

[2017] 10 एस.सी.आर.1073

आयकर आयुक्त

बनाम

बलबीर सिंह मैनी

(सिविल अपील क्रमांक 15619/2017)

अक्टूबर 04, 2017

[आर.एफ.नरीमन और संजय किशन कौल, जे.जे.]

आयकर अधिनियम, 1961:

एसएस.2(47)(v) और (vi), 45 और 48 - पूंजीगत लाभ कर - इसकी पात्रता - निर्धारिती एक सहकारी हाउसिंग सोसायटी के सदस्य थे - सोसायटी ने डेवलपर्स के साथ संयुक्त विकास समझौता (जेडीए) किया था -

डेवलपर्स को चार किस्तों में भुगतान करना आवश्यक था - डेवलपर्स ने करदाताओं को केवल दूसरी किस्त तक भुगतान किया और कुल 21.2 एकड़ भूमि में से 7.7 एकड़ भूमि की जानकारी दी गई - उक्त भुगतान की गई राशि पर मूल्यांकन वर्ष 2007-2008 और 2008-2009 के लिए पूंजीगत लाभ कर का सामना करना पड़ा - आगे की किस्तों का भुगतान कभी नहीं किया गया क्योंकि परियोजना न्यायिक आदेशों द्वारा बाधित हो गई थी और जेडीए के अनुसार शेष भूमि का कोई अन्य हस्तांतरण नहीं हुआ - निर्धारण अधिकारी ने माना कि शेष 13.5 एकड़ भूमि के संबंध में भी करदाता पूंजीगत लाभ कर के लिए उत्तरदायी थे, जिसके लिए कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ था क्योंकि भूमि का भौतिक और खाली कब्जा सौंप दिया गया था और यह आयकर अधिनियम के

ss.2(47)(ii), (v) और (vi) के अर्थ में "स्थानांतरण" के समान होगा - अपीलीय प्राधिकरण के साथ-साथ मूल्यांकन अधिकारी के अपीलीय न्यायाधिकरण ने मूल्यांकन अधिकारी के आदेश को बरकरार रखा - उच्च न्यायालय ने निर्धारिती के पक्ष में निर्णय देते हुए कहा कि जेडीए के आंशिक प्रदर्शन में भूमि पर कोई कब्जा नहीं दिया गया था, ताकि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53 ए के दायरे में आए और जेडीए के पंजीकरण के अभाव में। 24.9.2001 के बाद निष्पादित होने के कारण, समझौता धारा 53 ए के अंतर्गत नहीं आता और परिणामस्वरूप धारा 2(47)(v) के अंतर्गत आता है - अपील पर, माना: 1961 अधिनियम की धारा 2(47)(v) के तहत पूंजीगत संपत्ति के "हस्तांतरण" के रूप में अर्हता प्राप्त करने के लिए, 1882 अधिनियम के u/s.53A कानून में लागू करने योग्य एक "अनुबंध" होना चाहिए - पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17(/ए) और 49 के तहत, अनुबंध (जेडीए) जो 24.9.2001 के बाद निष्पादित किया गया था, अपंजीकृत होने के कारण, 1882 अधिनियम की धारा 53 ए में निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए संज्ञान नहीं लिया जा सकता है - इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि जेडीए के तहत कोई "हस्तांतरण" नहीं हुआ है - निर्धारितियों ने आय प्राप्त करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं किया है और इसलिए धारा 45 r/w.s.48 के तहत कर के दायरे में लाए जाने वाले पूंजीगत परिसंपत्ति के हस्तांतरण से उत्पन्न होने वाला कोई लाभ या लाभ नहीं था - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 - धारा 53 ए - पंजीकरण अधिनियम, 1908 - धारा 17(1ए) और 49. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882: धारा 53 ए - धारित की प्रकृति: धारा 53 ए के तहत प्रदान की गई सुरक्षा केवल एक ढाल है, जिसका सहारा रक्षा के अधिकार के रूप में लिया जा सकता है। धारा 53 ए [पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001 द्वारा संशोधित] - प्रयोज्यता - माना गया: संशोधन के बाद, यदि कोई समझौता/अनुबंध पंजीकृत नहीं है, तो इसका 53 ए के तहत लागू कानून में कोई प्रभाव नहीं होगा - पंजीकरण अधिनियम, 1908 - एसएस.17(/ए) और 49.

अपीलों को खारिज करते हुए, न्यायालय ने कहा:

1. संयुक्त विकास समझौते (जेडीए) को पढ़ने से पता चलता है कि, यह अनिवार्य रूप से 21.2 एकड़ के विकास को सुविधाजनक बनाने के लिए एक समझौता है ताकि डेवलपर्स आवश्यक मंजूरी प्राप्त करने के बाद अपनी लागत पर दिए गए आकार के फ्लैटों का निर्माण कर सकें, जिनमें से कुछ फिर समाज के सदस्यों को सौंप दिया जाना था। प्रत्येक सदस्य को सौंपे गए प्लॉट के आकार के आधार पर प्रत्येक सदस्य को एक निश्चित संख्या में फ्लैट देने के अलावा डेवलपर द्वारा प्रत्येक सदस्य को भुगतान भी किया जाना था। तीसरी किस्त के तहत भुगतान केवल मंजूरी मिलने के बाद ही किया जाना था, अन्यथा नहीं, और यह एक स्वीकृत स्थिति है कि ऐसा कभी नहीं किया गया क्योंकि कोई मंजूरी प्राप्त नहीं की जा सकी क्योंकि उच्च न्यायालय ने अंततः परियोजना पर रोक लगा दी थी। इसके अलावा, समाप्ति खंड से पता चलता है कि जेडीए को समाप्त किए जाने की स्थिति में, भूमि के जो भी पार्सल पहले ही हस्तांतरित किए जा चुके हैं, उन्हें हस्तांतरित कर दिया जाएगा, लेकिन शेष भूमि का कोई अन्य स्थानांतरण नहीं होगा। [पैरा 16) [1089-ए-सी]

2. भारत में आंशिक प्रदर्शन के न्यायसंगत सिद्धांत को लागू करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण (संशोधन) अधिनियम, 1929 द्वारा धारा 53 ए को शामिल किया गया था। धारा 53 ए के तहत प्रदान की गई सुरक्षा केवल एक ढाल है, और इसका सहारा केवल रक्षा के अधिकार के रूप में लिया जा सकता है। [पैरा 18,19) [1091-ए, ई-एफ]

श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी एवं अन्य. वी. प्रलियाद भैरोबा सूर्यवंशी (डी) एलआर द्वारा। एवं अन्य. (2002) 3 एससीसी 676 एट 682: [2002] 1 एससीआर 393; रामभाऊ नामदेव गजरे बनाम नारायण बापूजी धगोत्रा (मृत) एलआर के माध्यम से। (2004) 8 एससीसी 614 : [2004] 3 सप्ल.एससीआर 817 - संदर्भित।

3. प्रारंभ में बिक्री का एक समझौता जो धारा 53 ए की सामग्री को पूरा करता था, उसे एक पंजीकृत उपकरण के माध्यम से निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं थी। यह स्थिति पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001 द्वारा बदल दी गई थी। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53 ए और पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 और 49 में एक साथ संशोधन किए गए थे। उपरोक्त संशोधन द्वारा, 1882 अधिनियम की धारा 53 ए में "अनुबंध, हालांकि पंजीकृत होना आवश्यक है, पंजीकृत नहीं किया गया है, या" शब्द हटा दिए गए हैं। इसके साथ ही, 1908 अधिनियम की धारा 17 और 49 में संशोधन किया गया है, जिसमें स्पष्ट किया गया है कि जब तक किसी अचल संपत्ति (1882 अधिनियम की धारा 53 ए के प्रयोजन के लिए) को विचार के लिए स्थानांतरित करने के अनुबंध वाले दस्तावेज़ को पंजीकृत नहीं किया जाता है, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए किसी मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में या किसी पंजीकृत उपकरण द्वारा किए जाने की आवश्यकता नहीं होने वाले किसी भी संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त होने के अलावा, इसका कानून में कोई प्रभाव नहीं होगा। [पैरा 19] आर 1091-एफ-एच; 1092-एजे -

4. संशोधन का प्रभाव यह है कि, 2001 के संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने पर और उसके बाद, यदि वर्तमान मामले में जेडीए की तरह कोई समझौता पंजीकृत नहीं है, तो इसका धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कानून पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। संक्षेप में, कानून की नजर में ऐसा कोई समझौता नहीं है जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए के तहत लागू किया जा सके। यह मामला होने पर, उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 2(47)(v) के तहत पूंजीगत संपत्ति के "हस्तांतरण" के रूप में अर्हता प्राप्त करने के लिए थाल को सही बताया था। एक "अनुबंध" होना चाहिए जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए के तहत लागू किया जा सके। पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17(1ए) और धारा 49 को पढ़ने से पता चलता है कि कानून की नजर में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53 ए में

निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए ऐसा कोई अनुबंध नहीं है, जिसका संज्ञान लिया जा सके। . [पैरा 20] [1092-एफ-एच; 1093-ए]

5. आयकर अधिनियम की धारा 2(47) का उप-खंड (v) वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है। आईटीएटी विपरीत निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए धारा 2(47)(v) में "धारा 53 ए में संदर्भित प्रकृति की" अभिव्यक्ति का संदर्भ देने में सही नहीं था। इस अभिव्यक्ति का उपयोग विधायिका द्वारा तब से किया गया था जब से उप-धारा (v) 1987 के वित्त अधिनियम द्वारा 01.04.1988 से शामिल किया गया था। इस अभिव्यक्ति का तात्पर्य इसमें उल्लिखित अनुबंधों पर धारा 53 ए की प्रयोज्यता की सामग्री को संदर्भित करना है। धारा केवल वहीं लागू होती है जहां अनुबंध में *श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी मामले में उल्लिखित सभी छह विशेषताएं शामिल हैं, और धारा 53 ए में निर्दिष्ट प्रकृति की अभिव्यक्ति का यही अर्थ है। इस अभिव्यक्ति को एक संशोधन के संदर्भ में विस्तारित नहीं किया जा सकता है जो वर्षों बाद 2001 में किया गया था, ताकि तब यह कहा जा सके कि यद्यपि 2001 के संशोधन अधिनियम द्वारा अनुबंध का पंजीकरण आवश्यक है, फिर भी उपरोक्त अभिव्यक्ति "धारा 53 ए में निर्दिष्ट प्रकृति की" किसी तरह केवल धारा 53 ए में उल्लिखित अनुबंध की प्रकृति को संदर्भित करेगी, जिसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होगी। चूंकि 2001 के बाद धारा 53 ए के तहत कानून की नजर में कोई अनुबंध लागू नहीं है, जब तक कि उक्त अनुबंध पंजीकृत न हो, और चूंकि जेओए कभी पंजीकृत नहीं हुआ था और इसलिए कानून की नजर में इसकी कोई प्रभावकारिता नहीं है, जाहिर तौर पर यह नहीं कहा जा सकता कि उपरोक्त दस्तावेज के तहत कोई "स्थानांतरण" नहीं हुआ है। [पैरा 20][1093-ए-डी]

*श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी और अन्य: बनाम प्रह्लाद भैरोबा सूर्यवंशी (डी)

एलआर और अन्य द्वारा (2002) 3 एससीसी 676 एट 682: [2002]

1 एससीआर 393 - संदर्भित।

6. हालाँकि, उच्च न्यायालय का यह मानना सही नहीं था कि धारा 2(47)(vi) इस कारण लागू नहीं होगी क्योंकि सोसायटी की सदस्यता में कोई बदलाव नहीं हुआ है। धारा 2(47)(vi) के तहत, कोई भी लेनदेन जिसका प्रभाव किसी अचल संपत्ति के हस्तांतरण या उपभोग को सक्षम करना है, इसके दायरे में आएगा। उच्च न्यायालय ने उप-खंड (vi) में "या किसी भी अन्य तरीके से" अभिव्यक्ति पर ध्यान नहीं दिया है, जो यह दर्शाता है कि यह आवश्यक नहीं है कि लेनदेन एक सहकारी समिति की सदस्यता को संदर्भित करता है। [पैरा 21] [1093-एफ-एच]

7. धारा 2(47)(vi) का उद्देश्य किसी भी अचल संपत्ति के वास्तविक हस्तांतरण को कर के दायरे में लाना प्रतीत होता है। अभिव्यक्ति "आनंद को सक्षम करना या पिछली अभिव्यक्ति "स्थानांतरण" से रंग लेती है, ताकि यह स्पष्ट हो कि कोई भी लेनदेन जो अचल संपत्ति के आनंद को सक्षम बनाता है, उसे कथित मालिक के रूप में आनंद लेना चाहिए। विचार यह है कि लेन-देन को कर के दायरे में लाया जाए, जहां, हालांकि कानून में स्वामित्व हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है, वास्तव में, शीर्षक का हस्तांतरण होता है। [पैरा 22] [1094-ए-बी]

कोस्टल पेपर लिमिटेड बनाम केंद्रीय उत्पाद शुल्क आयुक्त, विशाखापत्तनम
(2015) 10 एससीसी 664: [2015] 8. एससीआर 486 - संदर्भित।

8. वर्तमान मामले में जेडीए को पढ़ने से पता चलेगा कि मालिक पूरे समझौते के दौरान मालिक बना हुआ है, और किसी भी स्तर पर डेवलपर को स्वामित्व के समान अधिकार हस्तांतरित करने का इरादा नहीं है। उच्चतम स्तर पर, समझौते के तहत केवल कब्जा दिया जाता है, और वह भी एक विशिष्ट उद्देश्य के लिए - उद्देश्य संपत्ति का विकास करना है, जैसा कि सभी पक्षों द्वारा परिकल्पित किया गया है। इसलिए, यह खंड वर्तमान लेनदेन में भी शामिल नहीं होगा। [पैरा 23] [1094'-सी]

9. यह सही है कि कुछ वास्तविक आय इस धारणा पर "उत्पन्न" होनी चाहिए कि पूंजीगत संपत्ति का हस्तांतरण हुआ है। यह आय पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण के परिणामस्वरूप धारा 48 के तहत प्राप्त हुई होगी या "अर्जित" हुई होगी। वर्तमान मामले में, किसी लेन-देन पर पूंजीगत लाभ से होने वाली आय जो कभी पूरी नहीं हुई, अधिक से अधिक एक काल्पनिक आय है। यह स्वीकार किया गया है कि, अनुमति के अभाव में, जेडीए में परिकल्पित विकास का पूरा लेन-देन विफल हो गया। निर्धारिती ने आय प्राप्त करने का कोई अधिकार हासिल नहीं किया, क्योंकि ऐसा कथित अधिकार आवश्यक अनुमति प्राप्त करने पर निर्भर था। वास्तव में, उपर्युक्त कारण से आय बिल्कुल भी नहीं हुई। इस मामले में, यह स्पष्ट है कि पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण से कोई लाभ या लाभ नहीं होता है, जिसे आयकर अधिनियम की धारा 48 के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 45 के तहत कर के दायरे में लाया जा सकता है। इस प्रकार, डेवलपर्स द्वारा निर्धारितियों पर कोई ऋण बकाया नहीं था और इसलिए, निर्धारितियों ने जेडीए के तहत आय प्राप्त करने का कोई अधिकार हासिल नहीं किया है। ऐसा होने पर, पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण से कोई लाभ या लाभ "उत्पन्न" नहीं हुआ, जिससे कि आयकर अधिनियम की धारा 45 और 48 को आकर्षित किया जा सके। [पैरा 24, 27] [1094-डी-ई; 1096-डी-ई, एफ-जी]

ईडी. सैसून एंड कंपनी लिमिटेड बनाम सीएलटी [1955] 1 एससीआर 313; आयकर आयुक्त बनाम एक्सेल इंडस्ट्रीज, (2014) 13 एससीसी 459: [2013] 10 एससीआर 490 - पर भरोसा किया गया।

केस कानून संदर्भ

[2002] 1 एससीआर 393	संदर्भित	पैरा 18
[2004] 3 सप्ल.एससीआर 817	संदर्भित	पैरा 19

[2015] 8 एससीआर 486	संदर्भित	पैरा 22
[1955] 1 एससीआर 313	निर्भर	पैरा 25
[2013] 10 एससीआर 490	निर्भर	पैरा 26

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 15619/2017

आयकर अपील संख्या 293/2013 (ओ एंड एम) में चंडीगढ़ स्थित पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 22.07.2015 से

साथ

सी. ए. नं. 15622, 15624, 15620, 15639, 15637, 15621, 15643, 15623, 15657, 15650, 15633, 15628, 15636, 15625, 15645, 15630, 15634, 15626, 15627, 15644, 15641, 15631, 15635, 15649, 15640 , 15651, 15638, 15629, 15632, 15642, 15646, 15648, 15667, 15653, 15656, 15663, 15665, 15647, 15666, 15662, 15655, 15658, 15669, 15661, 15652, 15672, 15664, 15654, 15660, 1565 9, 15673, 15676, 15671, 15674, 15675, 15677, 15668 और 15670/2017

रूपेश कुमार, डी. एल. चिदानंद, मनीष पुष्करणा, सुश्री रचना श्रीवास्तव, सुश्री अनिल कटियार, अपीलकर्ता के वकील।

सुश्री अजय वोहरा, नरेंद्र हुडा, पंकज जैन, सुश्री कविता झा, रोहित जैन, वैभव कुलकर्णी, उदित नरेश, रजत राठी, अविरल धीरेंद्र, डॉ. सुरेंद्र सिंह हुडा, दिव्या सूरी, सचिन भारद्वाज, दीपांशु जैन, गौरव मित्तल, सुश्री मंजू जेटली, दीपक चोपड़ा, हरप्रीत सिंह अजमानी, शील वर्धन, किशोर कुणाल, ए.एन. अरोड़ा, प्रतिवादियों के लिए सलाहकार।

न्यायालय का फैसला न्यायाधीश आर. एफ. नरीमन द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति दी गई.

2. यह निर्णय सिविल अपीलों के एक समूह का निपटान करेगा, क्योंकि दोनों पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि इन सभी अपीलों में कानून के सामान्य महत्वपूर्ण प्रश्न शामिल हैं।

3. वर्तमान अपीलें पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के एक फैसले से उत्पन्न हुई हैं, जहां आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 260 ए के तहत बड़ी संख्या में अपीलों का निपटारा किया गया था। उच्च न्यायालय के समक्ष कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न उठाए गए थे:

"i) क्या हाथ में किए गए लेनदेन में आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 2(47)(v) के साथ पठित संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम; 1882 की धारा 53-ए के संदर्भ में कर के दायरे में आने वाले "हस्तांतरण" की परिकल्पना की गई है?

ii) क्या आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण ने जेडीए से प्राप्त अधिकारों, जेडीए के पंजीकरण न होने के कानूनी प्रभाव, इसकी कथित अस्वीकृति आदि को नजरअंदाज कर दिया है?

iii) क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1982 की धारा 2(47)(v) और धारा 53-ए द्वारा परिकल्पित "कब्जा" प्रदान किया गया था, और यदि हां, तो इसकी प्रकृति और कानूनी प्रभाव?

iv) क्या डेवलपर्स की ओर से कोई चूक हुई थी, और यदि हां, तो लेनदेन और कर की अनिवार्यता पर इसका प्रभाव पड़ा?

v) क्या अभी तक प्राप्त होने वाली राशि पर प्राप्त होने वाली राशि से उत्पन्न होने वाली काल्पनिक धारणा पर कर लगाया जा सकता है?"

4. सुविधा के लिए, हमने विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 1565/2016 (आयकर आयुक्त बनाम चरणजीत सिंह अटवाल) से उत्पन्न सिविल अपील के तथ्यों का उल्लेख किया है।

5. हमारे सामने मौजूद उत्तरदाता पंजाबी कोऑपरेटिव हाउसिंग बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड के सदस्य हैं। सोसायटी में 95 सदस्य थे और वह 21.2 एकड़ की मालिक थी, जिसमें से 500 वर्ग गज के प्लॉट 65 सदस्यों के पास थे, 1000 वर्ग गज के प्लॉट 30 सदस्यों के पास थे। और शेष 500 वर्ग गज के 4 प्लॉट अपने पास रखे हुए थे। वर्तमान अपील में विवाद की जड़ कंसाई गांव में 21.2 एकड़ भूमि के विकास के लिए 25.02.2007 का त्रिपक्षीय संयुक्त विकास समझौता (जेडीए) है। यह जेडीए मालिक यानी पंजाबी कोऑपरेटिव हाउसिंग बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड, हैश बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड, चंडीगढ़ (एचएएसएच) और टाटा हाउसिंग डेवलपमेंट कंपनी लिमिटेड (टीएचडीसी) के बीच दर्ज किया गया था। जेडीए के तहत, यह सहमति हुई कि HASH और THDCviz., डेवलपर्स, विकास का कार्य करेंगे।

21.2 एकड़ भूमि स्वामित्व में है और सोसायटी के नाम पर पंजीकृत है। सहमत प्रतिफल टीएचडीसी द्वारा एचएएसएच के माध्यम से सोसायटी के प्रत्येक व्यक्तिगत सदस्य को वितरित किया जाना था, और अलग-अलग प्लॉट आकार वाले सदस्यों को अलग-अलग राशि और फ्लैट देय और आवंटित किए जाने थे। डेवलपर्स को चार किस्तों में भुगतान करना था। जेडीए के निष्पादन पर 3.87 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया। जेडीए के साथ संलग्न सीमांकन योजना पर निर्धारित 3.08 एकड़ के समतुल्य मूल्य की भूमि के लिए एक पंजीकृत बिक्री विलेख के खिलाफ 15.48 करोड़ रुपये का भुगतान किया जाना था, जो 02.03.2017 को एक पंजीकृत कन्वेयंस द्वारा प्रभावी किया

गया था। दूसरी किस्त का भुगतान, 23.22 करोड़ रुपये, 4.62 एकड़ के समतुल्य मूल्य की भूमि के लिए था, जिसे सीमांकन योजना पर भी निर्धारित किया गया था, जो 25.04.2007 के एक पंजीकृत विलेख द्वारा प्रभावी किया गया था। 31.9275 करोड़ रुपये की तीसरी किस्त का भुगतान समझौते के निष्पादन की तारीख से छह महीने के भीतर या योजनाओं/डिजाइन और ड्राइंग के अनुमोदन और विकास के लिए अंतिम लाइसेंस दिए जाने की तारीख से दो महीने के भीतर किया जाना था, जो भी बाद में हो, यह 6.36 एकड़ के समतुल्य मूल्य की भूमि के लिए होना था, जिसे सीमांकन योजना में भी निर्धारित किया गया था। 31.9275 करोड़ रुपये का शेष भुगतान, 106.425 करोड़ रुपये के संपूर्ण भुगतान के पूर्ण और अंतिम निपटान के लिए, भुगतान की तारीख से दो महीने के भीतर किया जाना था, जिसके लिए 7.14 एकड़ के समतुल्य मूल्य की भूमि के लिए एक पंजीकृत बिक्री विलेख, जो कि सीमांकन योजना पर भी निर्धारित है, संप्रेषित किया जाना था।

6. डेवलपर्स ने केवल दूसरी किस्त के भुगतान तक भुगतान किया, और 7.7 एकड़ भूमि बताई गई थी, जिसके बारे में हमें विश्वसनीय रूप से सूचित किया गया है, तब से मूल्यांकन वर्ष 2007-2008 और 2008-2009 के लिए पूंजीगत लाभ कर का भुगतान करना पड़ा है। बाद के मूल्यांकन वर्षों के लिए जो समस्या उत्पन्न हुई वह यह थी कि पहले पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय में और उसके बाद दिल्ली उच्च न्यायालय में लंबित कार्यवाही के कारण, विकास के लिए आवश्यक अनुमतियाँ नहीं दी गईं, जिसके चलते जेडीए ने जमीन पर काम नहीं किया। निर्धारण वर्ष 2007-08 से संबंधित पिछले वर्ष के लिए, निर्धारिती ने 07.12.2007 को आय का मूल रिटर्न दाखिल किया, जिसमें 2,50,171/- रुपये की आय घोषित की गई। मूल्यांकन वर्ष के लिए आयकर रिटर्न को बाद में 07.10.2009 को संशोधित किया गया, जिसमें 30,08,606/- रुपये की आय घोषित की गई, जिसमें 27,58,436/- रुपये का पूंजीगत

लाभ शामिल था। निर्धारिती के अनुसार, अगले मूल्यांकन वर्ष 2008-09 में प्राप्त 36 लाख रुपये को भी "पूंजीगत लाभ" के तहत कर के लिए पेश किया गया था।

7. निर्धारण अधिकारी ने अधिनियम की धारा 143(3) के तहत पारित आदेश दिनांक 30.12.2009 के माध्यम से माना कि चूंकि भौतिक और खाली कब्जा जेडीए के तहत सौंप दिया गया था, यह आयकर अधिनियम की धारा 2(47)(ii), (v) और (vi) के अर्थ में "स्थानांतरण" के समान होगा। उन्होंने आगे कहा कि 1000 वर्ग गज के प्लॉट वाले करदाता के मामले में, प्रतिफल का पूरा मूल्य 3.675 करोड़ रुपये होगा, जबकि अधिग्रहण की लागत 12,81,724/- रुपये कम होगी। दीर्घकालिक पूंजीगत लाभ था, अतः, ₹.3,54,68,276/- बताया गया। :

8. आयुक्त (अपील) ने मूल्यांकन अधिकारी द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखते हुए अपील खारिज कर दी। आदेश से व्यथित होकर, निर्धारिती ने आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण (आईटीएटी) के समक्ष अपील दायर की, जिसे आईटीएटी ने भी खारिज कर दिया।

9. आयकर अधिनियम की धारा 260ए के तहत उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए फैसले में, उच्च न्यायालय ने करदाताओं की सभी अपीलों को स्वीकार कर लिया और कहा:

"1. क्रमशः 3.08 एकड़ और 4.62 एकड़ के संबंध में दिनांक 02.03.2007 और 25.04.2007 के विक्रय विलेखों के साथ पढ़े गए जेडीए दिनांक 25.02.2007 के अवलोकन से पता चलेगा कि पार्टियां भूमि के आनुपातिक हस्तांतरण के लिए सहमत हुई थीं।

2. जेडीए दिनांक 25.02;2007 के आंशिक निष्पादन में संपूर्ण भूमि के हस्तांतरणकर्ता को हस्तांतरणकर्ता द्वारा कोई कब्जा नहीं दिया गया है ताकि धारा 53 ए/1882 अधिनियम के दायरे में आ सके।
3. दिया गया कब्जा, यदि था भी, तो संपत्ति के विकास के लिए लाइसेंसधारी के रूप में था न कि हस्तांतरिती की हैसियत से।
4. इसके अलावा, 1882 अधिनियम की धारा 53 ए, निगमन द्वारा, अधिनियम की धारा 2(47)(v) में समाहित हो गई और 1882 अधिनियम की धारा 53 ए की सभी आवश्यक सामग्री को पूरा करना आवश्यक था। जेडीए दिनांक 25.02.2007 के पंजीकरण के अभाव में - 24.09.2001 के बाद निष्पादित होने पर, समझौता 1882 अधिनियम की धारा 53 ए के अंतर्गत नहीं आता है और परिणामस्वरूप अधिनियम की धारा 2(47)(v) लागू नहीं होती है।
5. निर्धारिती अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया कि डेवलपर से जो भी राशि प्राप्त हुई थी, उस पर पूंजीगत लाभ कर का भुगतान पहले ही किया जा चुका है और बिक्री विलेख भी निष्पादित किया जा चुका है। जेडीए दिनांक 25.02.2007 को रद्द करने के परिप्रेक्ष्य में, कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं हुई है और न ही उस पर कोई कार्रवाई की गई है। यह आग्रह किया गया था कि जब भी कोई राशि प्राप्त होगी, उस पर कानून के अनुसार पूंजीगत लाभ कर का भुगतान किया जाएगा। उपरोक्त रुख के मद्देनजर, अपीलों का निपटारा करते समय, हम मानते हैं कि निर्धारिती अपीलकर्ता अपने उक्त रुख से बंधे रहेंगे।

6. पूंजीगत लाभ कर की अनिवार्यता का मुद्दा निर्धारिती के पक्ष में तय किया गया है, अधिनियम की धारा 54एफ के तहत छूट का सवाल अब और नहीं टिकेगा और इसे अकादमिक बना दिया गया है।

7. ट्रिब्यूनल और नीचे दिए गए प्राधिकारी निर्धारिती-अपीलकर्ता को 13.5 एकड़ की शेष भूमि के संबंध में पूंजीगत लाभ कर के लिए उत्तरदायी ठहराने में सही नहीं थे, जिसके लिए कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ था और जो जनहित याचिकाओं में सर्वोच्च न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा पारित विभिन्न आदेशों के कारण वर्तमान में रद्द कर दिया गया है और निष्पादन में असमर्थ है। इसलिए, अपीलें स्वीकार की जाती हैं।"

10. राजस्व के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि मूल्यांकन अधिकारी और सीआईटी (अपील), साथ ही आईटीएटी, पूंजीगत प्राप्तियों को जेडीए के तहत 'पूंजीगत लाभ' के रूप में कर के दायरे में लाने में सही थे। विद्वान वकील के अनुसार, वर्तमान मामला पूरी तरह से धारा 2(47)(v) के अंतर्गत आता है क्योंकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53ए जेडीए के तहत लेनदेन पर लागू होती है। विद्वान वकील के अनुसार, वर्तमान मामले में अंतरिती ने, अनुबंध के आंशिक निष्पादन के रूप में, जेडीए के तहत पूरी संपत्ति पर कब्जा कर लिया है, और अनुबंध को आगे बढ़ाने में विभिन्न कार्य किए हैं, जैसे कि ईएमडी का भुगतान करना और पहली दो किश्तें, और यह कि हस्तांतरितकर्ता अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार था, जो दुर्भाग्य से अंततः उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के कारण पूरा नहीं किया जा सका, जिसके कारण संपत्ति के विकास के लिए आवश्यक अनुमति प्राप्त नहीं की जा सकी। उन्होंने आगे तर्क दिया कि यह तथ्य कि, 2001 के बाद, जबड़े में धारा 53ए के तहत समझौतों का पंजीकरण आवश्यक है, उनके रास्ते में नहीं आएगा, चूंकि धारा 2(47)(v) केवल संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53ए की "प्रकृति" के अनुबंध

को संदर्भित करती है और इसलिए, आईटीएटी यह कहने में सही था कि चूंकि धारा 53ए को आयकर अधिनियम की धारा 2(47)(v) में शामिल किया गया था, इसलिए आयकर अधिनियम के प्रयोजन के लिए, इस तरह के समझौते को पंजीकृत करना अनावश्यक था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि आईटीएटी यह निष्कर्ष निकालने में सही था कि कब्जा वास्तव में जेडीए के तहत सौंप दिया गया था, अन्यथा, टीएचडीसी को इस परियोजना को निकटवर्ती या आसपास के क्षेत्र में किसी अन्य परियोजना के साथ मिलाने के लिए अधिकृत नहीं किया जा सकता था। चूंकि टीएचडीसी को केवल इस उद्देश्य के लिए संपत्ति या उसके हिस्से का कब्जा प्राधिकरण को सौंपने के लिए अधिकृत किया गया था, यह स्पष्ट है कि भूमि का कब्जा वास्तव में सौंप दिया गया था। इसके अलावा, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53ए के अन्य सभी अवयवों को पूरा किया गया था और आईटीएटी यह बताने में भी सही था कि डेवलपर्स अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक थे। इसलिए, उन्होंने हमसे आईटीएटी के आदेश को बरकरार रखने और उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द करने का आग्रह किया।

11. दूसरी ओर, प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री वोहरा ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय यह मानने में सही था कि धारा 2(47)(v) जेडीए के पंजीकरण के अभाव में लागू नहीं होगी, जो निश्चित रूप से नहीं किया गया था। उनके अनुसार, कोई कब्जा कभी नहीं सौंपा गया था, जेडीए द्वारा डेवलपर्स को केवल संपत्ति विकसित करने का लाइसेंस दिया गया था। विद्वान वकील के अनुसार, उच्च न्यायालय यह कहने में भी सही था कि डेवलपर्स समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं थे और, इसलिए, इस मामले के तथ्यों पर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53ए की कोई भी सामग्री पूरी नहीं हुई। विद्वान वकील के अनुसार, उच्च न्यायालय ने जिस बात की सराहना की और आईटीएटी द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया, वह यह तथ्य था कि 7.7 एकड़ जमीन के केवल दो पार्सल दिए गए थे, जिसके

लिए पूंजीगत लाभ कर का भुगतान किया गया है। चूंकि परियोजना का बाकी हिस्सा विभिन्न अनुमतियों के अभाव में पूरा नहीं हो सका, इसलिए यह स्पष्ट है कि वास्तव में, करदाता को कोई पूंजीगत लाभ नहीं हुआ या अर्जित नहीं हुआ। विद्वान वकील के अनुसार, आयकर अधिनियम की धारा 48 के साथ पठित धारा 45 के तहत, पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण से लाभ और लाभ "उत्पन्न" होना चाहिए और आय की गणना प्रतिफल का पूरा मूल्य प्राप्त या अर्जित होने के बाद की जानी चाहिए। चूंकि कोई आय प्राप्त नहीं हुई थी या अर्जित नहीं हुई थी; चूंकि परियोजना अंततः 13.06.2011 को मालिकों द्वारा समाप्त कर दी गई थी, यह स्पष्ट था कि उच्च न्यायालय का निर्णय सही था। इसके अलावा, धारा 2(47) का उप-खंड (vi) भी उच्च न्यायालय द्वारा बताया गए कारण के लिए लागू नहीं होगा, जो यह है कि यह आकर्षित नहीं था क्योंकि समाज की सदस्यता में कोई बदलाव नहीं हुआ था।

12. पार्टियों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, सबसे पहले जेडीए दिनांक 25.02.2007 के महत्वपूर्ण खंडों को निर्धारित करना महत्वपूर्ण है।

13. जेडीए, जैसा कि ऊपर कहा गया है, हाउसिंग सोसाइटी के बीच था, जिसे मालिक के रूप में संदर्भित किया गया था, और दो डेवलपर्स, अर्थात् हैश बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड, चंडीगढ़ और टाटा हाउसिंग डेवलपमेंट कंपनी लिमिटेड। पूरे समझौते में यह तथ्य बिखरा हुआ है कि मालिक, संपत्ति को पूरी तरह से जब्त और अपने पास रखते हुए, इसे विकसित करने के लिए इसके वही विकास अधिकार सौंपने का इच्छुक था। यह अन्य बातों के साथ-साथ समझौते के उप-खंड (ई) से स्पष्ट है, जो इस प्रकार है:

"ई. मालिक पूरी तरह से संपत्ति पर कब्जा कर लिया गया है और उसके पास है और अन्यथा अच्छी तरह से और पर्याप्त रूप से संपत्ति का हकदार है और संपत्ति में स्वामित्व को स्थानांतरित करने सहित इसे विकसित करने के लिए संपत्ति में अपने विकास अधिकार सौंपने का इच्छुक है, लागू नगरपालिका भवन उपनियमों

के अनुसार ग्रुप हाउसिंग वाणिज्यिक और खुदरा विकास के लिए उपलब्ध फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) का उपयोग करके, लेकिन ऐसा करने के लिए उसके पास कोई विशेषज्ञता या साधन नहीं हैं और उसने प्रकाशित विज्ञापनों के माध्यम से संपत्ति विकसित करने के लिए बिल्डरों/ठेकेदारों/डेवलपर्स से कोटेशन आमंत्रित किया था। ट्रिब्यून दिनांक 31-05-06 एचएसएच ने मालिक से संपर्क किया और संपत्ति के विकास के लिए मालिकों को प्रस्ताव प्रस्तुत किया और लंबी बातचीत के बाद विकास की अवधि को अंतिम रूप दिया। चूंकि एचएसएच के पास संपत्ति विकसित करने के लिए पर्याप्त साधन नहीं थे, इसलिए एचएसएच ने इमारतों और संरचनाओं का निर्माण करके संपत्ति विकसित करने के लिए टीएचडीसी से संपर्क किया है, जिसका उपयोग आवासीय सार्वजनिक उपयोग, वाणिज्यिक उपयोग, संस्थागत उपयोग, क्लब हाउस, पार्किंग के लिए किया जाएगा। और अन्य सुविधाएं, उपयोगिताएं, सेवाएं और किसी भी अन्य प्रकार की संरचनाएं/ और आवश्यक सुविधाएं, बुनियादी ढांचे जैसा कि टीएचडीसी द्वारा तय किया जा सकता है (इसके बाद 'परिसर' के रूप में संदर्भित) और आवासीय के लिए सर्वेक्षण, जांच, अध्ययन, डिजाइन, योजना, वित्तपोषण, निर्माण, संचालन, रखरखाव और बिक्री/पट्टे/संभावित खरीदारों/पट्टाधारकों/स्थानांतरितियों को हस्तांतरण सहित सभी कार्य, मैं या कोई अन्य अधिकृत उपयोगकर्ता, जैसा कि टीएचडीसी द्वारा निर्धारित किया जा सकता है (इसके बाद इसे 'प्रोजेक्ट' के रूप में संदर्भित किया जाएगा)। पार्टियों के बीच इस बात पर स्पष्ट रूप से सहमति है कि डेवलपर के रूप में HASH की भूमिका इस समझौते में विशेष रूप से निर्धारित की जाएगी। दोनों पक्षों के बीच इस बात पर स्पष्ट रूप से सहमति है कि एक डेवलपर के रूप में टीएचडीसी की भूमिका संपत्ति पर परियोजना को निष्पादित करने, लागू करने, विकसित करने और पूरा करने की होगी।"

कारण 2 के तहत, परियोजना को कहा गया है:

"2.1 मालिक अपरिवर्तनीय रूप से और स्पष्ट रूप से संपत्ति के विकास, निर्माण, बंधक, पट्टे, लाइसेंस, बिक्री और हस्तांतरण के सभी अधिकारों को अनुदान देता है और स्थायी रूप से सौंपता है। विकास, निर्माण, बंधक, बिक्री, हस्तांतरण, पट्टा, लाइसेंस और/या संपत्ति के अनुवर्ती उपयोग के लिए शोषण ('अधिकार') के लिए टीएचडीसी के पक्ष में सभी निर्माण, परिसर, वंशानुगत, सुखभोग, पेड़ और लीज समझौते, लाइसेंस समझौते, निर्माण अनुबंध, आपूर्तिकर्ता अनुबंध, बिक्री के लिए समझौते, परिवहन, बंधक विलेख, वित्त दस्तावेज़ और सभी दस्तावेजों को निष्पादित करने, संपत्ति में अधिकार को लागू करने, सुविधा प्रदान करने और लागू करने के लिए आवश्यक सभी दस्तावेजों को निष्पादित करना और बंधक, परिवहन, पट्टा विलेख, लाइसेंस समझौता, पावर ऑफ अटॉर्नी, शपथ पत्र, घोषणाएं, क्षतिपूर्ति और ऐसे सभी अन्य दस्तावेजों, पत्रों को बनाने और पंजीकृत करने के लिए आवश्यक समझौते, जिन्हें पूरा करने, सुविधाजनक बनाने और करने के लिए आवश्यक हो सकते हैं। अधिकार लागू करें और इसे राजस्व/सक्षम प्राधिकारियों के साथ पंजीकृत करें और हमारी ओर से सभी प्राधिकारियों, वैधानिक या अन्यथा, और किसी भी अदालत ('विकास अधिकार') के समक्ष उपस्थित हों। मालिक एतद्वारा संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेख को सौंप देता है जैसा कि संलग्न सूची में उल्लिखित है और अनुबंध IV और भौतिक के रूप में चिह्नित है। इस समझौते के निष्पादन और पंजीकरण के साथ-साथ संपत्ति का खाली कब्जा टीएचडीसी को सौंप दिया गया है ताकि इसे यहां निर्धारित तरीके से विकसित किया जा सके। इसके द्वारा सहमति व्यक्त की गई है और इसकी पुष्टि की गई है कि यहां ऊपर दिए गए विवरणों में जो कुछ भी कहा गया है, उसे मालिक की ओर से घोषणाएं और अभ्यावेदन माना जाएगा जैसे कि वे यहां शब्दशः निर्धारित किए गए थे और इस समझौते का एक

अभिन्न अंग बन गए थे। परियोजना में पंजाब नगरपालिका भवन उपनियमों/पंजाब शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी के तहत अनुमति के अनुसार डेवलपर द्वारा अपनी लागत और खर्च पर परिसर में संपत्ति का विकास/निर्माण शामिल होगा। परियोजना को संबंधित स्थानीय प्राधिकारी यानी स्थानीय निकाय विभाग, पंजाब/पंजाब शहरी योजना और विकास प्राधिकरण (पीयूडीए) या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूरी के अनुसार विकसित किया जाएगा।

2.3 इसके द्वारा मालिक अपरिवर्तनीय रूप से और स्पष्ट रूप से संपत्ति में अपने सभी विकास अधिकार टीएचडीसी को देता है और संपत्ति को विकसित करने और अपनी लागत, प्रयासों और खर्चों पर परियोजना शुरू करने के लिए सौंपता है, जिसके बाद डेवलपर्स संपत्ति पर परियोजना की शुरुआत, विकास और समापन के लिए सभी संबंधित प्राधिकारियों से आवश्यक मंजूरी, लाइसेंस और अनुमति के लिए आवेदन करने और प्राप्त करने के हकदार होंगे।"

14. समझौते में विचार खंड खंड 4 है, जिसके द्वारा 106.425 करोड़ रुपये की राशि, साथ ही 2250 वर्ग फुट के सुपर क्षेत्र वाले 129 फ्लैट, सोसायटी और उसके सदस्यों को सौंपे जाने थे। जैसा कि ऊपर कहा गया है, समझौते के निष्पादन पर बयाना राशि के रूप में 3.87 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया था, और उसके तुरंत बाद 15.48 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया था। 23.22 करोड़ रुपये की अगली किस्त का भुगतान भी 25.04.2007 तक कर दिया गया। दोनों किस्तों के विचार के रूप में अंततः 7.7 एकड़ भूमि प्रदान की गई। तीसरी किस्त और शेष भुगतान निम्नलिखित शर्तों में देय थे।

"(iv) भुगतान की गणना रु. 31,92,75,000/- (इकतीस करोड़ नब्बे लाख पचहत्तर हजार रुपये मात्र) की गई है, @ 500 वर्गगज के प्रति प्लॉट धारक के

लिए 24,75,000/- रुपये (चौबीस लाख पचहत्तर हजार रुपये मात्र) और 1000 वर्गगज के प्रति प्लॉट धारक के लिए 49,50,000/- रुपये (उनचास लाख पचास हजार रुपये मात्र) , मालिक और मुझे या मालिक के संबंधित सदस्यों को (जैसा भी मामला हो), किया जाना है। इस समझौते के निष्पादन की तारीख से छह (6) महीने के भीतर या योजनाओं/डिजाइन और ड्राइंग के अनुमोदन और विकास के लिए अंतिम लाइसेंस दिए जाने की तारीख से दो (2) महीने के भीतर, जिसके बाद निर्माण शुरू हो सकता है, जो भी बाद में हो, उसके विरुद्ध मालिक परिशिष्ट V के रूप में संलग्न सीमांकन योजना में हरे रंग में सीमांकित (हरे रंग में भी अंकित) संपत्ति में से 6.36 एकड़ के बराबर मूल्य की भूमि के लिए एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करेगा और खसरा संख्या 123115, 123/6, 123/7 (शेष भाग), 123/3 (भाग), 123//4//1/1, 1237//4//1/2, 123//4/ 2, 123//5/1, 123//5/2, 123//5/3, 112/24 (भाग); (v) और शेष भुगतान रु. 31,92,75,000/- (रुपए इकतीस करोड़ नब्बे लाख पचहत्तर हजार मात्र) की गणना @ रु. 24,75,000/- (रु. चौबीस लाख पचहत्तर हजार मात्र) 500 वर्ग गज के प्रति प्लॉट धारक और 49,50,000/- रुपये, (उनचास लाख पचास हजार रुपये मात्र) 1000 वर्ग गज के प्रति प्लॉट धारक के लिए, मालिक और/ या मालिक के संबंधित सदस्य (जैसा भी मामला हो), यहां ऊपर उल्लिखित खंड 4.1 (iv) के अनुसार भुगतान की तारीख से दो (2) महीने के भीतर, भुगतान के पूर्ण और अंतिम निपटान के लिए, उपर्युक्त के समायोजन के बाद रु. 3,87,00,000/- (तीन करोड़ सतासी लाख रुपये मात्र) का भुगतान समायोज्य अग्रिम/बयाना राशि के रूप में किया गया, जैसा कि ऊपर उल्लेखित है, जिसके विरुद्ध मालिक 7.14 एकड़ के समतुल्य मूल्य की भूमि के लिए एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करेगा, जो संपत्ति के शेष हिस्से को नारंगी रंग में सीमांकित किया गया है (नारंगी रंग में भी लिखा गया है) सीमांकन योजना

में संलग्न परिशिष्ट वी के रूप में खसरा संख्या 123/3 (शेष भाग), 112/24 (शेष भाग), 112/25,113/1/21//1, 122//1/1, 122//1/2, 122//1/3, 122 //10/1, 122//10/2, 122//11/1, 122//11/2, 1221112, .122/19, 122//22/1, 122//22/2, 122/ /23//2/1(शेष भाग),122//17/3/2(शेष भाग) के साथ संलग्न है।"

खंड 9 के तहत, संपत्ति के स्वामित्व/अधिकारों का हस्तांतरण इस प्रकार बताया गया है:

"9:2 मालिक इस समझौते के खंड 4.1 (ii) से खंड 4.1 (v) के प्रावधानों के अनुसार टीएचडीसी के पक्ष में बिक्री कार्यों को निष्पादित करेगा और उपरोक्त लेनदेन को पूरा करने के लिए अन्य सभी आवश्यक दस्तावेजों और कागजात को निष्पादित करेगा।

9.3 अनुबंध IV में उल्लिखित संपत्ति से संबंधित सभी मूल स्वामित्व विलेख इस समझौते पर हस्ताक्षर करने के समय मालिक द्वारा टीएचडीसी को सौंप दिए गए हैं और परियोजना के विकास के लिए पार्टियों के सामान्य हित को आगे बढ़ाने में और टीएचडीसी के पक्ष में मालिक द्वारा किए गए बिक्री लेनदेन को छोड़कर, जैसा कि उपरोक्त खंड 4.1 में निर्धारित है। टीएचडीसी एतद्वारा मालिक को आश्वासन देता है कि वे स्वामित्व विलेख का उपयोग केवल परियोजना को आगे बढ़ाने के उद्देश्य से इस तरह से करेंगे कि इससे मालिक/आवंटी पर किसी भी तरह का प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।"

खंड 10 के तहत, संपत्ति को गिरवी रखकर वित्तीय सहायता जुटाई जा सकती है।

खण्ड 10 इस प्रकार है:

"10. ऋण/वित्तीय सहायता

इसके द्वारा मालिक संपत्ति को गिरवी रखकर संपत्ति पर परियोजना के विकास और समापन के लिए वित्त जुटाने के लिए टीएचडीसी को अपनी स्पष्ट सहमति देता है और ऋण देने वाले बैंक और/या वित्तीय संस्थान के पास स्वामित्व विलेख जमा करके ऋण देने वाले बैंकों/वित्तीय संस्थानों को प्रस्तावित संरचनाएँ। मालिक किसी भी तरह से ऋण के पुनर्भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। टीएचडीसी को किसी भी वित्तीय संस्थान/बैंक आदि के पास संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेख जमा करके संपत्ति पर बंधक, शुल्क या भार में बदलाव के लिए आवश्यक प्रपत्र, कार्य या दस्तावेजों पर बातचीत करने, बनाने और हस्ताक्षर करने का अधिकार होगा। टीएचडीसी वचन देता है कि मालिक की संपत्ति को बैंक/वित्तीय संस्थानों के पास गिरवी रखकर जुटाई गई धनराशि का उपयोग केवल परियोजना के विकास के लिए किया जाएगा और मालिक को संपत्ति पर लगाए गए शुल्क के बारे में लिखित रूप से सूचित रखेगा और बैंक/वित्तीय संस्थानों के सभी दावों, लागतों के खिलाफ मालिक को क्षतिपूर्ति देगा, यदि परियोजना इस अनुबंध के अनुसार पूरी नहीं हुई है तो टीएचडीसी ने परियोजना के संबंध में ऋण सुविधा कब से प्राप्त की होगी।"

15. जेडीए को, खंड 14 के तहत, कुछ परिस्थितियों में सभी पक्षों द्वारा समाप्त किया जा सकता है। चूंकि मालिक ने अकेले ही उपरोक्त जेडीए को समाप्त कर दिया है, प्रासंगिक खंड खंड 14(iv) है, जो इस प्रकार है:

"14(iv) इस समझौते की शर्तों के अनुसार भुगतान करने में डेवलपर्स द्वारा चूक की स्थिति में ही मालिक को समझौते को समाप्त करने का अधिकार होगा और इस तरह के उल्लंघन के सुधार के लिए तीस (30) दिनों की लिखित सूचना या मालिक द्वारा वांछित किसी भी अतिरिक्त समय के बाद इस अनुबंध में उल्लिखित समय अवधि के भीतर फ्लैटों का आवंटन। यदि मालिक द्वारा अनुबंध

समाप्त कर दिया जाता है, तो इस अनुबंध की शर्तों के अनुसार समाप्ति की तारीख तक टीएचडीसी के नाम पर पंजीकृत सभी भूमि टीएचडीसी के पास ही रहेगी और इस समझौते की शर्तों के अनुसार टीएचडीसी को हस्तांतरित की जाने वाली शेष भूमि इस समझौते की शर्तों के अनुसार मालिक द्वारा हस्तांतरित नहीं की जाएगी। समाप्ति पर, मालिक खंड 4(i) में उल्लिखित समायोज्य अग्रिम/बयाना राशि जब्त कर लेगा।"

16. आईडीए के क्षेत्रफल से पता चलता है कि, यह अनिवार्य रूप से 2 यानी 2 एकड़ के विकास की सुविधा के लिए एक समझौता है ताकि डेवलपर्स आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद, दिए गए आकार के प्लॉटों का निर्माण अपनी लागत पर कर सकें, जिनमें से कुछ को फिर समाज के सदस्यों को सौंप दिया जाना था। प्रत्येक सदस्य को सौंपे गए प्लॉट के आकार के आधार पर प्रत्येक सदस्य को एक निश्चित संख्या में प्लॉट देने के अलावा डेवलपर द्वारा प्रत्येक सदस्य को भुगतान भी किया जाना था। यह ध्यान में रखना महत्वपूर्ण है कि तीसरी किस्त के तहत भुगतान केवल मंजूरी मिलने के बाद ही किया जाना था, अन्यथा नहीं, और यह एक स्वीकृत स्थिति है कि ऐसा कभी नहीं किया गया था क्योंकि कोई अनुमोदन प्राप्त नहीं किया जा सका क्योंकि उच्च न्यायालय ने अंततः परियोजना पर रोक लगा दी। इसके अलावा, समाप्ति खंड बहुत महत्वपूर्ण है क्योंकि यह दर्शाता है कि जेडीए को समाप्त किए जाने की स्थिति में, भूमि के जो भी पार्सल पहले ही हस्तांतरित किए जा चुके हैं, उन्हें हस्तांतरित कर दिया जाएगा, लेकिन शेष भूमि का कोई अन्य स्थानांतरण नहीं होगा।

17. वर्तमान मामले पर निर्णय लेने के लिए आवश्यक प्रासंगिक धाराएँ इस प्रकार हैं

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम

"53 ए आंशिक प्रदर्शन: जहां कोई भी व्यक्ति अपने द्वारा या अपनी ओर से हस्ताक्षरित लिखित रूप में किसी अचल संपत्ति को प्रतिफल के लिए हस्तांतरित करने का अनुबंध करता है, जिससे हस्तांतरण का गठन करने के लिए आवश्यक शर्तों को उचित निश्चितता के साथ सुनिश्चित किया जा सकता है, और अंतरिती ने, अनुबंध के आंशिक निष्पादन में, संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया है, या अंतरिती ने, पहले से ही कब्जा रखते हुए, अनुबंध के आंशिक निष्पादन में कब्जा जारी रखा है और अनुबंध को आगे बढ़ाने में कुछ कार्य किया है, और अंतरिती ने कोरिड्रैक्ट का अपना हिस्सा पूरा कर लिया है या करने को तैयार है; इस बात के बावजूद कि जहां स्थानांतरण का कोई साधन मौजूद है, वहां स्थानांतरण उस समय लागू कानून द्वारा निर्धारित तरीके से पूरा नहीं किया गया है, अंतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को अंतरिती और उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के खिलाफ उस संपत्ति के संबंध में कोई भी अधिकार लागू करने से रोका जाएगा, जिस पर अंतरिती ने कब्जा कर लिया है या जारी रखा है, अनुबंध की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदान किए गए अधिकार के अलावा:

बशर्ते कि इस धारा की कोई भी बात प्रतिफल के लिए स्थानांतरित व्यक्ति के अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगी, जिसके पास अनुबंध या उसके आंशिक निष्पादन की कोई सूचना नहीं है।

आयकर अधिनियम

धारा 2 - परिभाषाएँ

इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, -

(47) पूंजीगत संपत्ति के संबंध में "हस्तांतरण" में शामिल हैं, -

(i) से (iv)

XXXX

XXXX

XXXXX

(v) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53 ए में निर्दिष्ट प्रकृति के अनुबंध के आंशिक निष्पादन में किसी अचल संपत्ति के कब्जे को लेने या बनाए रखने की अनुमति देने वाला कोई भी लेनदेन; या (vi) कोई भी लेन-देन (चाहे किसी सहकारी समिति, कंपनी या व्यक्तियों के अन्य संघ का सदस्य बनने या शेयर प्राप्त करने के माध्यम से या किसी समझौते या किसी व्यवस्था के माध्यम से या किसी अन्य तरीके से), जिसका प्रभाव किसी अचल संपत्ति को स्थानांतरित करने, या उसके आनंद को सक्षम करने में होता है।

45. पूंजीगत लाभ (I) पिछले वर्ष में पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण से उत्पन्न होने वाला कोई भी लाभ या लाभ, अन्यथा धारा 54, 54 बी, 54 डी, 54 ई, 54 ईए, 54 ईबी, 54 एफ, 54 जी और 54 एच में प्रदान किए गए अनुसार बचा रहेगा। "पूंजीगत लाभ" शीर्षक के तहत आयकर प्रभार्य होगा और इसे पिछले वर्ष की आय माना जाएगा जिसमें स्थानांतरण हुआ था।

48. गणना का तरीका • "पूंजीगत लाभ" शीर्षक के तहत प्रभार्य आय की गणना, पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण के परिणामस्वरूप प्राप्त या अर्जित किए गए विचार के पूर्ण मूल्य से निम्नलिखित राशियाँ घटाकर की जाएगी, अर्थात्:

(i) ऐसे स्थानांतरण के संबंध में पूर्णतः और विशेष रूप से किया गया व्यय;

(ii) परिसंपत्ति के अधिग्रहण की लागत और उसमें किसी भी सुधार की लागत:"

18. धारा 53 ए, जैसा कि सर्वविदित है, भारत में आंशिक प्रदर्शन के न्यायसंगत सिद्धांत को लागू करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण संशोधन अधिनियम, 1929 द्वारा शामिल किया गया था। इस न्यायालय ने श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी और अन्य बनाम

प्रल्हाद भैरोबा सूर्यवंशी (डी) एलआर और अन्य द्वारा, (2002) 3 एससीसी 676 एट 682 में इस प्रकार कहा है:

"16. लेकिन कुछ शर्तें हैं जिन्हें पूरा करना आवश्यक है यदि कोई हस्तांतरित व्यक्ति अधिनियम की धारा 53-ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा या सुरक्षा करना चाहता है। आवश्यक शर्तें हैं:

- (1) किसी भी अचल संपत्ति के प्रतिफल हेतु हस्तांतरण का अनुबंध होना चाहिए;
- (2) अनुबंध लिखित रूप में होना चाहिए, हस्तांतरणकर्ता द्वारा या उसकी ओर से किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित होना चाहिए;
- (जे) लेखन ऐसे शब्दों में होना चाहिए जिससे स्थानांतरण का अर्थ निकालने के लिए आवश्यक शर्तों का पता लगाया जा सके;
- (4) अंतरिती को अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति, या उसके किसी हिस्से पर कब्जा करना होगा;
- (5) अंतरिती ने अनुबंध को आगे बढ़ाने में कुछ कार्य किया होगा; और
- (6) अंतरिती ने अनुबंध के अपने हिस्से का पालन किया होगा या करने को इच्छुक होगा।"

19. इस न्यायालय द्वारा यह भी अच्छी तरह से तय किया गया है कि धारा 53 ए के तहत प्रदान की गई सुरक्षा केवल एक ढाल है, और इसका सहारा केवल बचाव के अधिकार के रूप में लिया जा सकता है। एलआर के माध्यम से रामभाऊ नामदेव गजरे बनाम नारायण बापूजी धगोत्रा (मृत) देखें। (2004) 8 एससीसी 614 एट 619, पैरा 10। बिक्री का एक समझौता जो धारा 53 ए की सामग्री को पूरा करता है, उसे एक पंजीकृत उपकरण के माध्यम से निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं थी। यह स्थिति पंजीकरण

और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001 द्वारा बदल दी गई थी। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए और भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 और 49 में एक साथ संशोधन किए गए थे। उपरोक्त संशोधन द्वारा, 1882 अधिनियम की धारा 53 ए में "अनुबंध, हालांकि पंजीकृत होना आवश्यक है, पंजीकृत नहीं किया गया है, या" शब्द हटा दिए गए हैं। इसके साथ ही, 1908 अधिनियम की धारा 17 और 49 में संशोधन किया गया है, जिसमें स्पष्ट किया गया है कि जब तक किसी अचल संपत्ति (1882 अधिनियम की धारा 53 ए के उद्देश्य के लिए) को विचार के लिए स्थानांतरित करने के अनुबंध वाले दस्तावेज़ को पंजीकृत नहीं किया जाता है, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए किसी मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में या किसी पंजीकृत उपकरण द्वारा किए जाने की आवश्यकता नहीं होने वाले किसी भी संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त होने के अलावा, इसका कानून में कोई प्रभाव नहीं होगा। पंजीकरण अधिनियम, 1908 अधिनियम की धारा 17(1ए) और धारा 49, यथासंशोधित, इस प्रकार पढ़ें:

"17(1ए) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53 ए के प्रयोजन के लिए किसी भी अचल संपत्ति को विचारार्थ हस्तांतरित करने के अनुबंध वाले दस्तावेजों को पंजीकृत किया जाएगा।

यदि उन्हें पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001 के प्रारंभ पर या उसके बाद निष्पादित किया गया है और यदि ऐसे दस्तावेज़ ऐसे प्रारंभ पर या उसके बाद पंजीकृत दंगा हैं, तो उनका उक्त धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।।"

"49. पंजीकृत होने के लिए आवश्यक दस्तावेजों के गैर-पंजीकरण का प्रभाव। पंजीकृत होने के लिए धारा 17 या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (एल 8 एस 2 में से 4) के किसी भी प्रावधान के तहत आवश्यक कोई दस्तावेज नहीं होगा-

(ए) उसमें शामिल किसी भी अचल संपत्ति को प्रभावित करेगा, या

(बी) गोद लेने की कोई शक्ति प्रदान करना, या

(सी) ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले या ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले कई लेनदेन साक्ष्य के रूप में प्राप्त किए जाएंगे, जब तक कि यह पंजीकृत न हो:

बशर्ते कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला एक अपंजीकृत दस्तावेज और इस अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) द्वारा आवश्यक हो, पंजीकृत होने के लिए विशिष्ट राहत अधिनियम, 1887 (1877 का 1) के अध्याय II के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में या किसी भी संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है जिसे पंजीकृत साधन द्वारा प्रभावित करने की आवश्यकता नहीं है।"

20. उपरोक्त संशोधन का प्रभाव यह है कि, 2001 के संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने पर और उसके बाद, यदि वर्तमान मामले में जेडीए की तरह कोई समझौता पंजीकृत नहीं है, तो इसका धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कानून पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। संक्षेप में, कानून की नजर में ऐसा कोई समझौता नहीं है जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए के तहत लागू किया जा सके। इस मामले में, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय यह कहने में सही था कि अधिनियम की धारा 2(47)(v) के तहत पूंजीगत संपत्ति के "हस्तांतरण" के रूप में अर्हता प्राप्त करने के लिए, एक "अनुबंध" होना चाहिए जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए के तहत कानून में लागू किया जा सके। पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(1 ए) और धारा 49 को पढ़ने से पता चलता है कि कानून की नजर में, ऐसा कोई अनुबंध नहीं है जिसका धारा 53 ए में निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए संज्ञान लिया जा सके। आईटीएटी विपरीत निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए धारा 2(47)(v) में "धारा 53 ए में संदर्भित प्रकृति की

अभिव्यक्ति" का संदर्भ देने में सही नहीं था। इस अभिव्यक्ति का उपयोग विधायिका द्वारा तब से किया गया था जब से उप-धारा (v) 1987 के वित्त अधिनियम द्वारा 01.04.1988 से शामिल किया गया था। इस अभिव्यक्ति का तात्पर्य इसमें उल्लिखित अनुबंधों पर धारा 53ए की प्रयोज्यता की सामग्री को संदर्भित करना है। यह धारा केवल वहीं लागू होती है जहां अनुबंध में श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी (सुप्रा) में उल्लिखित सभी छह विशेषताएं शामिल हैं, और धारा 53ए में संदर्भित प्रकृति की अभिव्यक्ति का यही अर्थ है। इस अभिव्यक्ति को एक संशोधन के संदर्भ में विस्तारित नहीं किया जा सकता है जो वर्षों बाद 2001 में किया गया था, ताकि यह कहा जा सके कि यद्यपि 2001 के संशोधन अधिनियम द्वारा अनुबंध का पंजीकरण आवश्यक है, फिर भी उपरोक्त अभिव्यक्ति "धारा 53ए में निर्दिष्ट प्रकृति की" किसी तरह केवल धारा 53ए में उल्लिखित अनुबंध की प्रकृति को संदर्भित करेगी, जिसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होगी। जैसा कि ऊपर कहा गया है, 2001 के बाद धारा 53ए के तहत लागू कानून की नजर में कोई अनुबंध नहीं है जब तक कि उक्त अनुबंध पंजीकृत न हो। यह मामला है, और यह स्पष्ट है कि उक्त जेडीए कभी पंजीकृत नहीं था, क्योंकि जेडीए की कानून की नजर में कोई प्रभावकारिता नहीं है, जाहिर तौर पर यह नहीं कहा जा सकता है कि उपरोक्त दस्तावेज़ के तहत कोई "स्थानांतरण" नहीं हुआ है। चूँकि हम इस मामले का निर्णय इस कानूनी आधार पर कर रहे हैं, इसलिए हमारे लिए उच्च न्यायालय द्वारा तय किए गए अन्य प्रश्नों पर जाना अनावश्यक है; जेडीए के अधीन कब्ज़ा था या नहीं; क्या संपत्ति विकसित करने के लिए केवल लाइसेंस दिया गया था; और क्या डेवलपर सौदेबाजी के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक थे या नहीं। चूँकि हमारा विचार है कि अधिनियम की धारा 2(47) का उप-खंड (v) इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है, इसलिए हमें किसी अन्य तथ्यात्मक प्रश्न पर जाने की आवश्यकता नहीं है।

21. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने माना है कि धारा 2(47)(vi) इस कारण से लागू नहीं होगी क्योंकि सोसायटी की सदस्यता में कोई बदलाव नहीं हुआ है, जैसा कि विचार किया गया था। हमें डर है कि हम इस मुद्दे पर उच्च न्यायालय से सहमत नहीं हो सकते। धारा 2(47)(vi) के तहत, कोई भी लेनदेन जिसका प्रभाव किसी अचल संपत्ति के हस्तांतरण या उपभोग को सक्षम करना है, इसके दायरे में आएगा। उच्च न्यायालय ने उप-खंड (vi) में "या किसी भी अन्य तरीके से" अभिव्यक्ति का विज्ञापन नहीं किया है, जो यह दर्शाता है कि यह आवश्यक नहीं है कि लेनदेन एक सहकारी समिति की सदस्यता को संदर्भित करता है। इसलिए, हमें यह देखना होगा कि क्या विवादित लेनदेन इस प्रावधान के अंतर्गत आ सकता है।

22. धारा 2(47)(vi) का उद्देश्य किसी भी अचल संपत्ति के वास्तविक हस्तांतरण को कर के दायरे में लाना प्रतीत होता है। अभिव्यक्ति "आनंद को सक्षम करना" पहले की अभिव्यक्ति "स्थानांतरण" से रंग लेती है, ताकि यह स्पष्ट हो कि कोई भी लेनदेन जो अचल संपत्ति के आनंद को सक्षम बनाता है, उसे कथित मालिक के रूप में आनंद लेना चाहिए। विचार यह है कि लेन-देन को कर के दायरे में लाया जाए, जहां, हालांकि कानून में शीर्षक हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है, वास्तव में, वास्तव में शीर्षक का हस्तांतरण होता है-

23. वर्तमान मामले में जेडीए को पढ़ने से पता चलेगा कि मालिक पूरे समझौते के दौरान मालिक बना हुआ है, और किसी भी स्तर पर डेवलपर को स्वामित्व के समान अधिकार हस्तांतरित करने का इरादा नहीं है। उच्चतम स्तर पर, समझौते के तहत केवल कब्जा दिया जाता है, और वह भी एक विशिष्ट उद्देश्य के लिए - उद्देश्य संपत्ति का विकास करना है, जैसा कि सभी पक्षों द्वारा परिकल्पित किया गया है। इसलिए, हमारा विचार है कि यह खंड वर्तमान लेनदेन में भी शामिल नहीं होगा।

24. मामले को थोड़ा अलग नजरिये से भी देखा जा सकता है. श्री वोहरा सही हैं जब उन्होंने आयकर अधिनियम की धारा 45 और 48 का उल्लेख किया है और फिर तर्क दिया है कि पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण की धारणा पर कुछ वास्तविक आय "उत्पन्न" होनी चाहिए। यह आय पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण के परिणामस्वरूप धारा 48 के तहत प्राप्त हुई होगी या "अर्जित" हुई होगी।

25. इस न्यायालय ने ई.डी.ससून एंड कंपनी लिमिटेड बनाम सीआईटी, (1955) 1 एससीआर 313 एट 343 में आयोजित किया:

"इसलिए यह स्पष्ट है कि किसी निर्धारिती को उसकी वास्तविक प्राप्ति के बिना भी आय प्राप्त हो सकती है। यदि निर्धारिती को आय प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त हो जाता है, यह कहा जा सकता है कि आय उसे अर्जित हुई है, हालांकि यह बाद में सुनिश्चित होने पर प्राप्त हो सकती है। मूल अवधारणा यह है कि उसने आय प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त कर लिया होगा। अवश्य उस पर किसी का कर्ज बकाया होगा। वहाँ वैसा ही होना चाहिए जैसा अन्यथा व्यक्त किया जाता है प्रेजेंटि में डेबिटम, फ्र्यूचरो में सॉल्वेंडम; डब्ल्यू.एस.ट्राई लिमिटेड बनाम जॉनसन (कर निरीक्षक) [(1946) 1 एईआर 532 पृष्ठ 539 पर), और वेब बनाम टेंटन, गार्निशीज़ [11 क्यूबीडी 518 पृष्ठ 522 और 527] देखें। जब तक निर्धारिती के पक्ष में किसी के द्वारा देय ऋण का सृजन नहीं हो जाता, तब तक यह नहीं कहा जा सकता कि उसने आय प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त कर लिया है या आय उसे अर्जित हो गई है।"

26. आयकर आयुक्त बनाम एक्सेल इंडस्ट्रीज, (2014) 13 एससीसी 459, 463-464 में इस न्यायालय ने "उपार्जित" अभिव्यक्ति पर विभिन्न निर्णयों का उल्लेख किया, और फिर कहा:

"14. सबसे पहले, यह अब अच्छी तरह से तय हो गया है कि काल्पनिक आय पर आयकर नहीं लगाया जा सकता है। सीआईटी बनाम शूरजी वल्लभदास एंड कंपनी में [सीआईटी बनाम स्लज़ूरजी वल्लभदास एंड कंपनी, (1962) 46 आईटीआर 144 (एससी)] इसे इस प्रकार आयोजित किया गया: (आईटीआर पृष्ठ 148)

"... आयकर आय पर एक कर है। इसमें कोई संदेह नहीं है, आयकर अधिनियम समय के दो बिंदुओं को ध्यान में रखता है जिस पर कर का दायित्व आकर्षित होता है, अर्थात्, आय का संचय या उसकी प्राप्ति; लेकिन मामले का सार आय है। यदि आय बिल्कुल नहीं होती तो कर नहीं लग सकता, भले ही बहीखाता में 'काल्पनिक आय' के बारे में प्रविष्टि की जाती है, जो साकार नहीं होती। जहां आय, वास्तव में, प्राप्त की गई है और बाद में ऐसी परिस्थितियों में छोड़ दी गई है कि यह प्राप्तकर्ता की आय बनी हुई है, भले ही छोड़ दी गई हो, कर देय हो सकता है। हालाँकि, जहाँ यह कहा जा सकता है कि आय बिल्कुल नहीं हुई है, वहाँ स्पष्ट रूप से न तो आय अर्जित हुई है और न ही आय की प्राप्ति हुई है, भले ही उस आशय की प्रविष्टि, ii) कुछ परिस्थितियों में, खाते की पुस्तकों में की गई हो।"

15. उपरोक्त अनुच्छेद को मोरवी इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम सीआईटी [मोरवी इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम सीआईटी, (एल 972) 4 एससीसी 451: 1974 एससीसी (टैक्स) 140: (1971) 82 आईटीआर 835] में अनुमोदन के साथ उद्धृत किया गया था, जिसमें इस न्यायालय ने "अर्जित" शब्द के शब्दकोश अर्थ पर भी विचार किया और माना कि आय तब अर्जित होती है जब वह देय हो जाती है। तब यह देखा गया कि: (एससीसी पृष्ठ 454, पैरा 11)

"॥... भुगतान की तारीख आय के संचय को प्रभावित नहीं करती है। जिस क्षण आय अर्जित होती है, निर्धारिती को उस राशि का दावा करने का अधिकार मिल जाता है, भले ही वह तुरंत न हो।"

16. इस आयोग ने आगे कहा, और हमारी राय में इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि आय तब अर्जित होती है जब "दूसरे पक्ष की एक समान देनदारी उत्पन्न होती है जिससे आय उस राशि का भुगतान करने के कारण बनती है"।

17. इन निर्णयों से यह पता चलता है कि आय देय होने पर अर्जित होती है लेकिन इसके साथ राशि का भुगतान करने के लिए दूसरे पक्ष की संबंधित देनदारी भी होनी चाहिए। तभी यह कहा जा सकता है कि करयोग्यता के प्रयोजनों के लिए आय काल्पनिक नहीं है और यह वास्तव में निर्धारिती को प्राप्त हुई है।

18. जहां तक वर्तमान मामले का संबंध है, भले ही यह मान लिया जाए कि निर्धारिती अग्रिम लाइसेंस के साथ-साथ शुल्क पात्रता पासबुक के तहत लाभ का हकदार था, जब तक माल वास्तव में आयात नहीं किया जाता है और निकासी के लिए उपलब्ध नहीं कराया जाता है, तब तक कर-मुक्त आयात का लाभ निर्धारिती को देने के लिए सीमा शुल्क अधिकारियों पर कोई समान दायित्व नहीं था। लाभ, अधिक से अधिक, एक काल्पनिक आय का प्रतिनिधित्व करते हैं जो साकार हो भी सकती है और नहीं भी हो सकती है और इसका मौद्रिक मूल्य, इसलिए, निर्धारिती की आय नहीं है।"

27. वर्तमान मामले के तथ्यों में, यह स्पष्ट है कि किसी लेन-देन पर पूंजीगत लाभ से होने वाली आय, जो कभी पूरी नहीं हुई, अधिक से अधिक एक काल्पनिक आय है। यह स्वीकार किया गया है कि, अनुमति के अभाव में, जेओए में परिकल्पित विकास

का पूरा लेन-देन विफल हो गया। वास्तव में, उपर्युक्त कारण से आय बिल्कुल भी नहीं हुई। इस मामले में, यह स्पष्ट है कि पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण से कोई लाभ या लाभ नहीं होता है, जिसे आयकर अधिनियम की धारा 48 के साथ पढ़ी जाने वाली धारा 45 के तहत कर के दायरे में लाया जा सकता है।

28. वर्तमान मामले में, गधे ने आय प्राप्त करने का कोई अधिकार हासिल नहीं किया है, क्योंकि ऐसा कथित अधिकार आवश्यक अनुमति प्राप्त करने पर निर्भर था। इस मामले में, इन परिस्थितियों में, डेवलपर्स द्वारा निर्धारितियों पर कोई ऋण बकाया नहीं था और इसलिए, निर्धारितियों ने जेओए के तहत आय प्राप्त करने का कोई अधिकार हासिल नहीं किया है। ऐसा होने पर, पूंजीगत संपत्ति के हस्तांतरण से कोई लाभ या लाभ "उत्पन्न" नहीं हुआ, जिससे कि आयकर अधिनियम की धारा 45 और 48 को आकर्षित किया जा सके।

29. इसलिए, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय अपने निष्कर्ष में सही था, लेकिन ऊपर हमारे द्वारा बताए गए कारणों के लिए। लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के अपीलें खारिज कर दी जाती हैं।

कल्पना के.त्रिपाठी

अपीलें खारिज.

(यह अनुवाद एआई टूल: SUVAS की सहायता से अनुवादक रुचिका गुलेच्छा द्वारा किया गया है)

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।