**आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार, पटना**

**बनाम**

**महाराजा कुमार कमल सिंह**

*20 फरवरी, 1984*

[वी.डी. तुलज़ापुरकर, आर.एस. पाठक तथा सब्यसाची मुखर्जी, न्यायमूर्ति गण]

*संपत्ति कर अधिनियम, 1957, धारा 2(म) — शुद्ध संपत्ति — संपत्ति कर आकलन के लिए शुद्ध संपत्ति की गणना कैसे की जाए — सर्वप्रथम धारा 7(1) के अनुसार संपत्तियों का मूल्य निर्धारित किया जाएगा और तत्पश्चात निर्धारिती द्वारा देय ऋणों को घटाया जाएगा, सिवाय उन ऋणों के जो धारा 2(म) के अंतर्गत अपवर्जित हैं। कोई भी ऐसा कारक जो उस संपत्ति के मूल्य को घटाता हो, जिसे कोई इच्छुक क्रेता खुले बाजार में उस संपत्ति को खरीदने के लिए देने को तैयार होगा, अवश्य ध्यान में रखा जाना चाहिए। बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4(ग) के अंतर्गत मुआवज़े की राशि से निर्धारिती की कृषि आय-कर देयताओं की कटौती की संभावना, उस मुआवज़े के अधिकार के मूल्य का आकलन करते समय एक प्रासंगिक कारक है, जो वह अधिकार खुले बाजार में बिक्री की स्थिति में प्राप्त कर सकता है।*

*बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 — धारा 4(ग) — व्याख्या।*

संपत्ति कर अधिनियम, 1957 के अंतर्गत संपत्ति कर आकलन के प्रयोजनार्थ उत्तरदाता-निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति की गणना करते समय, संपत्ति कर अधिकारी ने निर्धारिती के उस मुआवज़े के अधिकार के मूल्य के रूप में एक निश्चित राशि सम्मिलित की, जो बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत उसकी संपत्ति के बिहार राज्य में निहित हो जाने पर उसे प्राप्त हुई थी, और यह मूल्यांकन मूल्यांकन तिथि पर बाजार मूल्य के आधार पर किया गया था। इसे निर्धारिती ने इस आधार पर चुनौती दी कि उसकी बकाया कृषि आय-कर देयता को समायोजित करने के पश्चात उसे देय मुआवज़े की राशि शून्य रह जाती है। निर्धारिती ने यह दर्शाने हेतु समाहर्ता का पत्र भी प्रस्तुत किया कि निर्धारिती को प्राप्त होने वाली मुआवज़े की राशि शून्य होगी। अपीलीय सहायक आयुक्त ने संपत्ति कर अधिकारी के दृष्टिकोण से सहमति व्यक्त की।

न्यायाधिकरण के समक्ष अपील में निर्धारिती ने यह तर्क दिया कि अवैतनिक कृषि आय-कर को ऋण के रूप में घटाया जाना चाहिए, जब उसकी शुद्ध संपत्ति की गणना की जाए। न्यायाधिकरण ने राजस्व के तर्क को स्वीकार करते हुए यह निर्णय दिया कि निर्धारिती द्वारा दावा की गई राशियाँ धारा 2(म) के अंतर्गत ऋण के रूप में घटाने योग्य नहीं हैं, क्योंकि कृषि आय-कर की बकाया राशि बारह माह से अधिक समय से बकाया थी। संदर्भ किए जाने पर, उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ की यह राय थी कि निर्धारिती के उस अधिकार का बाजार मूल्य, जिसके अंतर्गत उसे अंतरिम मुआवज़ा प्राप्त होना था, का निर्धारण बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4(ग) के प्रावधानों के आलोक में किया जाना चाहिए, और यह निर्णय दिया गया कि मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में, कृषि आय-कर की बकाया देयताओं के कारण बिहार राज्य से निर्धारिती को कुछ भी प्राप्त होने योग्य न होने के कारण, निर्धारिती के लिए उस संपत्ति का मूल्य शून्य था।

अतः यह अपील।

अपील को ख़ारिज करते हुए...

अभिनिर्धारितः संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 2(म) के अंतर्गत शुद्ध संपत्ति की गणना के लिए दो पृथक चरण होते हैं। प्रथम और अनिवार्य चरण यह होगा कि अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार संपत्तियों का मूल्यांकन किया जाए और द्वितीय चरण यह होगा कि निर्धारिती द्वारा देय ऋणों को घटाया जाए, सिवाय उन ऋणों के जो अधिनियम की धारा 2(म) के अंतर्गत अपवर्जित हैं। संपत्तियों के मूल्य का आकलन करने के लिए अधिनियम की धारा 7(1) लागू होती है, जो संपत्ति कर अधिकारी को यह निर्देश देती है कि वह अपने मत में उस मूल्य का अनुमान लगाए, जो वह संपत्ति खुले बाजार में मूल्यांकन तिथि को नकद में प्राप्त कर सकती है। संपत्ति कर अधिकारी को प्रत्येक ऐसे कारक को ध्यान में रखना होगा जो उस मूल्य को घटाता हो, जिसे कोई इच्छुक क्रेता खुले बाजार में उस संपत्ति को खरीदने के लिए देने को तैयार होगा। [643 बी–सी]

बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4 राज्य में किसी संपत्ति या भू-अधिकार के निहित होने के परिणामों से संबंधित है और विभिन्न परिणामों का प्रावधान करती है। धारा 4(ग) यह उपबंध करती है कि संपत्ति या भू-अधिकार के संबंध में बकाया राजस्व एवं उपकर, निहित होने के बावजूद, वसूल किए जाते रहेंगे और अन्य किसी भी प्रकार की वसूली की विधि पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, समाहर्ता के आदेश से देय राशि से

उसकी कटौती द्वारा वसूल किए जाएंगे। [643 जी–एच]

वर्तमान मामले में, बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4(ग) के अंतर्गत निर्धारिती की कृषि आय-कर की बकाया देयताओं की मुआवज़ा राशि से कटौती की संभावना, निर्धारिती को प्राप्त होने वाली मुआवज़ा राशि के मूल्य को प्रभावित करने वाला एक कारक है, और जब तक यह अंतिम रूप से निर्धारित नहीं हो जाता कि कोई कृषि आय-कर बकाया देय है या नहीं, तब तक वह निर्धारिती को प्राप्त होने वाली संपत्ति राशि के मूल्य के निर्धारण में बाधा बना रहेगा, जिसे मापित कर घटाया जाना आवश्यक है, तत्पश्चात ही निर्धारिती को प्राप्त होने वाली संपत्ति राशि के मूल्य का उचित अनुमान लगाया जा सकता है। सिवाय उन मामलों के जहाँ कृषि आय-कर के बकाया की प्रश्नगत राशि स्वयं विवादित हो, यह वह कारक है जो संपत्ति के मूल्य के निर्धारण तक जाता है। यह कारक संपत्ति के मूल्य को किस सीमा तक प्रभावित करेगा, यह परिमाण का विषय है। न्यायालय प्रत्यक्ष परिमाण के प्रश्न से संबंधित नहीं है। न्यायालय का संबंध उस कारक के अस्तित्व से है। इस प्रश्नगत संपत्ति के मूल्य का अनुमान लगाते समय इस कारक को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है। न्यायालय का मत है कि यह ऐसा कारक है जिसे यह अनुमान लगाते समय निश्चित रूप से ध्यान में रखा जाना चाहिए कि यह संपत्ति खुले बाजार में कितना मूल्य प्राप्त कर सकती है। [644 एच; 645 ए–सी]

यह तर्क कि जो ऋण धारा 2(म) के प्रावधानों के कारण घटाने योग्य नहीं है, उसे संपत्ति के मूल्य का आकलन करते समय ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए, इस मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में स्वीकार्य नहीं है। [645 एफ]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1973 की दीवानी अपील संख्या 1238 से 1240

पटना उच्च न्यायालय द्वारा कर वाद संख्या 2 सन् 1965 तथा 19 और 20 सन् 1966 में 17 सितंबर, 1971 को पारित निर्णय एवं आदेश से।

*बी.बी. आहूजा एवं सुश्री ए. सुभाषिनी, अपीलकर्ता की ओर से।*

*डॉ. वाई.एस. चिताले तथा यू.पी. सिंह, उत्तरदाता की ओर से।*

न्यायालय का निर्णय **सब्यसाची मुखर्जी, न्यायाधीश** द्वारा दिया गया—

ये अपीलें पटना उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय के विरुद्ध प्रमाणपत्रों के

आधार पर उत्पन्न हुई हैं। संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 27(1) के अंतर्गत पटना उच्च न्यायालय को अनेक प्रश्न संदर्भित किए गए थे, जिन्हें आगे "अधिनियम" कहा गया है। इन प्रश्नों में से दो प्रश्नों का उत्तर निर्धारिती के विरुद्ध दिया गया, जिनमें से एक को न तो ग्राह्य माना गया और दूसरा न ही विधिवत प्रस्तुत किया गया। जो प्रश्न राजस्व के विरुद्ध उत्तरित किया गया, वह उच्च न्यायालय के समक्ष संदर्भ में बी.डी. सिंह, न्यायाधीश के निर्णय में उल्लिखित प्रश्न संख्या (iii) था, और वह प्रश्न इस प्रकार है—

> "क्या मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में न्यायाधिकरण निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में जमींदारी मुआवज़े के खाते में एक धनात्मक राशि सम्मिलित करने में सही था, जबकि कृषि आय-कर की बकाया राशियों को ध्यान में नहीं रखा गया और उसके स्थान पर बिहार सरकार से प्राप्त होने योग्य मुआवज़े की राशि को शून्य माना गया?"

प्रश्न को समझने के लिए कुछ तथ्यों का उल्लेख करना आवश्यक हो सकता है। पूर्ण पीठ के समक्ष विचाराधीन प्रश्न आकलन वर्षों 1959-60, 1960-61 तथा 1961-62 से संबंधित था, जिनकी मूल्यांकन तिथियाँ क्रमशः 31 अक्टूबर, 1958; 3 अक्टूबर, 1959 तथा 31 अक्टूबर, 1960 थीं। निर्धारिती एक व्यक्ति है। उसकी संपत्ति बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत 1 जुलाई, 1952 से बिहार राज्य में निहित हो गई और वह उक्त अधिनियम के अंतर्गत सरकार से मुआवज़ा प्राप्त करने का हकदार है। अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत यह प्रश्न उत्पन्न हुआ कि क्या निर्धारिती की "शुद्ध संपत्ति" में उसके द्वारा प्राप्त किए जाने योग्य मुआवज़े की अनुमानित राशि के मूल्य को सम्मिलित किया जाए, जो बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत बिहार सरकार से प्राप्त होने योग्य है। आकलन वर्ष 1959-60 में, संपत्ति कर अधिकारी ने 10,25,123 रुपये का मूल्यांकन किया और उसे निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित किया। आकलन वर्षों 1960-61 तथा 1961-62 के लिए, निर्धारिती ने जिला समाहर्ता, आरा का एक पत्र प्रस्तुत किया, जिससे यह दर्शाया गया कि निर्धारिती केवल 4,39,713 रुपये के मुआवज़े का ही हकदार है। संपत्ति कर अधिकारी ने मुआवज़ा प्राप्त करने के निर्धारिती के अधिकार का बाजार मूल्य उसका 75 प्रतिशत आंका। तदनुसार, उसने निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में 3,29,784 रुपये सम्मिलित किए। अपील पर, अपीलीय सहायक आयुक्त ने प्रथम वर्ष के लिए मूल्यांकन घटाकर 3,29,784 रुपये कर दिया। अगले दो वर्षों, अर्थात् 1960-61 और 1961-62 के लिए, अपीलीय सहायक आयुक्त ने यह माना कि निर्धारिती को प्राप्त होने वाले मुआवज़े का बाजार मूल्य उसके अंकित मूल्य के 65

प्रतिशत पर आंकना युक्तिसंगत होगा।

निर्धारिती ने उपर्युक्त तीन वर्षों के आकलनों के विरुद्ध अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपीलें दायर कीं और यह तर्क पुनः दोहराया कि भूमि सुधार अधिनियम के अंतर्गत मुआवज़ा प्राप्त करने का अधिकार, अधिनियम की धारा 2(म) के अर्थ में, कोई संपत्ति नहीं था और इसलिए उसे निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित नहीं किया जा सकता था। न्यायाधिकरण ने यह माना कि निर्धारिती को देय जमींदारी मुआवज़े की अनुमानित राशि एक संपत्ति थी और उसे निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित किया जाना था। तथापि, उसने संपत्ति कर अधिकारी को यह निर्देश दिया कि वह निर्धारिती को प्राप्त होने वाले मुआवज़े के मूल्य का अनुमान 65 प्रतिशत पर लगाए, यहाँ तक कि प्रथम वर्ष, अर्थात् 1959-60 के लिए भी, जैसा कि अपीलीय सहायक आयुक्त ने दूसरे और तीसरे वर्षों, अर्थात् 1960-61 तथा 1961-62 के संबंध में किया था।

निर्धारिती की आगे की दलील यह थी कि उसकी बकाया कृषि आय-कर की राशि शुद्ध संपत्ति की गणना करते समय ऋण के रूप में घटाने योग्य है। उसका दावा यह था कि यह ऋण प्रथम वर्ष में 5,10,831 रुपये, द्वितीय वर्ष में 4,76,461 रुपये तथा तृतीय वर्ष में 4,75,706 रुपये था। 1363 फसली वर्ष के लिए कृषि आय-कर की मांग के रूप में 24,430 रुपये की राशि को, द्वितीय एवं तृतीय वर्षों के कृषि आय-कर की बकाया राशियों के संबंध में, संपत्ति कर अधिकारी द्वारा घटाने की अनुमति दी गई थी। निर्धारिती ने सरकार का पत्र प्रस्तुत किया था, जिससे यह दर्शाया गया कि निर्धारिती को प्राप्त होने वाली मुआवज़े की राशि शून्य होगी। राजस्व विभाग से प्राप्त जाँच प्रतिवेदन के अनुसार, यह भी प्रतीत हुआ कि निर्धारिती की जमींदारी के संबंध में देय अंतिम मुआवज़ा राशि, उसके विरुद्ध बकाया कृषि आय-कर देयताओं से कम थी, और इसलिए अंतिम मुआवज़े की राशि से समायोजन द्वारा भी कृषि आय-कर की देयताओं की वसूली संभव नहीं थी। न्यायाधिकरण ने, अतः, यह निर्णय दिया कि 1363 फसली वर्ष के लिए कृषि आय-कर की मांग के रूप में 24,430 रुपये की वह राशि, जिसे संपत्ति कर अधिकारी द्वारा घटाने की अनुमति दी गई थी, को छोड़कर, निर्धारिती द्वारा दावा की गई अन्य राशियाँ अधिनियम की धारा 2(म) के अंतर्गत निहित प्रावधानों के दृष्टिगत घटाने योग्य नहीं थीं, क्योंकि वे बारह माह से अधिक अवधि से बकाया थीं, और सरकार का पत्र भी निर्धारिती के लिए किसी प्रकार सहायक नहीं था। अधिनियम की धारा 27(1) के अंतर्गत उच्च न्यायालय को एक संदर्भ भेजा गया, जिसमें पाँच प्रश्न उठाए गए, जिनमें से प्रश्न संख्या (iii), जैसा कि उपर्युक्त वर्णित है, हमारे समक्ष विचारार्थ है।

उच्च न्यायालय के समक्ष जो प्रश्न थे, जिनमें वह प्रश्न भी सम्मिलित है जो हमारे समक्ष है, उन्हें न्यायालय की पूर्ण पीठ को संदर्भित किया गया और पटना उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा संदर्भ का निपटारा 17 सितंबर, 1971 को किया गया, और वह निर्णय 84 आई.टी.आर. 240 में प्रतिवेदित है।

पूर्ण पीठ ने हमारे समक्ष विवादित प्रश्न का निर्णय राजस्व के विरुद्ध तथा निर्धारिती के पक्ष में दिया, यह कहते हुए कि मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में, कृषि आय-कर की बकाया देयताओं के कारण निर्धारिती को कुछ भी प्राप्त होने योग्य न होने से, निर्धारिती के लिए उस संपत्ति का मूल्य शून्य था।

यद्यपि एक समय पर इस बात को लेकर कुछ विवाद था कि अपीलकर्ता की संपत्ति के सरकार में निहित हो जाने पर मुआवज़ा प्राप्त करने का अधिकार एक संपत्ति है या नहीं और क्या उसका मूल्य शुद्ध संपत्ति की गणना में लिया जाना चाहिए या नहीं, किंतु इसमें कोई संदेह नहीं है कि वह एक संपत्ति है और हमारे समक्ष यह तर्क नहीं दिया गया कि वह संपत्ति नहीं है। एकमात्र प्रश्न यह है कि उसका मूल्यांकन किस प्रकार किया जाए। हमारे समक्ष यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम कर या आय-कर, चाहे वह कृषि हो या अन्य, की बारह माह से अधिक अवधि से बकाया देयताओं की कटौती को निषिद्ध करता है। अतः यह दलील दी गई कि यदि वर्तमान मामले में देय कृषि आय-कर की बकाया राशियों को निर्धारिती को प्राप्त होने वाले मुआवज़े के मूल्य के विरुद्ध समायोजित करके ध्यान में रखा जाए, तो यह अधिनियम की योजना के अनुरूप नहीं होगा और यह विधायिका के अभिप्राय को निष्फल कर देगा, क्योंकि इससे बारह माह से अधिक अवधि से बकाया कृषि आय-कर की अप्रत्यक्ष रूप से कटौती की अनुमति मिल जाएगी, जो कि अधिनियम की धारा 2(म) के उपखंड (iii) के अंतर्गत प्रत्यक्ष रूप से निषिद्ध है। यही वह प्रश्न है जिस पर इन अपीलों में हमारा विचार अपेक्षित है।

हम एक दृष्टि में बिहार भूमि सुधार अधिनियम के उन प्रावधानों की जाँच कर सकते हैं, जिनके अंतर्गत निर्धारिती को मुआवज़ा देय था और जिसका मूल्य इस मामले में विचाराधीन है। ऐसा करने से पूर्व, संपत्ति कर अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का उल्लेख करना तथा यह समझना आवश्यक है कि संपत्ति कर अधिनियम के अंतर्गत संपत्तियों का मूल्यांकन किस प्रकार किया जाना है। उक्त अधिनियम की धारा 3 वह उपबंध है जो प्रत्येक आकलन वर्ष के लिए संबंधित मूल्यांकन तिथि पर शुद्ध संपत्ति के संबंध में कर आरोपित

करता है। धारा 4 कुछ संपत्तियों को निर्धारिती की संपत्तियों में सम्मिलित करने का उपबंध करती है। इस संदर्भ में उसका विस्तृत विवेचन आवश्यक नहीं है, किंतु यह उल्लेख किया जा सकता है कि कुछ ऐसी संपत्तियाँ, जो निर्धारिती के नाम पर नहीं हैं या उसके नाम पर स्थित नहीं हैं, फिर भी शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित की जाती हैं; उदाहरणार्थ, पति या पत्नी अथवा नाबालिग संतान को या किसी फर्म के साझीदार को अंतरण की गई संपत्तियाँ आदि। ये वे संपत्तियाँ हैं जो निर्धारिती के नाम पर नहीं हैं या उसके नाम पर स्थित नहीं हैं, परंतु विधायिका की योजना के अनुसार वास्तव में निर्धारिती की ही मानी जाती हैं। यहाँ यह भी उल्लेख किया जा सकता है कि अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (3) के अंतर्गत यह उपबंध किया गया है कि जब उपधारा (1) की धारा (क) या उपधारा (1ए) के अनुसार किसी संपत्ति का मूल्य शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित किया जाता है, तो उस मूल्यांकन तिथि को उस संपत्ति के संबंध में अंतरणकर्ता द्वारा देय ऐसे ऋणों को, जहाँ तक वे उन संपत्तियों से संबंधित हों, उस मूल्य से घटाया जाएगा; तथा धारा 5 के प्रावधान ऐसी संपत्तियों के संबंध में उसी प्रकार लागू होंगे मानो वे संपत्तियाँ निर्धारिती की हों। धारा 5 कुछ संपत्तियों को कर से छूट प्रदान करने से संबंधित है। धारा 6 भारत के बाहर स्थित कुछ संपत्तियों तथा ऋणों से संबंधित है। धारा 7 अत्यंत महत्वपूर्ण है, जो यह उपबंध करती है कि मूल्यांकन किस प्रकार किया जाना है। यह प्रावधान करती है कि मूल्यांकन उस मूल्य पर किया जाएगा, जो संपत्ति कर अधिकारी की राय में, मूल्यांकन तिथि को खुले बाजार में बिक्री की स्थिति में प्राप्त होगा। धारा 2(म) "शुद्ध संपत्ति" से संबंधित है, जिस पर कर लगाया जाता है, और वह इस प्रकार कहती है—

> "2(म)— 'कुल संपत्ति' से अभिप्राय वह राशि है, जिसके द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार गणना की गई, मूल्यांकन तिथि को जहाँ कहीं भी स्थित, निर्धारिती की समस्त संपत्तियों का समग्र मूल्य, जिसमें वे संपत्तियाँ भी सम्मिलित हैं जिन्हें इस अधिनियम के अंतर्गत उस तिथि को उसकी शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित किया जाना आवश्यक है, उस तिथि को निर्धारिती द्वारा देय समस्त ऋणों के समग्र मूल्य से अधिक हो, सिवाय—
>
> (i) ऐसे ऋणों के, जिन्हें धारा 6 के अंतर्गत ध्यान में नहीं लिया जाना है;"
>
> (ii) ऐसे ऋण, जो किसी ऐसी संपत्ति पर सुरक्षित हों या उसके संबंध में लिए गए हों, जिसके संबंध में इस अधिनियम के अंतर्गत संपत्ति कर देय नहीं

है; और

(iii) इस अधिनियम के अंतर्गत या इसके अनुसरण में पारित किसी आदेश के परिणामस्वरूप देय कर, दंड या ब्याज की वह राशि, या आय अथवा लाभ के कराधान से संबंधित किसी अन्य विधि के अंतर्गत देय राशि, अथवा एस्टेट ड्यूटी अधिनियम, 1953 (1953 का 34), व्यय कर अधिनियम, 1957 (1957 का 29), या उपहार कर अधिनियम, 1958 (1958 का 18) के अंतर्गत देय राशि,—

(ए) जो मूल्यांकन तिथि को बकाया हो और जिसे निर्धारिती द्वारा अपील, पुनरीक्षण या अन्य कार्यवाही में देय न होने के रूप में दावा किया गया हो; या

(बी) जो, यद्यपि निर्धारिती द्वारा देय न होने के रूप में दावा नहीं की गई हो, तथापि मूल्यांकन तिथि को बारह माह से अधिक अवधि के लिए बकाया हो।

राजस्व की मुख्य दलील यह है कि कर, दंड या ब्याज की वह राशि, जो इस अधिनियम के अंतर्गत या इसके अनुसरण में पारित किसी आदेश के परिणामस्वरूप, या आय अथवा लाभ के कराधान से संबंधित किसी अन्य विधि के अंतर्गत, अथवा एस्टेट ड्यूटी अधिनियम के अंतर्गत देय हो, और जो मूल्यांकन तिथि को बकाया हो तथा जिसे निर्धारिती द्वारा अपील, पुनरीक्षण या अन्य कार्यवाही में देय न होने के रूप में दावा किया गया हो, अथवा जो, यद्यपि निर्धारिती द्वारा देय न होने के रूप में दावा नहीं की गई हो, तथापि मूल्यांकन तिथि को बारह माह से अधिक अवधि के लिए बकाया हो, उसे शुद्ध संपत्ति से घटाने योग्य ऋण नहीं माना जाना चाहिए। जैसा कि हमने देखा है, "कुल संपत्ति" का अर्थ वह राशि है, जिसके द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार गणना की गई, जहाँ कहीं भी स्थित, निर्धारिती की समस्त संपत्तियों का समग्र मूल्य, धारा 2(म) में उल्लिखित ऋणों को छोड़कर, निर्धारिती द्वारा देय समस्त ऋणों के समग्र मूल्य से अधिक हो। अतः, किसी ऐसे निर्धारिती के मामले में जो कंपनी नहीं है—और वर्तमान निर्धारिती कंपनी नहीं है—संपत्ति कर आरोपण की योजना तथा किसी कंपनी-निर्धारिती के संपत्ति कर की गणना, जो अधिनियम की धारा 7 की उपधारा (2) के अंतर्गत की जा सकती है, से भिन्न होगी; और अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार सर्वप्रथम संपत्तियों के मूल्य का निर्धारण किया जाना

होगा। यही पहला चरण है। अतः संपत्तियों के मूल्य का आकलन करना सर्वप्रथम आवश्यक है। अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार ऐसा किया जाना चाहिए। इस प्रयोजन के लिए उक्त अधिनियम का प्रासंगिक प्रावधान धारा 7(1) है, जो संपत्ति कर अधिकारी को यह निर्देश देता है कि वह, नकद के अतिरिक्त किसी संपत्ति के मामले में, उस मूल्य का आकलन करे, जो उसके मत में, मूल्यांकन तिथि को खुले बाजार में बिक्री की स्थिति में प्राप्त होगा। अतः इस मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में पहला चरण यह था कि संपत्ति कर अधिकारी उस मूल्य का अनुमान लगाए, जो निर्धारिती के मुआवज़ा प्राप्त करने के अधिकार को खुले बाजार में बिक्री की स्थिति में प्राप्त होता, और तत्पश्चात उपर्युक्त प्रकार से निर्धारित मूल्य में से निर्धारिती द्वारा देय ऋणों को घटाए, किंतु अधिनियम की धारा 2(म) के खंड (i), (ii) तथा (iii) में उल्लिखित ऋणों को छोड़कर।

अधिनियम की इस योजना को ध्यान में रखते हुए, अब हमें बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत मुआवज़े की प्रकृति की जाँच करनी है। धारा 3 राज्य में किसी संपत्ति या भू-अधिकार के अधिसूचना द्वारा निहित होने का प्रावधान करती है, और अधिसूचना में निर्दिष्ट तिथि से, उस अधिसूचना में वर्णित किसी स्वामी या भू-अधिधारी की संपत्तियाँ या भू-अधिकार राज्य में निहित हो जाते हैं। यह आक्षेपित नहीं है कि वर्तमान मामले में प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में ऐसा हो चुका है। धारा 4 राज्य में किसी संपत्ति या भू-अधिकार के निहित होने के परिणामों से संबंधित है और विभिन्न परिणामों का उपबंध करती है। हम इन सभी परिणामों से सरोकार नहीं रखते। हम, तथापि, धारा 4 के उपखंड (ग) का उल्लेख कर सकते हैं, जो हमारे वर्तमान प्रयोजन के लिए महत्वपूर्ण है। यह उपबंध करता है और संकेत देता है कि संपत्ति या भू-अधिकार के संबंध में विधिपूर्वक देय राजस्व एवं उपकर, संपत्ति के निहित हो जाने के बावजूद, उससे वसूल किए जाते रहेंगे और *"किसी अन्य प्रकार की वसूली की विधि पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना"* (प्रमुखता दी गई), समाहर्ता के आदेश से, अंतरिम मुआवज़े के अंतर्गत देय राशि से उनकी कटौती द्वारा वसूल किए जाएंगे। धारा 32, धारा 32ए या धारा 33 के अंतर्गत भी ऐसी कटौती की जा सकती है। धारा 14 का उल्लेख किया गया, जो स्वामियों एवं भू-अधिधारियों के कुछ ऋणों से संबंधित प्रावधानों से संबद्ध है। धारा 19, 23 और 24 का भी उल्लेख किया गया, जो हमारे वर्तमान प्रयोजन के लिए महत्वपूर्ण नहीं हैं। धारा 26 से आगे मुआवज़ा निर्धारण पंजिका के प्रकाशन से संबंधित प्रावधान हैं। धारा 32 मुआवज़े के भुगतान की विधि का प्रावधान करती है। धारा 32ए इस प्रकार प्रावधान करती है—

“32ए— जहाँ मुआवज़ा अधिकारी यह विचार करता है कि धारा 32 के अंतर्गत मुआवज़े के भुगतान में विलंब होने की संभावना है, वहाँ वह, धारा 32B के प्रावधानों के अधीन, इस अधिनियम के अंतर्गत मुआवज़े का हकदार व्यक्ति को, जहाँ तक लागू हो, धारा 32 में निर्धारित रीति से, धारा 32 के अंतर्गत देय अनुमानित मुआवज़ा राशि के पचास प्रतिशत से अधिक न होने वाली राशि का भुगतान कर सकता है।

परंतु यह कि यदि बाद में मुआवज़ा अधिकारी या समाहर्ता यह पाता है कि किसी व्यक्ति को धारा 32 के अंतर्गत देय राशि से अधिक कोई राशि चुका दी गई है, अथवा वह व्यक्ति, जिसे वह राशि दी गई थी, इस अधिनियम के अंतर्गत उसका हकदार नहीं था, तो भुगतान की गई राशि, संबंधित व्यक्ति को युक्तिसंगत रूप से सुने जाने का अवसर देने के पश्चात, उससे बकाया के रूप में वसूल की जाएगी, मानो वह सार्वजनिक मांग हो।

धारा 40 भी महत्वपूर्ण है और इस प्रकार है—

“40—(1) समाहर्ता, दावा अधिकारी या मुआवज़ा अधिकारी, निहित होने की तिथि से पूर्व या पश्चात, विधिवत निर्धारित रीति से लिखित आदेश द्वारा, किसी मध्यस्थ या किसी अन्य व्यक्ति को, जो किसी संपत्ति या भू-अधिकार अथवा उसके किसी भाग के कब्ज़े में हो, अथवा ऐसे किसी मध्यस्थ या अन्य व्यक्ति के किसी अभिकर्ता या कर्मचारी को, जैसा भी मामला हो, आदेश में निर्दिष्ट समय और स्थान पर, ऐसे दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए या शपथपत्र के माध्यम से अथवा अन्यथा ऐसी जानकारी उपलब्ध कराने के लिए कह सकता है, जो किसी ऐसी संपत्ति या भू-अधिकार से संबंधित हो। समाहर्ता, दावा अधिकारी या मुआवज़ा अधिकारी, समय-समय पर, इस अधिनियम के प्रयोजनों की पूर्ति के लिए या इसके किसी प्रावधान को प्रभावी करने के लिए ऐसा करने की अपेक्षा कर सकता है।

(2) जहाँ उपधारा (1) में उल्लिखित कोई मध्यस्थ या अन्य व्यक्ति, यदि समाहर्ता के लिखित आदेश द्वारा अपेक्षित किए जाने पर, पर्याप्त कारण के बिना, ऐसे दस्तावेज़ प्रस्तुत करने में या आदेश में निर्दिष्ट समय और स्थान पर ऐसी जानकारी उपलब्ध कराने में विफल रहता है, तो वह प्रत्येक ऐसे दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसे दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किए गए हों या ऐसी जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई हो,

पचास रुपये तक के दंड के लिए उत्तरदायी होगा, और ऐसा दंड सार्वजनिक मांग के रूप में वसूल किया जाएगा।

परंतु यह कि जहाँ ऐसे दंड की राशि पाँच सौ रुपये से अधिक हो जाती है, वहाँ समाहर्ता उस विषय को आयुक्त के पास संदर्भित करेगा और उस पर आयुक्त द्वारा पारित आदेश अंतिम होगा।

परंतु यह भी कि आयुक्त किसी भी समय, स्वयं संज्ञान लेते हुए अथवा किसी मध्यस्थ के आवेदन पर, समाहर्ता द्वारा दंड आरोपित करने संबंधी किसी आदेश का पुनरीक्षण कर सकता है, और पुनरीक्षण में आयुक्त द्वारा पारित आदेश अंतिम होगा।

धारा 33, जो स्वामियों को अंतरिम भुगतान किए जाने का प्रावधान करती है, जिसकी उपधारा (2) में निम्नलिखित उपबंध निहित है—

परंतु यह कि समाहर्ता को यह अधिकार होगा कि वह किसी भी ऐसे अंतरिम भुगतान को अस्वीकार करे, निलंबित करे या बंद कर दे, यदि किसी स्वामी या भू-अधिधारी ने, उसके मत में, धारा 40 के अंतर्गत पारित किसी आदेश का पालन करने में विफलता बरती हो या उसकी उपेक्षा की हो।"

पटना उच्च न्यायालय की यह राय थी कि मामले के तथ्यों को, और विशेष रूप से समाहर्ता द्वारा दिए गए पत्र को दृष्टिगत रखते हुए, निर्धारिती के अंतरिम मुआवज़ा प्राप्त करने के अधिकार का बाजार मूल्य बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4(ग) के प्रावधानों के आलोक में निर्धारित किया जाना चाहिए, तथा समाहर्ता और निर्धारिती के बीच हुए पत्राचार को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए। यह सही है कि कर प्राधिकरण ने विलंबित भुगतान के कारण राशि के शेष 65 प्रतिशत को छूट देकर मूल्यांकन किया है। यह भी उल्लेख किया जा सकता है कि धारा 40 के अंतर्गत देय यह मुआवज़ा एक ऐसा कारक है जिसे ध्यान में रखकर छूट दी जानी चाहिए, किंतु यह अकेला कारक नहीं है जो उस संपत्ति के मूल्य को प्रभावित करता है; अन्य एक महत्वपूर्ण कारक यह दायित्व है कि बिहार भूमि सुधार अधिनियम की धारा 4(ग) के अंतर्गत देय राशि को घटाया जाना आवश्यक है। इस दायित्व को भी अवश्य ध्यान में रखा जाना चाहिए। जहाँ धारा 4(ग) के अंतर्गत देयता को ध्यान में रखते हुए मांगें जारी की जा चुकी हों, अथवा जहाँ धारा 4(ग) के अंतर्गत देयता निर्धारित कर ली गई हो और मुआवज़े की राशि से घटा ली गई हो, ऐसे मामलों में कृषि

आय-कर की बकाया राशियों के कारण कोई कटौती का प्रश्न उत्पन्न नहीं होगा; किंतु अन्य मामलों में यह एक देयता, एक जोखिम, एक कारक, एक अवरोध या एक संकट है, जो निर्धारिती के लिए संपत्ति के मूल्य को घटाता है, और जिसका आकलन करते समय उस आधार पर विचार किया जाना चाहिए जिस पर कोई इच्छुक क्रेता खुले बाजार में उस संपत्ति को खरीदने के लिए भुगतान करेगा। संपत्ति कर अधिकारी को इस कारक को ध्यान में रखना ही होगा, अन्यथा किया गया मूल्यांकन अवास्तविक होगा। यह संभावना और जोखिम सभी क्रेताओं को प्रभावित करेगा।

दो पृथक चरण होते हैं। एक है संपत्तियों के मूल्य का आकलन और दूसरा है उनसे निर्धारिती द्वारा देय ऋणों की कटौती। अंतिम उल्लिखित चरण में, निःसंदेह, अधिनियम की धारा 2(म) के प्रावधानों के आलोक में, वह ऋण जो आय-कर के संबंध में बारह माह से अधिक अवधि से बकाया है, घटाया नहीं जा सकता। किंतु संपत्तियों के मूल्य का आकलन करते समय, यह संभावना—जो मुआवज़ा अधिकारी के दायित्व की प्रकृति में अंतर्निहित है—एक जोखिम, एक अवरोध या एक बाधा है, जिसे संपत्ति कर अधिकारी को अधिनियम की धारा 7(1) के अंतर्गत उचित मूल्यांकन करते समय अवश्य ध्यान में रखना होगा। यह ऋण की कटौती का प्रश्न नहीं है, बल्कि प्रश्न उस संपत्ति के मूल्य के आकलन का है।

निर्धारिती की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने हमारा ध्यान इस न्यायालय के *स्टैण्डर्ड मिल्स कंपनी लिमिटेड बनाम आयुक्त, संपत्ति कर, बॉम्बे*[1] के निर्णय तथा बॉम्बे उच्च न्यायालय के *आयुक्त, संपत्ति कर, बॉम्बे सिटी-II बनाम वी. पुरुषोत्तम एन. अमरसे तथा अन्य*[2] के निर्णय की ओर आकृष्ट किया। हमारे मत में ये निर्णय सर्वथा प्रासंगिक नहीं हैं। इस न्यायालय के *पंडित लक्ष्मी कांत झा बनाम आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार और उड़ीसा*[3] के निर्णय पर भी भरोसा किया गया। वह प्रश्न इस मामले में विवाद का विषय नहीं था, किंतु यह पुनः प्रतिपादित किया गया कि बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत जैसे ही किसी स्वामी या भू-अधिधारी की संपत्ति राज्य में निहित होती है, वह मुआवज़ा प्राप्त करने का अधिकारी हो जाता है। राज्य से मुआवज़ा प्राप्त करने का अधिकार एक मूल्यवान अधिकार था। यह तथ्य कि मुआवज़े का तत्काल भुगतान देय नहीं था और उसका भुगतान 40 वर्षों की अवधि में फैला हुआ हो सकता था, मुआवज़ा प्राप्त करने के अधिकार के मूल्यांकन के

1 63 आई.टी.आर. पृष्ठ. 470.

2 71 आई.टी.आर. पृष्ठ 180.

3 90 आई.टी.आर. पृष्ठ 97.

प्रयोजन के लिए प्रासंगिक होगा। मुआवज़ा प्राप्त करने का अधिकार, यद्यपि भुगतान की तिथि स्थगित हो, फिर भी संपत्ति है और संपत्ति कर अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक संपत्ति का गठन करता है।

हम स्पष्ट रूप से इस मत के हैं कि बिहार भूमि सुधार अधिनियम की धारा 4(ग) के अंतर्गत कृषि आय-कर के संबंध में निर्धारिती की बकाया देयताओं की मुआवज़ा राशि से कटौती की संभावना, निर्धारिती को प्राप्त होने वाली मुआवज़ा राशि के मूल्य या कीमत को प्रभावित करने वाला एक कारक है; बिहार भूमि सुधार अधिनियम के अंतर्गत और जब तक यह अंतिम रूप से निर्धारित नहीं हो जाता कि कोई कृषि आय-कर बकाया देय है या नहीं, तब तक वह एक ऐसा जोखिम या बाधा बनी रहेगी, जिसके मूल्य का परिमाण निर्धारित कर, उचित अनुमान तैयार किए जाने से पूर्व, उसे घटाया जाना आवश्यक है। सिवाय उन मामलों के जहाँ कृषि आय-कर की बकाया देयताओं का प्रश्न निपट चुका हो, यह ऐसा कारक है जो संपत्ति के मूल्य में कमी लाता है। यह उस सीमा का प्रश्न है कि वह संपत्ति के मूल्य को किस हद तक प्रभावित करेगा; यह परिमाणीकरण का विषय है। हम वास्तविक परिमाणीकरण के प्रश्न से सरोकार नहीं रखते। हमारा सरोकार इस प्रश्न से है कि क्या वह कारक ऐसा है जिसे प्रश्नगत संपत्ति के मूल्य का आकलन करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए। हमारा मत है कि यह निश्चय ही ऐसा कारक है जिसे खुले बाजार में वह संपत्ति कितना मूल्य प्राप्त करेगी, इसका आकलन करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए। यह ऐसा मामला नहीं है, जैसा कि राजस्व की ओर से तर्क किया गया, कि इससे ऐसे ऋण की अप्रत्यक्ष कटौती की अनुमति मिलती है, जिसे विधायिका द्वारा निषिद्ध किया गया है। यद्यपि अधिनियम की धारा 7 और धारा 2(म) को सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए और वे दो पृथक चरणों पर लागू होती हैं। धारा 7 संपत्ति के बाजार मूल्य के आकलन से संबंधित है। धारा 2(म) यह उपबंध करती है कि उसी ऋण को, जो निर्धारिती द्वारा देय है, घटाया जाए। ऐसे ऋणों की गणना धारा 2(म) के अनुसार की जानी चाहिए, किंतु संपत्ति के मूल्य का आकलन इस आधार पर किया जाना है कि वह संपत्ति खुले बाजार में कितना मूल्य प्राप्त करेगी, और ऐसा करते समय किसी इच्छुक क्रेता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि हमारा ध्यान आय-कर अधिनियम तथा संपत्ति कर अधिनियम के कुछ अन्य प्रावधानों की ओर आकृष्ट किया गया और यह तर्क दिया गया कि जो ऋण संपत्ति कर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत अपवर्जित है, उसे घटाया नहीं जा सकता, और उसी सिद्धांत पर, जो ऋण धारा 2(म) के प्रावधानों के कारण घटाने योग्य

नहीं है, उसे संपत्ति के मूल्य का आकलन करते समय ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए। हम इस मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में इस दृष्टिकोण को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।

हमारा ध्यान बिहार भूमि सुधार नियमावली, 1951 के कुछ अन्य नियमों, अर्थात् नियम 34 की ओर भी आकृष्ट किया गया। हम इन नियमों पर आगे चर्चा करना आवश्यक नहीं समझते।

जो दृष्टिकोण हमने अपनाया है, उसके अनुसार, हमारा मत है कि पटना उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ अपने निष्कर्ष में सही थी। अतः अपीलें असफल होती हैं और लागत सहित खारिज की जाती हैं।

*अपील खारिज की जाती है।*

एच.एस.के.

**खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।**