ष कोई

दस्तावेज पेश किया गया कि उक्त तथ्य जो प्रदर्श बी-8 में निहित है, सच नहीं था या उत्तरदाताओं को पहले से ज्ञात नहीं था।

23. उपरोक्त पृष्ठभूमि में बंधक के लगभग 30 वर्षों के बाद मुकदमा दायर करने का तथ्य बहुत प्रासंगिक था। यदि वास्तव में उत्तरदाता सार्वजनिक नीलामी-बिक्री से उत्पन्न होने वाले परिणामों के बारे में गंभीर थे या वास्तव में प्रदर्श बी-5 के तहत हुई बिक्री से व्यथित थे तो उत्तरदाताओं को बंधक रखी गई संपत्ति को बचाने के लिए, अपनी शिकायत के निवारण के लिए कोई भी कदम उठाने में तत्परता बरतनी चाहिए थी। अपनी संपत्ति की रक्षा करने में ऐसी कोई गहरी रुचि दिखाने में विफल रहने के बाद, उत्तरदाताओं के लिए अपनी मर्जी से यानी बंधक मोचन के लिए, बिना सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से की गई बिक्री पर सवाल उठाने के लिए कोई कदम उठाये और वह भी [राजस्व वसूली अधिनियम के प्रावधानों को](#) लागू करके, जो बिक्री एक बार होने के बाद क्रेता को सभी बाधाओं से मुक्त लाभ सुनिश्चित करेगी, जैसा कि धारा 44 त्रावणकोर राजस्व वसूली अधिनियम, 1951 में प्रदान किया गया है, जो उस समय लागू प्रासंगिक कानून था, लगभग 30 वर्षों के लंबे समय के बाद अदालत का दरवाजा खटखटाने और मोचन के लिए एक साधारण मुकदमा दायर करने के लिए, बहुत देर हो चुकी है। । उपरोक्त निष्कर्षों के प्रकाश में,

उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा भरोसा किए गए किसी भी निर्णय को लागू करने की कोई गुंजाइश नहीं है।

24. उत्तरदाताओं 1 से 7 के विद्वान वकील द्वारा भरोसा किए गए विभिन्न निर्णयों सीआईटी बनाम राजा बेनाय कुमार सहस राय एआईआर (1958) एससीआर 102, सीआईटी बनाम त्रिविक्रम नारायण सिंह (1965) 3 एससीआर 700, टाटा टी लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ डब्ल्यूबी में (1988) 3 एससीआर 961, करीमथारुवी टी एस्टेट्स लिमिटेड बनाम केरल राज्य एआईआर (1963) 1 एससीआर 823, एंग्लो अमेरिकन डायरेक्ट टी ट्रेडिंग कंपनी लिमिटेड बनाम सीआईटी (एजी) - (1968) 2 एससीआर 749, सामान्य सिद्धांत यह था कि कृषि आय आवश्यक रूप से भूमि से प्राप्त होनी चाहिए। कोई भी उक्त सिद्धांत पर विवाद नहीं कर सकता है, जब ऐसे करदाता के कब्जे या स्वामित्व वाली भूमि पर खेती आदि के माध्यम से कृषि कार्यों के आधार पर एक निर्धारित द्वारा अर्जित आय का पता लगाने का सवाल आता है। लेकिन जब कृषि आय कर के माध्यम से ऐसी कृषि आय पर देनदारी को पूरा करने का सवाल आता है, तो क्या यह कहा जा सकता है कि ऐसी देनदारी केवल "सरकारी बकाया" या उस व्यक्ति की व्यक्तिगत देनदारी की अभिव्यक्ति के अंतर्गत आएगी, जिसे ऐसी भूमि से प्राप्त उपज को बेचकर लाभ मिला है ? प्रश्न का निश्चित उत्तर केवल यही हो सकता है कि इस तरह के दायित्व को केवल "सरकारी बकाया" की

अभिव्यक्ति के अंतर्गत नहीं लाया जा सकता है, बल्कि यह उस व्यक्ति का विशेष दायित्व है जिसने ऐसी आय प्राप्त की है। इसलिए, हम पाते हैं कि उत्तरदाताओं 1 से 7 द्वारा उनके रुख का समर्थन करने के बजाय जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया, वे हमारे निष्कर्ष का पूरी तरह से समर्थन करते हैं।

25. चूँकि, हमारे उपरोक्त निष्कर्ष वैधानिक निर्माण की शुद्ध व्याख्या के आधार पर निकाले गए हैं, यह मानना प्रासंगिक है कि 1957-1958 से 1961-1962 के वर्षों में बंधकदार द्वारा बिक्री कर या कृषि आयकर के लिए किए गए कुछ भुगतान अपीलकर्ताओं को पूरी तरह से कानूनी और वैधानिक आधारित याचिका दायर करने से विबंधित है। हमारे उपरोक्त निष्कर्षों के आलोक में, हम आश्वस्त हैं कि प्रथम अपीलीय अदालत के साथ-साथ उच्च न्यायालय भी उचित परिप्रेक्ष्य में शामिल विवाद्यक का मूल्यांकन करने में विफल रहा।

26. जहां तक हमारे निष्कर्ष के आलोक में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76(सी) के आधार पर उत्तरदाता -वादी की ओर से किए गए विवाद का संबंध है कि प्रदर्श बी-1, बी-2 और ए-1 के तहत अनुबंध की शर्तों के तहत, हम मानते हैं कि बंधकदार की कृषि आयकर देनदारी को चुकाने के लिए बंधकदार की ओर से कोई दायित्व नहीं था।

धारा 76(सी) के प्रासंगिक भाग को निकालने की आवश्यकता है जो इस प्रकार है:

“76. (सी) इसके विपरीत किसी अनुबंध के अभाव में, उसे संपत्ति की आय से, सरकारी राजस्व, सार्वजनिक प्रकृति के अन्य सभी शुल्क और ऐसे कब्जे के दौरान उसके संबंध में देय सभी किराए का भुगतान करना होगा, और कोई भी बकाया किराया, जिसका भुगतान न करने पर संपत्ति सरसरी तौर पर बेची जा सकती है;”

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76 (सी) के अनुसार भी यह आसानी से देखा जा सकता है कि सरकारी बकाया के रूप में जो वर्णित किया गया है, वह सार्वजनिक प्रकृति के शुल्क, भूमि के कब्जे की अवधि के दौरान अर्जित किराया, बकाया, यदि कोई हो, जिसकी चूक के परिणामस्वरूप संपत्ति को बिक्री के अधीन लाया जा सकता है। निश्चित रूप से ऐसी देनदारियों, बंधकदार द्वारा चुकाए जाने पर विचार किया जा रहा है, इसमें किसी निर्धारिती की आयकर देनदारी शामिल नहीं हो सकती है, जो पूरी तरह से व्यक्तिगत है और सार्वजनिक प्रकृति की नहीं है। इसलिए, धारा 76(सी) सार्वजनिक प्रकृति के विशिष्ट सरकारी बकाए के साथ-साथ उन लोगों तक सीमित रूप से लागू हो सकती है जो भूमि के संदर्भ में हैं, न कि भूमि के मालिक के व्यक्तिगत वैधानिक बकाए के लिए। उसी कारण से

और जिन कारणों को हमने पहले पैराग्राफ में विस्तार से बताया है, ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 भी लागू नहीं होगी।

27. इसलिए, यह निष्कर्ष है कि बंधककर्ता की कृषि आयकर देनदारी को पूरा करने के लिए बिक्री प्रदर्श बी-5 के तहत हुई, ने बंधककर्ता के अधिकार को समाप्त कर दिया है और परिणामस्वरूप मुकदमा खारिज होने योग्य था। इसलिए, हम इन अपीलों के साथ-साथ प्रथम अपीलीय अदालत के निर्णयों और आदेशों को रद्द करते हुए, ट्रायल कोर्ट के फैसले को बहाल करते हैं। अपीलें स्वीकार की जाती हैं। कोई लागत नहीं।

के.के.टी.

अपीलें स्वीकार की गईं।

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

अस्वीकरण- इस 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण

ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।
