

श्री एस. एन. वाडियार (मृत) एल. आर. ए.

बनाम

संपत्ति कर आयुक्त, कर्नाटक

(सिविल अपील संख्या 6873-6881/2005)

सितंबर 21,2015

[ए. के. सिकरी और आर. एफ. नरीमन, जे. जे.]

धन कर अधिनियम, 1957: उप-धारा 7,10-खाली भूमि का मूल्यांकन-अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत विचाराधीन संपत्ति के संबंध में कार्यवाही-अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत घोषित अतिरिक्त भूमि के संबंध में निर्धारिती को देय अधिकतम मुआवजा 2 लाख रुपये निर्धारित किया गया है-क्या संपत्ति से संबंधित खाली भूमि का मूल्य 2 लाख रुपये लिया जाना चाहिए। शहरी भूमि अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए संपत्ति कर निर्धारण के उद्देश्य से निर्धारिती को देय मुआवजे की अधिकतम राशि केवल 2 लाख रुपये है। 2 लाख-धारित: यदि संपत्ति अधिकतम सीमा अधिनियम के दायरे में आती है, तो यह संपत्ति के मूल्य को कम कर देगी-इस प्रकार, मूल्य रुपये से अधिक नहीं हो सकता है। 2 लाख जो प्रासंगिक निर्धारण वर्षों के लिए धन कर निर्धारण

के लिए अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत देय अधिकतम मुआवजा था-  
शहरी भूमि सीमा अधिनियम, 1962।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने कहा: 1. यह स्पष्ट है कि विचाराधीन परिसंपत्ति का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 7 के तहत प्रदान किए गए तरीके से होना चाहिए। यदि उस वर्ष के लिए उस अधिनियम के तहत कोई निर्धारण किया जाना है तो ऐसा मूल्यांकन मूल्यांकन तिथि पर होना चाहिए जिसमें आयकर अधिनियम की धारा 3 के तहत परिभाषित पिछले वर्ष के अंतिम दिन का संदर्भ हो। दूसरे शब्दों में, यह मूल्यांकन वर्ष से तुरंत पहले 31 मार्च है। परिसंपत्ति के उस तिथि पर आया मूल्यांकन वह मूल्यांकन है जिस पर संपत्ति कर का आकलन किया जाता है। अधिनियम की धारा 7 को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि निर्धारण अधिकारी को काल्पनिक स्थिति को ध्यान में रखना होगा, अर्थात्, यदि विचाराधीन परिसंपत्ति को खुले बाजार में बेचा जाना है, तो इसकी क्या कीमत होगी। आकलन अधिकारी को ऐसी कीमत के अनुमान के बारे में एक राय बनानी होगी जो संपत्ति बेचे जाने पर प्राप्त होने की संभावना है। कोई वास्तविक बिक्री नहीं है और केवल बिक्री की एक काल्पनिक स्थिति पर मूल्यांकन अधिकारी द्वारा विचार किया जाना है। इस प्रकार, कर अधिकारी को अनुमानित मूल्य के बारे में एक राय बनानी होगी यदि संपत्ति को अनुमानित बाजार में बेचा जाना था और अनुमानित मूल्य वह होगा जो एक अनुमानित

इच्छुक खरीदार इसके लिए भुगतान करेगा। इन गणनाओं पर, संपत्ति का मूल्यांकन सामान्य तरीके से किया जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने स्वीकार किया है और ठीक ही किया है कि चूंकि विचाराधीन संपत्ति अधिकतम सीमा अधिनियम की शरारत के दायरे में आती है, इसलिए इसका निराशाजनक प्रभाव पड़ेगा, जहां तक कि ऐसी संपत्ति के लिए अनुमानित इच्छुक खरीदार द्वारा भुगतान की जाने वाली कीमत का संबंध है। [पैरा 22,24 और 25] (1074-सी-एफ; ई 1075-ई-जी]

2. तत्काल अपीलों के संदर्भ में प्रावधानों का संयुक्त प्रभाव यह है कि अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा नहीं किया गया था क्योंकि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत अधिसूचना जारी नहीं की गई थी। हालाँकि, प्रक्रिया शुरू हो गई थी क्योंकि निर्धारिती ने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में विवरण दाखिल किया था और सक्षम प्राधिकारी ने धारा 8 के तहत एक मसौदा विवरण भी तैयार किया था जो निर्धारिती को विधिवत रूप से दिया गया था। तथ्य यह है कि जब तक अधिनियम लागू था, तब तक धारा 3 के आधार पर निर्धारिती अधिकतम सीमा से अधिक किसी भी खाली भूमि को रखने का हकदार नहीं था। आदेश यह भी पारित किया गया कि देय अधिकतम मुआवजा 2 लाख रुपये था। [पैरा 29] [1081-जी-एच; 1082-ए-बी]

3. मूल्यांकन अधिकारी ने उस कीमत को ध्यान में रखा जो संपत्ति को मूल्यांकन की तारीख पर मिली होगी, यानी बाजार मूल्य, जैसे कि यह अधिकतम सीमा अधिनियम की कठोरता के तहत नहीं था। मूल्य निर्धारण तिथि (ओं) पर खुले बाजार में बेचे जाने पर परिसंपत्ति को मिलने वाले मूल्य का ऐसा अनुमान स्पष्ट रूप से उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए सादृश्य/तर्क पर भी गलत होगा क्योंकि उसने स्वीकार किया कि अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत प्रतिबंधों और प्रतिबंधों का परिसंपत्ति के मूल्य पर निराशाजनक प्रभाव पड़ेगा। इसलिए, निर्धारण अधिकारी द्वारा किए गए मूल्यांकन को स्वीकार नहीं किया जा सकता था। जब संपत्ति अधिकतम सीमा अधिनियम के चंगुल में होती है और उक्त संपत्ति/खाली भूमि के संबंध में, अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी ने पहले ही 2 लाख रुपये का अधिकतम मुआवजा निर्धारित कर दिया था, तो ऐसी संपत्ति 2 लाख रुपये से अधिक नहीं मिलेगी क्योंकि अनुमानित खरीदार जानता है कि जिस क्षण इस संपत्ति को सरकार द्वारा अधिग्रहित किया जाएगा, उसे केवल 2 लाख रुपये का मुआवजा मिलेगा। [पैरा 30,31] [1082-सी-डी, एफ-जी]

4. जब ऐसा अनुमानित खरीदार 2 लाख रुपये से अधिक की पेशकश नहीं करने जा रहा है, तो स्पष्ट उत्तर यह है कि मूल्यांकन की तारीख पर खुले बाजार में बेचे जाने पर ऐसी संपत्ति की अनुमानित कीमत 2 लाख

रुपये से अधिक नहीं होगी। ऐसा कहने के बाद, एक पहलू को इंगित करने की आवश्यकता है, जिसे आयुक्त (अपील) और न्यायाधिकरण ने भी निर्धारिती के पक्ष में मामले का फैसला करते समय छोड़ दिया था। 2 लाख रुपये का मुआवजा केवल "अतिरिक्त भूमि" के संबंध में है जो अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 3 और 4 के अंतर्गत आती है। धन कर अधिनियम के उद्देश्य से कुल खाली भूमि केवल अतिरिक्त भूमि नहीं है, बल्कि भूमि का अन्य हिस्सा है जो किसी भी मामले में निर्धारिती के पास रह जाता है। इसलिए, अतिरिक्त भूमि का मूल्यांकन, जो अधिकतम सीमा अधिनियम का विषय है, 2 लाख रुपये होगा। धन कर के भुगतान के लिए मूल्यांकन पर पहुंचने के उद्देश्य से शेष भूमि के उस बाजार मूल्य को जोड़ना होगा। [पैरा 31] [1082-जी-एच; 1083-ए-डी]

अहमद जी. एच. अरिफ बनाम संपत्ति कर आयुक्त 76 आईटीआर 471; धन कर आयुक्त बनाम राजकुमार मुफ्तम जाह बहादुर चामलिजन 247 आई. टी. आर. 351-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

76 आई. टी. आर. 471 संदर्भित पैरा 22

247 आई. टी. आर. 351 संदर्भित पैरा 23

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2005 की सिविल अपील संख्या  
6873-6881

1998 सी/डब्ल्यू टी. आर. सी. संख्या 125 से 1998 के 132 के कर  
संदर्भित मामले संख्या 124 में कर्नाटक उच्च न्यायालय के दिनांक  
13.06.2005 के निर्णय और आदेश से

साथ में

सी. ए. संख्या 2005 की 6882,2006 की 1338,2015 की 7251  
और 2005 की 7377-7378

इन्दु मल्होत्रा, अरविंद पी. दत्तार, एस. अन्नामलाई, विकास मेहता,  
वरुण सिंह, रजत सहगल, प्रशांत सिंह, अपूर्व भूमेश, तनवीर नायर, ईशा  
महापात्रा, ललिता कौशिक अपीलार्थी की ओर से

साथ में

के. राधाकृष्णन, निरंजना सिंह, एस. ए. हसीब, अनिल कटियार, बी.  
वी. बलराम दास प्रत्यर्थी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय ए. के. सिकरी, जे. द्वारा दिया गया था।

1. 2006 के एसएलपी (सी) संख्या 18960 में अनुमति प्रदान की  
गयी।

2. कानून का सवाल जो निर्धारण के लिए आता है, इन सभी अपीलों के लिए सामान्य है, जो निम्नलिखित है: क्या धन कर अधिनियम (जिसे इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है) के प्रयोजनों के लिए, निर्धारिती की खाली भूमि का बाजार मूल्य उस मूल्य पर लिया जाना चाहिए जो शहरी भूमि सीमा अधिनियम, 1962 के तहत निर्धारिती को देय अधिकतम मुआवजा है?

3. जिन परिस्थितियों में यह प्रश्न उत्पन्न हुआ है, उन्हें समझने के उद्देश्य से हम सिविल अपील संख्या 6873-6881/2005 के तथ्यों पर ध्यान दे रहे हैं:

इसमें अपीलार्थी को अधिनियम के तहत धन कर के लिए निर्धारित किया जाता है। इन अपीलों में मूल्यांकन वर्ष 1977-1978 से 1986-1987 हैं। संपत्ति का मूल्यांकन जो अधिनियम के तहत धन कर का विषय है, बेंगलोर पैलेस (इसके बाद 'संपत्ति' के रूप में संदर्भित) के लिए शहरी भूमि है। संपत्ति का कुल क्षेत्रफल 554 एकड़ या 1837365.36 वर्ग मीटर है। इसमें आवासीय इकाइयाँ, गैर-आवासीय इकाइयाँ और उससे जुड़ी भूमि, समोच्च और खाली भूमि के साथ सड़कें और चिनाई संरचनाएँ शामिल हैं। खाली भूमि का माप 11,66,377.34 वर्ग मीटर है। उपरोक्त संपत्ति मैसूर रियासत के पूर्व शासक स्वर्गीय श्री जयचामाराजेंद्र वोडेयार की निजी संपत्ति थी। उनकी मृत्यु 23.09.1974 को हुई। आकलन वर्ष 1967-1968 से

1976-1977 से संबंधित धन कर निर्धारण के संबंध में विवाद थे। श्री जयचामाराजेंद्र वोडेयार, उनके पुत्र श्री श्रीकांतदत्त वोडेयार की मृत्यु के बाद, निर्धारिती ने निर्धारण वर्ष 1967-1968 से 1976-1977 के लिए संपत्ति और उससे संबंधित भूमि के मूल्यांकन के संबंध में विवाद को निपटाने के लिए निपटान आयोग में आवेदन किया। जबकि यह आवेदन अभी भी लंबित था, शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (जिसे इसके बाद 'अधिकतम सीमा अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है) 17.02.1976 से लागू हुआ। इसे कर्नाटक राज्य द्वारा अपनाया गया था। संपत्ति क्षेत्र बेंगलोर शहरी समूह के भीतर है, इसलिए अधिनियम के दायरे में आता है। निर्धारिती ने 10.09.1976 पर अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत आवश्यकतानुसार विवरण दाखिल किया। 16.09.1976 पर, उन्होंने राज्य सरकार को अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत अपनी भूमि की छूट के लिए अधिनियम की धारा 20 के तहत एक आवेदन दायर किया।

4. उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि विचाराधीन संपत्ति, अर्थात् बेंगलोर पैलेस, अधिकतम सीमा अधिनियम के दायरे में आती थी।

5. 1976-1977 तक के मूल्यांकन वर्षों के लिए निपटान आयोग के समक्ष निर्धारिती के आवेदन का निपटान संपत्ति के मूल्यांकन के लिए मानदंड निर्धारित करते हुए किया गया था। धन कर अधिकारी ने निर्धारण



वर्ष 1976-1977, 1977-1978 और 1978-1979 के लिए निपटान आयोग के अनुसार मूल्य को रुपये 13.18 करोड़ (भूमि और भवन दोनों के लिए)। आकलन वर्ष 1979-1980 के लिए, चूंकि मूल्यांकन अधिकारी की कोई रिपोर्ट नहीं थी, इसलिए अपील आयुक्त ने आकलन वर्ष 1979-1980 के लिए संपत्ति का मूल्य रुपये 19.96 करोड़ निर्धारित किया, जिसे संपत्ति कर अधिकारी ने आकलन वर्ष 1980-1981 के लिए भी अपनाया था। आकलन वर्ष 1981-1982, 1982-1983 और 1983-1984 के लिए धन कर अधिकारी ने भूमि और भवन का मूल्य क्रमशः 18.78 करोड़, 29.85 करोड़ और 29.85 करोड़ निर्धारित किया। निर्धारण वर्ष 1984-1985 के लिए, धन कर अधिकारी ने पिछले वर्षों के लिए आयुक्त (अपील) द्वारा पारित आदेश के आधार पर 31.22 करोड़ का मूल्य लिया।

6. दूसरी ओर, अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत कार्यवाही में, सक्षम प्राधिकरण ने अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि का निर्धारण करने के लिए दिनांक 27.07.1989 पर एक आदेश संख्या ULC (A) {Z} 440/85-86 पारित किया, और कर्नाटक नगर और देश योजना अधिनियम, 1961 के तहत अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण करने के लिए कार्रवाई करने का आदेश दिया। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 30 के अनुसार, यह घोषणा 17.02.1976 की है, जिस तारीख को कर्नाटक में अधिकतम सीमा अधिनियम लागू किया गया था। बेंगलूर विकास प्राधिकरण ने जिला

संख्या 1 के विकास के लिए एक मास्टर प्लान और योजना रिपोर्ट तैयार की जिसमें संपत्ति क्षेत्र शामिल है। इस प्रस्ताव के अनुसार खाली क्षेत्र के किसी भी हिस्से का व्यावसायिक रूप से दोहन नहीं किया जा सकता है और न ही आवासीय उद्देश्यों के लिए उपनिवेश बनाया जा सकता है। खाली भूमि क्षेत्र भी अधिनियम के तहत हस्तांतरणीय नहीं था। कोई भी बिक्री अमान्य थी। शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 11 (6) के अनुसार, निर्धारिती द्वारा प्राप्त किया जा सकने वाला अधिकतम मुआवजा 2 लाख रुपये था।

7. इससे पहले कि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत कोई अधिसूचना जारी की जा सके, निर्धारिती ने कर्नाटक अपीलिय न्यायाधिकरण के समक्ष अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 8 और 9 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित उपरोक्त आदेश पर सवाल उठाया।

8. इसके साथ ही, अधिनियम के उद्देश्य के लिए विभिन्न मूल्यांकन वर्षों के लिए भूमि का मूल्य निर्धारित करने वाले अधिनियम के तहत पारित धन कर अधिकारी के आदेशों को भी निर्धारिती द्वारा आयुक्त (अपील) के समक्ष चुनौती दी गई थी। इन अपीलों में, निर्धारिती का तर्क था कि संपत्ति का मूल्य अधिकतम सीमा अधिनियम के अंतर्गत आता है, जिसके लिए निर्धारिती द्वारा प्राप्त किया जा सकने वाला अधिकतम मुआवजा केवल 2 लाख रुपये था। आकलन वर्षों के लिए दायर की गई

अपीलों, अर्थात् 1980-1981, 1982-1983 और 1983-1984 का आयकर आयुक्त (अपील) द्वारा दिनांक 09.01.1990 के एक सामान्य आदेश द्वारा निपटारा किया गया था जिसमें उन्होंने आकलन वर्ष 1981-1982 के लिए अपनाए गए मूल्य में मामूली संशोधन किए और आकलन वर्ष 1982-1983 और 1983-1984 के लिए धन कर अधिकारी के मूल्यांकन की पुष्टि की। हालांकि, आकलन वर्ष 1977-1978 से 1980-1981 से संबंधित अपीलों के संबंध में, आयुक्त (अपील) ने यह स्वीकार करते हुए 31.07.1990 दिनांकित आदेश पारित किए कि संपत्ति से जुड़ी शहरी भूमि का मूल्य रु. 2,00,000-होना चाहिए। आय कर आयुक्त (अपील) द्वारा आकलन वर्ष 1984-1985 और 1985-1986 के लिए भी इसी तरह के आदेश पारित किए गए। आयुक्त (अपील) दिनांक 09.06.1990, 31.07.1990 और 14.08.1990 के इन आदेशों के खिलाफ, निर्धारिती के साथ-साथ राजस्व/विभाग दोनों ने आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण, बेंगलोर पीठ, बेंगलोर के समक्ष अपील की। निर्धारिती और राजस्व विभाग द्वारा दायर अपीलों की सुनवाई न्यायाधिकरण द्वारा एक साथ की गई थी।

9. आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष मुद्दा केवल संपत्ति से जुड़ी अस्थायी भूमि के मूल्यांकन के संबंध में था, क्योंकि निर्धारिती ने

उक्त संपत्ति क्षेत्र के भीतर आवासीय और गैर-आवासीय संरचनाओं और उससे जुड़ी भूमि के संबंध में मूल्यांकन को स्वीकार कर लिया था।

10. आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण, बेंगलोर ने 02.11.1993 दिनांकित आदेश पारित किया जिसमें निर्देश दिया गया कि खाली भूमि का मूल्यांकन वर्ष 1977-1978 से 1985-1986 तक प्रत्येक वर्ष के लिए मूल्य 2 लाख रुपये होना चाहिए। इसका तर्क यह था कि अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकरण ने एक आदेश पारित किया था कि खाली भूमि अधिकतम सीमा से अधिक थी, और आदेश दिया था कि कर्नाटक नगर और देश योजना अधिनियम, 1901 के तहत अतिरिक्त भूमि का अधिग्रहण करने के लिए कार्रवाई की जाए। और भूमि अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत, निर्धारिती पर विषय भूमि को बेचने और पूर्ण अधिकारों का प्रयोग करने के लिए एक प्रतिबंध लगाया गया था। अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत निर्धारिती केवल अधिकतम 2 लाख रुपये के मुआवजे का पात्र था। अतः इन तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए निर्धारण वर्ष 1977-1978 से 1985-1986 के लिए मूल्यांकन तिथि पर संपत्ति कर उद्देश्यों के लिए विषय भूमि का मूल्य केवल 2 लाख रुपये हो सकता है।

11. न्यायाधिकरण के आदेश के खिलाफ, धन कर आयुक्त ने कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष मूल्यांकन वर्षों के संबंध में संदर्भ मांगा,

अर्थात् डब्ल्यू. टी. ए. संख्या 325 से 317 और 485 से 02.11.1993 में न्यायाधिकरण के समेकित आदेश से उत्पन्न होने वाले 1977-1978 से 1985-1986। न्यायाधिकरण ने उच्च न्यायालय के संदर्भ के लिए एक वक्तव्य दिया। उच्च न्यायालय के समक्ष निर्णय के लिए जो प्रश्न उठाया गया था, वह यह था कि क्या तथ्यों और मामले की परिस्थितियों में, न्यायाधिकरण का यह अभिनिर्णय सही था कि संपत्ति से संबंधित खाली भूमि का मूल्य, विचाराधीन वर्षों के लिए संपत्ति कर निर्धारण के उद्देश्य से 2 लाख रुपये लिया जाना चाहिए, क्योंकि शहरी भूमि सीमा अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, निर्धारिती को देय मुआवजे की अधिकतम राशि केवल 2 लाख रुपये है।

12. जब उपरोक्त संदर्भ उच्च न्यायालय द्वारा निर्णय के लिए लंबित था, तो अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत कार्यवाही के संबंध में कुछ महत्वपूर्ण घटनाक्रम हुए। अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित दिनांक 27.07.1989 के आदेश के खिलाफ निर्धारिती द्वारा कर्नाटक अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष दायर अपील को न्यायाधिकरण ने 15.07.1998 पर खारिज कर दिया था। निर्धारिती ने इस मामले को एक रिट याचिका के रूप में उच्च न्यायालय के समक्ष आगे बढ़ाया। इस रिट याचिका में, निर्धारिती ने अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों की संवैधानिक वैधता को भी चुनौती दी और इस आशय का एक

अंतरिम अनुरोध किया कि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत रिट याचिका अधिसूचना के लंबित निपटान को जारी नहीं किया जाए। तथ्य यह है कि सरकार द्वारा ऐसी अधिसूचना जारी नहीं की गई थी। जब यह रिट याचिका अभी भी लंबित थी, तब शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) निरसन अधिनियम, 1999 (1999 का अधिनियम 15) के अधिनियमन के साथ विधानमंडल द्वारा अधिकतम सीमा अधिनियम को निरस्त कर दिया गया था।

13. तथ्यात्मक स्थिति जो उस समय मौजूद थी जब अधिनियम के तहत उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भ मामलों का निर्णय लिया जाना था, नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:

(i) जिन मूल्यांकन वर्षों के संबंध में प्रश्न निर्धारित किया जाना था, वे 1977-1978 से 1986-1987 थे।

(ii) अधिकतम सीमा अधिनियम 17.02.1976 लागू हो गया था। और उपरोक्त मूल्यांकन वर्षों के दौरान परिचालन में था।

(iii) अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी ने इस आशय के आदेश पारित किए थे कि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 11 (6) के अनुसार, निर्धारिती द्वारा प्राप्त किया जा सकने वाला अधिकतम मुआवजा 2 लाख रुपये था। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 30 के

अनुसार, घोषणा उस तारीख की है जब कर्नाटक में अधिकतम सीमा अधिनियम लागू किया गया था।

(iv) निर्धारिती द्वारा सक्षम प्राधिकारी के आदेश को कर्नाटक अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर करके चुनौती दी गई थी। हालाँकि, इस अपील को 15.07.1998 पर खारिज कर दिया गया था। उस आदेश के खिलाफ रिट याचिका दायर की गई थी जिसमें अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों को भी चुनौती दी गई थी। इन कार्यवाहियों के लंबित रहने या किसी अन्य कारण से, अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत अधिसूचना पारित नहीं की गई थी।

(v) वर्ष 1999 में अधिकतम सीमा अधिनियम को निरस्त कर दिया गया था। उस समय, निर्धारिती द्वारा दायर रिट याचिका अभी भी लंबित थी। इस निरसन अधिनियम का प्रभाव यह था कि विचाराधीन संपत्ति निर्धारिती के पास रह गई थी और सरकार द्वारा अधिग्रहित नहीं की गई थी।

14. हम स्वयं को याद दिला सकते हैं कि उक्त संपत्ति और उससे जुड़ी भूमि के भीतर आवासीय और गैर-आवासीय संरचनाओं के संबंध में मूल्यांकन के संबंध में कोई विवाद नहीं है। निर्धारिती ने मूल्यांकन स्वीकार करते हुए संपत्ति कर का भुगतान किया है। मूल्यांकन का विवाद केवल संपत्ति से जुड़ी खाली भूमि के मूल्यांकन के संबंध में उत्पन्न हुआ है जो अधिकतम सीमा अधिनियम की शरारत के दायरे में आया था।

15. उपरोक्त तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में, संदर्भ का उत्तर उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 13.06.2005 के विवादित आदेश के माध्यम से दिया गया था जिसमें कहा गया था कि यद्यपि अधिकतम सीमा अधिनियम में निहित निषेध और प्रतिबंध का प्रभाव संपत्ति के मूल्य को कम करने का था, फिर भी भूमि का मूल्य अधिकतम मुआवजा नहीं हो सकता है जो अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों के तहत देय है। इस प्रकार, निर्दिष्ट प्रश्न का उत्तर निर्धारिती के विरुद्ध दिया गया है।

16. उच्च न्यायालय ने अपने विवादित आदेश में उपरोक्त तथ्यों पर ध्यान दिया और इस स्थिति को स्वीकार किया कि विचाराधीन संपत्ति जो बेंगलोर शहरी समूह के भीतर है, वह अधिकतम सीमा अधिनियम के दायरे में आती है और उक्त अधिनियम के प्रावधान इस संपत्ति पर लागू होते हैं। इसने यह भी नोट किया कि निरसन अधिनियम की धारा 4 के आधार पर, निरसन अधिनियम के प्रारंभ से तुरंत पहले अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत लंबित सभी कानूनी कार्यवाही को समाप्त कर दिया गया था, सिवाय उन कार्यवाही के जो भूमि के कब्जे से संबंधित हैं, जिसे राज्य सरकार या राज्य सरकार या सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिकृत किसी भी व्यक्ति द्वारा लिया गया है। चूंकि, तत्काल मामले में, स्वीकार्य रूप से कब्जा नहीं लिया गया था, जो धारा 10 के तहत अधिसूचना के अभाव में निर्धारिती के पास रह गया था, इसलिए कार्यवाही समाप्त हो गई और उक्त खाली भूमि



निर्धारिती के पास ही रही। इसके बाद, उच्च न्यायालय ने अधिनियम के कुछ प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान दिया और हम उन प्रावधानों में निहित स्थिति पर भी ध्यान दे सकते हैं: अधिनियम की धारा 2 (ई) किसी व्यक्ति की शुद्ध संपत्ति का पता लगाने के उद्देश्य से उसमें निर्दिष्ट कुछ प्रकार की संपत्ति को छोड़कर, प्रत्येक विवरण की चल और अचल संपत्ति को शामिल करने के लिए 'संपत्ति' अभिव्यक्ति के अर्थ को परिभाषित करती है। अधिनियम की धारा 2 (एम) 'शुद्ध धन' अभिव्यक्ति के अर्थ को उस राशि के रूप में परिभाषित करती है जिसके द्वारा मूल्यांकन तिथि पर निर्धारिती की सभी परिसंपत्तियों, जहां भी स्थित हो, के इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कुल मूल्य की गणना की जाती है। अधिनियम की धारा 2 (क्यू) किसी भी वर्ष के संबंध में 'मूल्यांकन तिथि' को परिभाषित करती है जिसके लिए इस कला के तहत एक मूल्यांकन किया जाना है, जिसका अर्थ है आयकर अधिनियम की धारा 3 में परिभाषित पिछले वर्ष का अंतिम दिन, यदि उस वर्ष के लिए उस अधिनियम के तहत एक मूल्यांकन किया जाना था।

अधिनियम की धारा 3 आरोप लगाने वाली धारा है जो प्रत्येक व्यक्ति और हिंदू अविभाजित परिवार की मूल्यांकन तिथि पर शुद्ध संपत्ति पर धन कर का भुगतान करने का दायित्व लगाती है। अधिनियम की धारा 7 एक तंत्र प्रावधान है और एक निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति की गणना के

उद्देश्य से एक संपत्ति के मूल्यांकन की विधि निर्धारित करती है। उप-धारा (1) और (2) परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के दो तरीके प्रदान करती हैं। हमारे उद्देश्य के लिए, अधिनियम की धारा 7 की उप-धारा (1) के प्रावधान प्रासंगिक हैं और प्रत्यक्ष कानून (संशोधन) अधिनियम, 1989 द्वारा इसके प्रतिस्थापन से पहले अधिनियम की धारा 7 (1) प्रासंगिक है। 01.04.1989 निम्नानुसार था:

"धारा 7: परिसंपत्तियों का मूल्य कैसे निर्धारित किया जाए:-(1) इस संबंध में बनाए गए किसी भी नियम के अधीन रहते हुए, इस अधिनियम के उद्देश्य के लिए नकदी के अलावा किसी भी संपत्ति का मूल्य, वह मूल्य अनुमानित किया जाएगा जो निर्धारण अधिकारी की राय में, मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में बेचे जाने पर प्राप्त होगा।" वित्त (संख्या 2) अधिनियम, 1980 द्वारा उप-धारा 01.04.1980 का स्पष्टीकरण शामिल किया गया था।

स्पष्टीकरण इस प्रकार है: "संदेहों को दूर करने के लिए, एतद्वारा यह घोषित किया जाता है कि वह मूल्य या अन्य प्रतिफल जिसके लिए किसी व्यक्ति द्वारा न्यास विलेख की शर्तों के तहत या हस्तांतरण के किसी भी साधन में किसी प्रतिबंधात्मक वाचा के माध्यम से या उसके तहत किसी संपत्ति का अधिग्रहण या हस्तांतरण किया जा सकता है, उस मूल्य को निर्धारित करने के उद्देश्य से नजरअंदाज कर दिया जाएगा जो

ऐसी संपत्ति को मूल्यांकन की तारीख को खुले बाजार में बेचे जाने पर मिलेगा।"

17. अधिनियम की धारा 3 आरोप लगाने वाली धारा है, जबकि अधिनियम की धारा 7 मशीनरी का प्रावधान है जो संपत्ति कर के अधीन परिसंपत्तियों के मूल्य को निर्धारित करने के लिए प्रक्रिया प्रदान करती है। उच्च न्यायालय ने कहा कि अधिनियम की धारा 7 के अनुसार, संपत्ति का मूल्य उस कीमत पर अनुमानित किया जाएगा, जो धन कर अधिकारी की राय में, मूल्यांकन की तारीख को खुले बाजार में बेचे जाने पर संपत्ति को प्राप्त होगी। "खुले बाजार में बेचे जाने पर इसे मिलने वाला मूल्य" शब्द वास्तविक बिक्री या बाजार की वास्तविक स्थिति पर विचार नहीं करते हैं, बल्कि केवल यह आदेश देते हैं कि यह माना जाना चाहिए कि एक खुला बाजार है और संपत्ति को खुले बाजार में बेचा जा सकता है और उस आधार पर, मूल्य का पता लगाना होगा। न्यायालय ने कहा कि हालांकि धन कर नियम, 1957 बनाए गए थे, लेकिन वे शहरी भूमि के मूल्यांकन के लिए प्रावधान नहीं करते हैं और इसलिए, परिसंपत्ति का मूल्यांकन सामान्य तरीके से यह निर्धारित करके किया जाना चाहिए कि यदि इसे अनुमानित बाजार में बेचा जाता है तो उसे क्या मिलेगा और इसके लिए कौन सा इच्छुक खरीदार भुगतान करेगा। न्यायालय ने यह भी स्वीकार किया कि अधिकतम सीमा अधिनियम के लागू होने के मद्देनजर, अधिकतम सीमा

अधिनियम में निहित प्रतिबंधों और निषेधों का उस मूल्य को कम करने का प्रभाव होगा जो भूमि को उक्त प्रतिबंधों और निषेधों से मुक्त होने पर मिलेगा। इस प्रकार, इच्छुक खरीदार निश्चित रूप से इन कारकों को ध्यान में रखेगा, जो ऐसी संपत्ति की कीमत को प्रभावित कर सकते हैं। इसलिए, धन कर अधिकारी अधिकतम सीमा अधिनियम में निहित ऐसे प्रतिबंधित प्रावधानों की अनदेखी नहीं कर सकता है और अधिकतम सीमा अधिनियम में कुछ प्रतिबंधों को ध्यान में रखते हुए यह पता लगाना उसका काम है कि यदि परिसंपत्ति को मूल्यांकन की तारीख को खुले बाजार में बेचा जाता है तो उसे क्या कीमत मिलेगी, जिसका परिसंपत्ति के मूल्य पर निराशाजनक प्रभाव पड़ेगा।

18. ऐसा कहने के बाद, निर्धारिती भी किस कानूनी स्थिति को स्वीकार करता है, उच्च न्यायालय ने कहा कि इसका मतलब यह नहीं होगा कि मूल्यांकन वह मुआवजा होना चाहिए जो निर्धारिती को मिल रहा होगा क्योंकि धारा 7 के अनुसार मूल्यांकन वह मूल्य होना चाहिए जो संपत्ति को खुले बाजार में बेचे जाने पर मिलेगा। महत्वपूर्ण रूप से, उच्च न्यायालय ने वर्तमान मामले के संदर्भ में अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रभाव और उसके अनुसार शुरू की गई कानूनी कार्यवाही को भी नोट किया, जिसके तहत धारा 8 और 9 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों को चुनौती दी गई थी और धारा 10 के तहत कोई अधिसूचना जारी

नहीं की गई थी। इस संबंध में, यह निम्नलिखित रूप में देखा गया: "29. यह विवाद में नहीं है कि वर्तमान मामले में, सक्षम प्राधिकारी ने न तो धारा 10 (1) के तहत और न ही अधिनियम की धारा 10 (3) के तहत कोई अधिसूचना जारी की है। इस स्तर पर यह ध्यान देना प्रासंगिक है कि अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत पहली अधिसूचना की अवधि और अधिनियम की धारा 10 (3) के तहत दूसरी अधिसूचना के बीच, भूमि का मालिक न तो उपयोग में बदलाव कर सकता है, न ही भूमि का हस्तांतरण, यदि कोई हो, और यदि ऐसा किया जाता है, तो वह शून्य होगा। दूसरी अधिसूचना के प्रकाशन के बाद, यह माना जाता है कि भूमि सरकार द्वारा अधिग्रहित की गई है और निर्धारिती के पास मुआवजे का अधिकार है और मुआवजे के अधिकार का आकलन चल संपत्ति के रूप में किया जाएगा और अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 11 (6) के तहत देय अधिकतम मुआवजा केवल रु. 2 लाख है।

19. इसने यह भी स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि अधिकतम सीमा अधिनियम के लागू होने के बाद, चूंकि खाली भूमि उक्त अधिनियम के दायरे में थी, इसलिए निर्धारिती के लिए भूमि को खुले बाजार में बेचने के लिए खुला नहीं था, और जब भी किसी भी भूमि के हस्तांतरण पर कोई प्रतिबंध होता है, तो यह सामान्य ज्ञान है कि संपत्ति या भूमि का मूल्य, जैसा भी मामला हो, सामान्य रूप से कम किया जाएगा। हालाँकि, इसने

यह स्वीकार नहीं किया कि चूंकि निर्धारिती के लिए भूमि बेचने का अधिकार नहीं है, इसलिए भूमि का मूल्य अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों के तहत सरकार द्वारा निर्धारिती को दी जाने वाली कीमत से अधिक नहीं हो सकता है। उच्च न्यायालय ने अपने उत्तर को अंतिम पैरा में इस प्रकार समाप्त किया:

"36. निष्कर्ष निकालने से पहले, हम एक बार फिर इस बात पर जोर देते हैं कि यह भूमि या संपत्ति की बिक्री केंद्रीय या राज्य के कानूनों जैसे कि शहरी भूमि सीमा अधिनियम, कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, आदि के तहत प्रतिबंधों के अधीन है, संपत्ति या भूमि का मूल्यांकन केवल उन प्रतिबंधों और प्रतिबंधों पर ध्यान देने के बाद किया जाना चाहिए, जो मूल्य को कम करने का प्रभाव डालेंगे, जो भूमि को किसी भी प्रतिबंध और प्रतिबंधों से मुक्त बेचने पर मिलेगा, क्योंकि, यदि ऐसे प्रतिबंध हैं, तो संपत्ति या भूमि का मूल्य सामान्य रूप से कम किया जाएगा, लेकिन साथ ही, यह नहीं कहा जा सकता है कि इससे केवल शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत देय अधिकतम मुआवजा मिलेगा। जैसा कि पहले कहा गया है, धन कर अधिनियम की धारा 7 यह मानती है कि एक काल्पनिक खुला बाजार है और उच्चतम मूल्य देने के लिए तैयार व्यक्ति को काल्पनिक खरीदार और काल्पनिक बोलियां और काल्पनिक बिक्री होती है,

जो अधिकतम सीमा अधिनियम में निहित ऐसे सभी प्रतिबंधों और निषेधों के अधीन है।

20. उच्च न्यायालय के उपरोक्त दृष्टिकोण को चुनौती देते हुए, इन अपीलों में अपीलकर्ताओं की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि एक बार यह स्वीकार हो जाने के बाद कि संपत्ति अधिकतम सीमा अधिनियम के दायरे में आती है और इससे संपत्ति का मूल्य कम हो जाएगा, तो मूल्य 2 लाख रुपये से अधिक नहीं हो सकता है जो अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत देय मुआवजा था। यह भी तर्क दिया गया कि अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों में केवल 'प्रतिबंध' नहीं लगाए गए थे, बल्कि भूमि को बेचने पर स्पष्ट 'निषेध' था। इसलिए, इस भूमि को 'मूल्यांकन तिथि' पर बिक्री योग्य नहीं माना जाना था और इसलिए, उस तारीख तक, इसकी कीमत 2 लाख रुपये से अधिक नहीं होगी। विद्वान वरिष्ठ वकील ने अधिनियम के तहत आयुक्त (अपील) द्वारा पारित आदेशों का भी व्यापक रूप से उल्लेख किया, जिसमें संपत्ति के 2 लाख रुपये के मूल्यांकन को स्वीकार करते हुए विस्तृत कारण दिए गए और कहा कि उच्च न्यायालय द्वारा इसके विपरीत दृष्टिकोण रखने का कोई कारण नहीं है।

21. दूसरी ओर, राजस्व के विद्वान वकील ने उन कारणों पर जोर दिया जो उच्च न्यायालय द्वारा अपनी राय के समर्थन में दिए गए हैं और

प्रस्तुत किया कि उक्त कार्यवाही में हस्तक्षेप करने के लिए कोई मामला नहीं बनाया गया था।

22. हमने मामले के रिकॉर्ड के संदर्भ में अपने गहरे विचार देते हुए संबंधित प्रस्तुतियों पर विचार किया है। यह स्पष्ट है कि विचाराधीन परिसंपत्ति का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 7 के तहत प्रदान किए गए तरीके से होना चाहिए। यदि उस वर्ष के लिए उस अधिनियम के तहत कोई निर्धारण किया जाना है तो ऐसा मूल्यांकन मूल्यांकन तिथि पर होना चाहिए जिसमें आयकर अधिनियम की धारा 3 के तहत परिभाषित पिछले वर्ष के अंतिम दिन का संदर्भ हो। दूसरे शब्दों में, यह मूल्यांकन वर्ष से तुरंत पहले 31 मार्च है। परिसंपत्ति के उस तिथि पर आया मूल्यांकन वह मूल्यांकन है जिस पर संपत्ति कर का आकलन किया जाता है। अधिनियम की धारा 7 को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि निर्धारण अधिकारी को काल्पनिक स्थिति को ध्यान में रखना होगा, अर्थात्, यदि विचाराधीन परिसंपत्ति को खुले बाजार में बेचा जाना है, तो इसकी क्या कीमत होगी। आकलन अधिकारी को ऐसी कीमत के अनुमान के बारे में एक राय बनानी होगी जो संपत्ति बेचे जाने पर प्राप्त होने की संभावना है। कोई वास्तविक बिक्री नहीं है और केवल बिक्री की एक काल्पनिक स्थिति पर मूल्यांकन अधिकारी द्वारा विचार किया जाना है। यह इस न्यायालय द्वारा अहमद जी. एच.



अरिफ बनाम धन कर आयुक्त मामले में निम्नलिखित शब्दों में अभिनिर्धारित किया गया है:

"यह वास्तविक बिक्री या बाजार की वास्तविक स्थिति पर विचार नहीं करता है, बल्कि केवल यह आदेश देता है कि यह माना जाना चाहिए कि एक खुला बाजार है और संपत्ति को ऐसे बाजार में बेचा जा सकता है और उस आधार पर, मूल्य का पता लगाना होगा। यह एक काल्पनिक मामला है, जिस पर विचार किया जाता है, और कर अधिकारी को यह मान लेना चाहिए कि एक खुला बाजार है जिसमें संपत्ति बेची जा सकती है। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि जहां विधायिका एक कानूनी शब्द का उपयोग करती है, जिसे न्यायिक व्याख्या प्राप्त हुई है, अदालतों को यह मान लेना चाहिए कि इस शब्द का उपयोग उस अर्थ में किया गया है, जिसमें न्यायिक रूप से व्याख्या की गई है।

**23.** धन कर आयुक्त बनाम राजकुमार मुफखम जाह बहादुर चामलीजन के मामले में दिए गए निम्नलिखित दिशानिर्देशों पर भी ध्यान देने की आवश्यकता है क्योंकि यह हमारे उद्देश्यों के लिए बहुत उपयोगी हो जाता है: ". एक नियम के अभाव में जो किसी विशेष संपत्ति के मूल्यांकन पर लागू हो सकता है, उस संपत्ति का मूल्यांकन सामान्य तरीके से किया जाना चाहिए, यह निर्धारित करके कि यदि इसे एक अनुमानित

बाजार में बेचा जाता है तो उसे क्या मिलेगा, मूल्य वह है जो एक अनुमानित इच्छुक खरीदार इसके लिए भुगतान करेगा।"

24. इस प्रकार, कर अधिकारी को अनुमानित मूल्य के बारे में एक राय बनानी होगी यदि संपत्ति को अनुमानित बाजार में बेचा जाना था और अनुमानित मूल्य वह होगा जो एक अनुमानित इच्छुक खरीदार इसके लिए भुगतान करेगा। इन गणनाओं पर, संपत्ति का मूल्यांकन सामान्य तरीके से किया जाना चाहिए।

25. उच्च न्यायालय ने स्वीकार किया है और ठीक ही किया है कि चूंकि विचाराधीन संपत्ति अधिकतम सीमा अधिनियम की शरारत के दायरे में आती है, इसलिए इसका निराशाजनक प्रभाव पड़ेगा, जहां तक कि ऐसी संपत्ति के लिए अनुमानित इच्छुक खरीदार द्वारा भुगतान की जाने वाली कीमत का संबंध है।

26. लेकिन सवाल यह है कि ऐसी स्थिति में इच्छुक खरीदार क्या कीमत देगा?

27. इस प्रश्न का उत्तर देने के लिए, हम अधिकतम सीमा अधिनियम के कुछ प्रासंगिक प्रावधानों पर ध्यान दे सकते हैं, जिन पर उच्च न्यायालय भी ध्यान देता है। हम यहाँ धारा 3,5,10 (1) और 10 (3) को पुनः प्रस्तुत करेंगे और उसके पाठ को पुनः प्रस्तुत किए बिना अन्य

प्रासंगिक प्रावधानों के दायरे का वर्णन करेंगे। 3. ऐसे व्यक्ति जो अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि रखने के हकदार नहीं हैं-सिवाय इसके कि इस अधिनियम में अन्यथा प्रावधान किया गया है, इस अधिनियम के प्रारंभ पर और उसके बाद से, कोई भी व्यक्ति उन क्षेत्रों में अधिकतम सीमा से अधिक कोई खाली भूमि रखने का हकदार नहीं होगा, जिन पर यह अधिनियम धारा 1 की उप-धारा (2) के तहत लागू होता है।

"5. खाली भूमि का अंतरण-(1) किसी ऐसे राज्य में, जिसमें यह अधिनियम पहली बार लागू होता है, जहां किसी व्यक्ति ने नियत दिन से शुरू होने वाली और इस अधिनियम के प्रारंभ के साथ समाप्त होने वाली अवधि के दौरान किसी भी समय अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि धारण की थी, ऐसी भूमि या उसके हिस्से को बिक्री, बंधक, उपहार, पट्टा या अन्यथा हस्तांतरित किया है, इस प्रकार हस्तांतरित भूमि की सीमा को भी ऐसे व्यक्ति द्वारा धारण की गई खाली भूमि की सीमा की गणना करने में ध्यान में रखा जाएगा और ऐसे व्यक्ति के संबंध में अतिरिक्त खाली भूमि का चयन इस अध्याय के प्रयोजनों के लिए, ऐसे हस्तांतरण के बाद उसके द्वारा धारण की गई खाली भूमि में से किया जाएगा और यदि पूरी अतिरिक्त खाली भूमि का इस प्रकार चयन नहीं किया जा सकता है, तो शेष राशि या जहां कोई खाली भूमि नहीं है। (2) जहां उप-धारा (1) के तहत हस्तांतरित खाली भूमि में से कोई अतिरिक्त खाली भूमि का चयन

किया जाता है, वहां इस तरह से चुनी गई अतिरिक्त खाली भूमि का हस्तांतरण शून्य और शून्य माना जाएगा। (3) जिस राज्य में यह अधिनियम पहली बार में लागू होता है और जिस राज्य में संविधान के अनुच्छेद 252 के खंड (1) के तहत इस अधिनियम को अपनाया जाता है, उस राज्य में इस अधिनियम के प्रारंभ से तुरंत पहले अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि रखने वाला कोई भी व्यक्ति ऐसी किसी भी भूमि या उसके हिस्से को बिक्री, बंधक, उपहार, पट्टे या अन्यथा के माध्यम से हस्तांतरित नहीं करेगा। जब तक वह धारा 6 के तहत एक बयान प्रस्तुत नहीं करता है और उसके द्वारा धारण की गई अतिरिक्त खाली भूमि के बारे में एक अधिसूचना धारा 10 की उप-धारा (1) के तहत प्रकाशित नहीं की गई है; और इस प्रावधान का उल्लंघन करते हुए किया गया कोई भी ऐसा हस्तांतरण अमान्य माना जाएगा। 10. अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि का अधिग्रहण-(1) संबंधित व्यक्ति पर धारा 9 के तहत विवरण की सेवा के बाद जितनी जल्दी हो सके, सक्षम प्राधिकारी ऐसे व्यक्ति द्वारा अधिकतम सीमा से अधिक रखी गई खाली भूमि का विवरण देते हुए एक अधिसूचना जारी करेगा और यह बताएगा कि-(i) ऐसी खाली भूमि संबंधित राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित की जानी है; और (ii) ऐसी खाली भूमि में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों के दावे उनके द्वारा व्यक्तिगत रूप से या उनके एजेंटों द्वारा ऐसी भूमि में अपने हितों की प्रकृति का विवरण देते हुए, संबंधित राज्य के राजपत्र में आम जनता की

जानकारी के लिए प्रकाशित किए जा सकते हैं और ऐसी अन्य तरीके से जो निर्धारित की जाए। (3) उप-धारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के बाद किसी भी समय सक्षम प्राधिकारी, संबंधित राज्य के सरकारी राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना द्वारा, यह घोषणा कर सकता है कि उप-धारा (1) के तहत प्रकाशित अधिसूचना में निर्दिष्ट अतिरिक्त खाली भूमि, ऐसी तारीख से प्रभावी होगी जो घोषणा में निर्दिष्ट की जाए, राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित की गई मानी जाएगी और ऐसी घोषणा के प्रकाशन पर, ऐसी भूमि को इस तरह निर्दिष्ट तिथि से सभी बाधाओं से मुक्त राज्य सरकार में पूरी तरह से निहित माना जाएगा।"

28. अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 3, जैसा कि इसके पढ़ने से स्पष्ट है, मुख्य प्रावधान है। यह स्पष्ट रूप से प्रावधान करता है कि व्यक्ति अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से उन क्षेत्रों में अधिकतम सीमा से अधिक कोई खाली भूमि रखने का हकदार नहीं होगा, जिन पर यह अधिनियम लागू होता है, सिवाय इसके कि अधिनियम के तहत ही अन्यथा प्रावधान किया गया हो। अधिनियम 17.02.1976 को लागू हुआ। इस धारा का प्रभाव यह था कि 17.02.1976 पर और उससे, निर्धारिती विचाराधीन खाली भूमि को रखने का हकदार नहीं था, जो अधिकतम सीमा से अधिक थी। अधिनियम की धारा 4 में उस तरीके का प्रावधान है जिसमें व्यक्ति की अधिकतम सीमा का पता लगाया जाना है। अधिकतम सीमा अधिनियम

की धारा 5 (1) नियत दिन अर्थात् 28 जनवरी, 1976 को शुरू होने वाली और इस अधिनियम के प्रारंभ के साथ समाप्त होने वाली अवधि के दौरान किसी भी समय अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि के हस्तांतरण से संबंधित है। इस उप-धारा के तहत, यदि किसी व्यक्ति ने ऐसी भूमि हस्तांतरित की है, तो इस तरह से हस्तांतरित भूमि की सीमा को भी ऐसे व्यक्ति द्वारा धारण की गई खाली भूमि की सीमा की गणना में ध्यान में रखा जाएगा। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 5 की उप-धारा (3) में अधिनियम के प्रारंभ से तुरंत पहले किसी व्यक्ति द्वारा अधिकतम सीमा से अधिक रखी गई किसी भी खाली भूमि को तब तक हस्तांतरित करने पर प्रतिबंध है जब तक कि धारा 6 के तहत एक बयान प्रस्तुत नहीं किया जाता है और अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत अतिरिक्त भूमि के बारे में एक अधिसूचना प्रकाशित नहीं की जाती है। इस उप-धारा का उल्लंघन करते हुए किया गया कोई भी हस्तांतरण अमान्य माना जाएगा। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) सांविधिक रूप से बाध्य करती है कि 17वें दिन फरवरी 1976 को या उसके बाद अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि रखने वाले प्रत्येक व्यक्ति को निर्धारित प्रपत्र में एक विवरण दाखिल करना आवश्यक है, जिसमें अधिकतम सीमा के भीतर खाली भूमि को निर्दिष्ट किया गया है जिसे वह बनाए रखना चाहता है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) का पहला प्रावधान 17 फरवरी 1975 को निर्धारित करने में अधिनियम के संचालन को पूर्वव्यापी बनाता है, यह

निर्धारित करने की तारीख के रूप में कि क्या किसी व्यक्ति के पास अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि है। यदि किसी कारण से, अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि रखने वाले व्यक्ति द्वारा बयान दायर नहीं किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी उसे एक निश्चित अवधि के भीतर ऐसा बयान दायर करने का निर्देश दे सकता है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 8 के तहत, अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 के तहत दायर बयान के आधार पर, सक्षम प्राधिकारी द्वारा एक मसौदा बयान तैयार किया जाता है और यह आवेदक/व्यक्ति को दिया जाता है, जिसे अपनी आपत्तियां दर्ज करने का अवसर दिया जाता है। निर्धारित समय के भीतर दायर की जा सकने वाली आपत्तियों पर विचार करने के बाद, सक्षम प्राधिकारी संबंधित व्यक्ति द्वारा अधिकतम सीमा से अधिक रखी गई खाली भूमि का निर्धारण करेगा और संबंधित व्यक्ति को इस प्रकार परिवर्तित मसौदा विवरण देगा। परिवर्तित मसौदा विवरण को अधिनियम के तहत अंतिम विवरण के रूप में भी जाना जाता है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि के अधिग्रहण का प्रावधान करती है। अधिनियम की धारा 10 (1) में यह परिकल्पना की गई है कि संबंधित व्यक्ति को अंतिम विवरण दिए जाने के बाद सक्षम प्राधिकारी अधिकतम सीमा से अधिक ऐसे व्यक्ति द्वारा धारण की गई खाली भूमि का विवरण देते हुए जल्द से जल्द एक अधिसूचना जारी करे और आगे यह अधिसूचित करे कि ऐसी खाली भूमि

संबंधित राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित की जानी है और ऐसी भूमि में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों से ऐसी भूमि में उनके हित की प्रकृति का विवरण देते हुए दावे आमंत्रित करे। अधिसूचना को संबंधित राज्य के आधिकारिक राजपत्र में और नियमों में निर्धारित अन्य तरीके से भी प्रकाशित किया जाना आवश्यक है। उप-धारा (2) के तहत, सक्षम प्राधिकारी से अपेक्षा की जाती है कि वह उप-धारा (1) के तहत अधिसूचित खाली भूमि में रुचि रखने वाले व्यक्तियों द्वारा दायर किए जाने वाले किसी भी दावे पर विचार करे और ऐसे दावों की प्रकृति और सीमा निर्धारित करे और ऐसा आदेश पारित करे जो वह उचित समझे।

अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 की उप-धारा (3) में राज्य सरकार को खाली भूमि को सभी बाधाओं से मुक्त करने के लिए अधिसूचना जारी करने का प्रावधान है। इस उप-धारा के तहत, सक्षम प्राधिकारी संबंधित सरकारी राजपत्र में अधिसूचना के प्रकाशन के बाद, घोषणा करता है कि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट अतिरिक्त खाली भूमि ऐसी तारीख से प्रभावी होगी जो घोषणा में निर्दिष्ट की जाए, जिसे राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित माना जाएगा। एक बार अधिसूचना प्रकाशित होने और घोषणा किए जाने के बाद, ऐसी भूमि को निर्दिष्ट तिथि से सभी बाधाओं से मुक्त राज्य सरकार में पूरी तरह से निहित माना जाएगा। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 की उप-धारा (4) में उप-धारा (1) के तहत



प्रकाशन की तारीख से शुरू होने और उप-धारा (3) के तहत की गई घोषणा में निर्दिष्ट तिथि के साथ समाप्त होने वाली अवधि के दौरान अधिग्रहित की जाने वाली अतिरिक्त खाली भूमि के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का प्रावधान है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 की उप-धारा (5) में प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी किसी भी व्यक्ति को लिखित रूप में नोटिस जारी करेगा जो राज्य सरकार या इस संबंध में विधिवत अधिकृत व्यक्ति को आत्मसमर्पण करने या कब्जा देने की स्थिति में हो सकता है। जिस व्यक्ति को नोटिस जारी किया जाता है, उसे नोटिस का पालन करने के लिए 30 दिनों का समय दिया जाता है। उप-धारा (6) के तहत, यदि कोई व्यक्ति उस अवधि के भीतर कब्जा देने में विफल रहता है, तो सक्षम प्राधिकारी खुद को कब्जा करने के लिए आवश्यक कदम उठाएगा। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 11 और 14 में अधिग्रहित खाली भूमि के लिए संबंधित व्यक्ति को देय राशि के निर्धारण और ऐसे व्यक्ति को राशि के भुगतान के तरीके का प्रावधान है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 18 उस दंड को निर्धारित करती है जो अधिनियम की धारा 6 के तहत दायर बयान में विवरणों को छिपाने के लिए लगाया जा सकता है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 20 राज्य सरकार को अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि रखने वाले किसी भी व्यक्ति को अधिनियम के प्रावधानों से छूट देने की शक्ति प्रदान करती है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 33 के तहत, अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी

द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति अधिनियम के तहत बनाए गए मंच के समक्ष अपील दायर कर सकता है, सिवाय धारा 11 के तहत दिए गए आदेशों या धारा 30 की उप-धारा (1) के तहत दिए गए आदेश के।

29. तत्काल अपीलों के संदर्भ में उपरोक्त प्रावधानों का संयुक्त प्रभाव यह है कि अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा नहीं किया गया था क्योंकि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत अधिसूचना जारी नहीं की गई थी। हालाँकि, प्रक्रिया शुरू हो गई थी क्योंकि निर्धारिती ने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में विवरण दाखिल किया था और सक्षम प्राधिकारी ने धारा 8 के तहत एक मसौदा विवरण भी तैयार किया था जो निर्धारिती को विधिवत रूप से दिया गया था। तथ्य यह है कि जब तक अधिनियम लागू था, तब तक धारा 3 के आधार पर निर्धारिती अधिकतम सीमा से अधिक किसी भी खाली भूमि को रखने का हकदार नहीं था। इस आशय का आदेश भी पारित किया गया था कि देय अधिकतम मुआवजा रु 2 लाख। आइए हम इन कारकों को ध्यान में रखें और उस आधार पर धन कर अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों को लागू करें।

30. मूल्यांकन अधिकारी ने उस कीमत को ध्यान में रखा जो संपत्ति को मूल्यांकन की तारीख पर मिली होगी, यानी बाजार मूल्य, जैसे कि यह अधिकतम सीमा अधिनियम की कठोरता के तहत नहीं था। मूल्य निर्धारण तिथिओं पर खुले बाजार में बेचे जाने पर परिसंपत्ति को मिलने वाले मूल्य का ऐसा अनुमान स्पष्ट रूप से उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए सादृश्य/तर्क पर भी गलत होगा क्योंकि उसने स्वीकार किया कि अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत प्रतिबंधों और प्रतिबंधों का परिसंपत्ति के मूल्य पर निराशाजनक प्रभाव पड़ेगा। इसलिए, निर्धारण अधिकारी द्वारा किए गए मूल्यांकन को स्वीकार नहीं किया जा सकता था।

31. आइए हम उसी तर्ज पर आगे बढ़ें जो स्वयं उच्च न्यायालय द्वारा चित्रित/खींची गई है, अर्थात्, किसी को यह मान लेना होगा कि विचाराधीन संपत्ति खुले बाजार में बिक्री योग्य है और उस कीमत का अनुमान लगाना होगा जो ऐसी संपत्ति के लिए अनुमानित इच्छुक खरीदार भुगतान करेगा। जब परिसंपत्ति अधिकतम सीमा अधिनियम के चंगुल में है और उक्त परिसंपत्ति/खाली भूमि के संबंध में, अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी ने पहले ही अधिकतम 2 लाख रुपये का मुआवजा निर्धारित कर दिया था, अगर ऐसी संपत्ति को खुले बाजार में बेचा जाता है तो इसकी कीमत कितनी होगी? हमें यह ध्यान रखना होगा कि एक उचित रूप से अनुमानित खरीदार ऐसी संपत्ति के लिए क्या भुगतान

करेगा यदि वह उसे खरीदता है। ऐसी संपत्ति जो सरकार द्वारा अधिग्रहित की जा रही है और इस उद्देश्य के लिए अधिनियम की धारा 10 के तहत अधिसूचना की प्रतीक्षा कर रही है, उसे 2 लाख रुपये से अधिक नहीं मिलेगा क्योंकि अनुमानित खरीदार जानता है कि जिस क्षण इस संपत्ति को सरकार द्वारा अधिग्रहित किया जाएगा, उसे श्री एस. एन. वाडियार (मृत) थ्रू एल. आर. बनाम सी. ओ. एम. एन. आर. प्राप्त होगा। संपत्ति कर का 1083, कर्नाटक [ए. के. सिकरी, जे.] केवल 2 लाख रुपये का मुआवजा। हम खरीदारों की उन श्रेणियों से अनजान नहीं हैं जो इस उम्मीद के साथ जोखिम उठाकर "विवादित संपत्तियों" को खरीद सकते हैं कि कानूनी कार्यवाही अंततः निर्धारिती के पक्ष में तय की जा सकती है और ऐसी स्थिति में उन्हें बहुत अधिक मूल्य मिलने वाला है। हालाँकि, जैसा कि ऊपर कहा गया है, ऐसी बिक्री के काल्पनिक अनुमानों को खारिज कर दिया जाना चाहिए क्योंकि हमें एक उचित व्यक्ति के आचरण और अभिमानी बिक्री के "सामान्य तरीके" को ध्यान में रखना होगा। जब ऐसा अनुमानित खरीदार 2 लाख रुपये से अधिक की पेशकश नहीं करने जा रहा है, तो स्पष्ट उत्तर यह है कि मूल्यांकन की तारीख पर खुले बाजार में बेचे जाने पर ऐसी संपत्ति की अनुमानित कीमत 2 लाख रुपये से अधिक नहीं होगी। ऐसा कहने के बाद, एक पहलू को इंगित करने की आवश्यकता है, जिसे आयुक्त (अपील) और न्यायाधिकरण ने भी निर्धारिती के पक्ष में मामले का फैसला करते समय छोड़ दिया था। 2 लाख रुपये का मुआवजा केवल

"अतिरिक्त भूमि" के संबंध में है जो अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 3 और 4 के अंतर्गत आती है। धन कर अधिनियम के उद्देश्य के लिए कुल खाली भूमि केवल अतिरिक्त भूमि नहीं है, बल्कि भूमि का अन्य हिस्सा है जो किसी भी मामले में निर्धारित के पास रह जाता है। इसलिए, अतिरिक्त भूमि का मूल्यांकन, जो अधिकतम सीमा अधिनियम का विषय है, 2 लाख रुपये होगा। धन कर के भुगतान के लिए मूल्यांकन पर पहुंचने के उद्देश्य से शेष भूमि के उस बाजार मूल्य को जोड़ना होगा। तैयार किए गए प्रश्न का उत्तर उपरोक्त तरीके से दिया जाता है।

32. परिणामस्वरूप, अपील सफल होती हैं और इसके लिए अनुमति दी जाती है। हालाँकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

देविका गुजराल

अपीलों को अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफ़िशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक सपना राजपुरोहित की सहायता से 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 अँग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अँग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।