

आयुक्त, संपत्ति कर, पटना

बनाम

रघुबीर नारायण सिंह

20 फरवरी, 1984

[वी.डी. तुलजापुरकर तथा सब्यसाची मुखर्जी, न्यायमूर्ति गण]

“शुद्ध संपत्ति” — संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 7 सहपठित धारा 2(म) के अधीन —(क) बिहार भूमि सुधार अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त होने वाली प्रतिकर राशि का उपचार; (ख) सरकार को देय कृषि आयकर की प्रकृति का ऋण, जो प्राप्त होने वाली प्रतिकर राशि से कटौती योग्य है; (ग) सक्षम न्यायालय के गार्निशी आदेशों द्वारा पूर्णतः संलग्न धनराशि; तथा (घ) अभी तक निष्पादित न हुए डिक्री के अंतर्गत दावों का उपचार — व्याख्यायित।

निर्धारिती एक व्यक्ति है और उसकी संपत्ति बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत बिहार राज्य में निहित हो गई थी तथा 1 जुलाई, 1952 से वह उक्त अधिनियम के अंतर्गत सरकार से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया। संबंधित आकलन वर्षों के दौरान निर्धारिती ने अपने देनदारों से दो मौद्रिक डिक्री प्राप्त की थीं, किंतु निर्धारिती को प्राप्त होने वाली राशियाँ कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा 13 जनवरी, 1960 तथा 21 जून, 1961 को जारी दो कुर्की आदेशों द्वारा कुर्क कर ली गई थीं। निर्धारिती के पास कुछ अन्य डिक्रीयाँ भी थीं, किंतु उनका अभी निष्पादन नहीं हुआ था और वे उसकी लेखा-पुस्तकों में बकाया के रूप में दर्शाई गई थीं। निर्धारिती को सरकार को कृषि आय-कर का भुगतान करना था और यह ऋण निर्धारिती को प्राप्त होने वाले मुआवजे से घटाया जाना था। इन पाँच अपीलों में प्रमाण-पत्र के आधार पर यह प्रश्न उठा कि क्या पटना उच्च न्यायालय द्वारा कर संदर्भों में संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 7 के अंतर्गत “शुद्ध संपत्ति” के मूल्यांकन की शुद्धता के प्रश्न पर दिए गए उत्तर सही हैं।

राजस्व ने निम्नलिखित पाँच प्रतिज्ञापन (प्रस्ताव) प्रस्तुत किए:—

(1) किसी निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति की गणना के प्रयोजन के लिए, उसकी प्रत्येक

संपत्ति तथा उसके द्वारा देय प्रत्येक ऋण का अलग-अलग मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

- (2) संपत्तियों के समग्र मूल्य और ऋणों के समग्र मूल्य के बीच का अंतर उसकी शुद्ध संपत्ति को दर्शाता है।
- (3) किसी संपत्ति के बाजार मूल्य (या उस संपत्ति के अवशेष मूल्य, जो स्वयं संपत्ति पर किसी श्रेष्ठ अधिकार से घट गया हो) का निर्धारण करते समय, उस संपत्ति के संबंध में उत्पन्न किसी भी देयता या ऋण को नज़रअंदाज़ किया जाना चाहिए, क्योंकि उस ऋण या देयता का अलग से मूल्यांकन किया जाना है।
- (4) किसी विशिष्ट संपत्ति या उपर्युक्त अनुसार अवशिष्ट संपत्ति का बाजार मूल्य क्या है, यह तथ्य का प्रश्न है, जिसका अंतिम निर्धारण आय-कर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा, दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत प्रासंगिक साक्ष्यों एवं विचारणीय तथ्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाना है; और उच्च न्यायालय ऐसे तथ्यात्मक निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं कर सकता, जब तक यह न पाया जाए कि वह अप्रासंगिक विचारों पर आधारित है या प्रासंगिक साक्ष्यों की उपेक्षा करके किया गया है।
- (5) जब किसी ऋण को संपत्ति के रूप में प्रदर्शित किया जाता है, तो उसका बाजार मूल्य उसी प्रकार निर्धारित किया जाना चाहिए, जिस प्रकार किसी अन्य संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाता है, भले ही यह तथ्य हो कि ऐसी ऋण-रूप संपत्ति पर निर्धारिती द्वारा देय कोई अन्य ऋण भार हो, क्योंकि बाद में उल्लिखित ऋण अपनी स्वतंत्र बाजार मूल्य पर कटौती के लिए पात्र हो सकता है।

अपीलों को खारिज करते हुए, न्यायालय द्वारा—

अभिनिर्धारित: 1.1. संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 7 तथा धारा 2(एम) यद्यपि परस्पर समन्वित रूप से पढ़ी जानी चाहिए, किन्तु वे दो भिन्न चरणों पर लागू होती हैं। धारा 7 परिसंपत्ति के बाजार मूल्य के आकलन से संबंधित है, जबकि धारा 2(एम) के अनुसार करदाता द्वारा देय ऋण को उससे घटाया जाता है। परिसंपत्तियों के मूल्य से ऋणों की

कटौती की जा सकती है, परंतु परिसंपत्ति का मूल्यांकन धारा 7(1) के अनुसार किया जाना चाहिए, जिसमें उन सभी जोखिमों को ध्यान में रखा जाता है, जिनमें इस बात की संभावना भी सम्मिलित है कि परिसंपत्ति की बिक्री पर ऋण की कटौती की जाएगी; यह ऐसा कारक है जो खुले बाजार में संभावित खरीदार को प्रभावित करेगा, जो प्रत्येक मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर निर्भर करता है। [633 इ-एफ]

1.2. निर्धारिती की कृषि आय-कर की देय बकाया राशियाँ, जिन्हें बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4(ग) के अंतर्गत मुआवज़े से घटाया जा सकता है, यदि मुआवज़ा बांड जारी किए जाने से पूर्व घटाई नहीं गई हों, तो मुआवज़े से उनकी कटौती की संभावना और उससे जुड़ा जोखिम, संपत्ति कर अधिनियम के अंतर्गत मूल्यांकन तिथि पर निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति के आकलन के प्रयोजन के लिए मुआवज़ा प्राप्त करने के अधिकार के मूल्य का निर्धारण करते समय ध्यान में रखा जाना आवश्यक कारक है। कृषि आय-कर की बकाया राशियाँ, यथावत् शुद्ध संपत्ति से घटाई नहीं जाएँगी, किंतु यह एक ऐसा कारक है जिसे कोई इच्छुक क्रेता इन संपत्तियों के मूल्यांकन में ध्यान में रखेगा और जिसे अवश्य विचार में लिया जाना चाहिए। न्यायाधिकरण मुआवज़े के मूल्य का आकलन करते समय, यदि कृषि आय-कर की देयता अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पहले से घटाई नहीं गई है, तो उसकी कटौती की संभावना को ध्यान में रखेगा और तदनुसार निर्धारिती की संपत्तियों का शुद्ध मूल्य निर्धारित करेगा। [629 ए-डी]

*आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार, पटना बनाम महाराजा कुमार कमल सिंह* (दीवानी अपील संख्या 1238 से 1240 (एनटी)/1973, निर्णय दिनांक 20-2-1984 — पर भरोसा किया गया।

2.1. यदि कोई संपत्ति कुछ जोखिमों के अधीन है, जिनमें उस संपत्ति से संबंधित किसी निश्चित ऋण की देयता भी सम्मिलित है, तो वह कारक खुले बाजार में उस संपत्ति के बाजार मूल्य को घटाने वाला एक प्रासंगिक कारक होगा और उसका आकलन करते समय उस कारक को ध्यान में रखा जाना चाहिए। [633 डी]

2.2. केवल इस कारण कि निर्धार्य ने अपने अभिलेखों में डिक्री की पूर्ण राशियों को अब भी देय दर्शाया है, यह *स्वतः* इस निष्कर्ष पर नहीं ले जाता कि उन्हें उन्हीं राशियों पर मूल्यांकित किया जाए, बिना डिक्री की वसूली से संबंधित जोखिमों पर विचार किए। ये डिक्रियाँ निष्पादित नहीं हुई थीं और निष्पादन की प्रक्रिया में जोखिम हो सकते हैं; अतः

संपत्ति कर अधिकारी को यह अनुमान लगाना चाहिए कि मूल्यांकन की तिथि पर खुले बाजार में, ऐसे जोखिमों को ध्यान में रखते हुए, कोई इच्छुक क्रेता उन डिक्रियों के लिए कितना मूल्य चुकाने को तैयार होगा, और उसी के अनुसार संबंधित परिसंपत्ति का मूल्य निर्धारित करना चाहिए। [631 सी-डी]

2.3. जब निर्धार्य के पास अपने देनदार के विरुद्ध कोई दावा/डिक्री हो, तो वेल्थ टैक्स अधिकारी को यह निर्धारित करना चाहिए कि मूल्यांकन की तिथि पर खुले बाजार में, समस्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, कोई युक्तिसंगत व्यक्ति उसके लिए कितना मूल्य देता, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि यह दावा/डिक्री देनदार को बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत प्राप्त होने वाली प्रतिकर राशि से पूर्णतः या आंशिक रूप से ही संतुष्ट हो सकती है। दावा/डिक्री एक परिसंपत्ति है, परंतु इसका मूल्यांकन इस आधार पर किया जाना चाहिए कि मूल्यांकन की तिथि पर खुले बाजार में, सभी जोखिमों को ध्यान में रखते हुए, वह कितना मूल्य प्राप्त कर सकती है। [631 एच, 632 ए]

3.1. किसी निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति की गणना के प्रयोजन के लिए, उसकी प्रत्येक संपत्ति तथा उसके द्वारा देय प्रत्येक ऋण का अलग-अलग मूल्यांकन किया जाना चाहिए। [632 इ]

3.2. संपत्तियों के समग्र मूल्य और ऋणों के समग्र मूल्य के बीच का अंतर उसकी शुद्ध संपत्ति को दर्शाता है। [632 एफ]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1973 की दीवानी अपील संख्या 1233-1237

पटना उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 5 मई, 1972 को कर वाद संख्या 64 से 68 वर्ष 1967 में पारित निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध अपीलें।

*जी.सी. शर्मा, बी.बी. अहूजा एवं सुश्री ए. सुभाषिनी*, अपीलकर्ता की ओर से।

*पी.के. चटर्जी तथा रथिन दास*, उत्तरदाता की ओर से।

न्यायालय का निर्णय सब्यसाची मुखर्जी, न्यायमूर्ति द्वारा दिया गया—

ये अपीलें, पटना उच्च न्यायालय के निर्णयों से, संपत्ति कर अधिनियम, 1957 की धारा 29 के अंतर्गत प्रदत्त प्रमाण-पत्रों के आधार पर, इस न्यायालय के समक्ष आई हैं। जिन

प्रश्नों पर इस न्यायालय में अपील हेतु उपयुक्तता के प्रमाण-पत्र प्रदान किए गए हैं, वे कर वाद संख्या 64 से 68 वर्ष 1967 में प्रश्न संख्या (2), (3) एवं (4) हैं। प्रश्न निम्नलिखित हैं:

*प्रश्न संख्या 2*— क्या इस वाद के तथ्यों एवं परिस्थितियों में, निर्धार्य द्वारा श्री ए. एच. लाल तथा श्री डी. डी. तुलसी के विरुद्ध क्रमशः ₹1,11,747 एवं ₹51,525 की प्राप्त डिक्रियों का, संपत्ति कर अधिनियम, 1957 के अधीन, अधिनियम की धारा 9 के प्रावधानों को सही रूप से लागू करते हुए, निर्धार्य की शुद्ध संपत्ति में उनके मूल्यों को सम्मिलित करने के उद्देश्य से, यथोचित मूल्यांकन किया गया है?

*प्रश्न संख्या 3*— क्या ₹32,266 की राशि, जो निर्धार्य से देय कृषि आयकर की राशि है, वर्ष 1957-58, 1958-59, 1959-60 एवं 1960-61 के लिए उसकी कुल संपत्ति निर्धारित करते समय, कटौती योग्य है?

*प्रश्न संख्या 4*— क्या टिकैत गिरिजा प्रसाद सिंह से देय ₹59,709, श्री गंगेश्वर प्रसाद सिंह से देय ₹4,001, महंत महाबीर दास से देय ₹6,400, श्री लक्ष्मी नारायण सिंह से देय ₹37,773, श्री जमुना प्रसाद मिसिर से देय ₹2,600, श्री सरजू कुमार से देय ₹1,250, श्री नन्दकिशोर सिंह से देय ₹15,344, तथा राजा पृथ्वीचन्द लाल चौधरी से देय ₹3,88,760, जो कि निर्धार्य द्वारा बिहार भूमि सुधार अधिनियम के अंतर्गत उनके विरुद्ध प्राप्त दावा-डिक्रियों के आधार पर देय हैं, संपत्ति कर अधिनियम, 1957 के अर्थ में निर्धार्य की परिसंपत्ति मानी जाएगी, तथा क्या उक्त अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों को सही रूप से लागू करते हुए, उनके मूल्यों को निर्धार्य की शुद्ध संपत्ति में सम्मिलित करने हेतु यथोचित मूल्यांकन किया गया है?

प्रश्न संख्या 3 के संबंध में, जो यह प्रश्न है कि क्या निर्धारिती से देय कृषि आय-कर की राशि, निर्धारिती को देय मुआवजे के मूल्यांकन में ध्यान में रखी जाने वाली एक कारक है, हमने यह निर्णय दिया है कि निर्धारिती से देय कृषि आय-कर की वे बकाया राशियाँ, जिन्हें बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4(ग) के अंतर्गत मुआवजे से घटाया जा सकता है, यदि मुआवजा बांड जारी किए जाने से पूर्व घटाई नहीं गई हों, तो मुआवजे से उनकी कटौती की संभावना तथा उससे जुड़ा जोखिम, संपत्ति कर अधिनियम के अंतर्गत मूल्यांकन तिथि पर निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति के आकलन के प्रयोजन से, मुआवजा प्राप्त करने के अधिकार के मूल्य का अनुमान लगाते समय ध्यान में रखे जाने वाले कारक हैं। कृषि आय-कर की बकाया राशियाँ, यथावत् शुद्ध संपत्ति से घटाई नहीं जाएँगी, किंतु यह एक

ऐसा कारक है जिसे कोई इच्छुक क्रेता इन संपत्तियों के मूल्य का आकलन करते समय ध्यान में रखेगा और जिसे अवश्य विचार में लिया जाना चाहिए। इस बिंदु का निर्णय इस न्यायालय द्वारा *आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार, पटना बनाम महाराजा कुमार कमल सिंह* (दीवानी अपील संख्या 1238-1240 (एन.टी.) वर्ष 1973) के वाद में किया जा चुका है। अतः प्रश्न का उत्तर उक्त अपीलों में दिए गए उत्तर के अनुरूप दिया जाता है और न्यायाधिकरण कृषि आय-कर की देयता के कारण कटौती की संभावना को ध्यान में रखते हुए संपत्तियों के मूल्य का आकलन करेगा, यदि वह अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पहले से घटाई नहीं गई हो, और तदनुसार निर्धारिती की संपत्तियों का शुद्ध मूल्य निर्धारित करेगा।

ये प्रश्न निर्धारण वर्षों 1957-58, 1958-59, 1959-60, 1960-61 तथा 1961-62 के लिए निर्धारिती के संपत्ति कर आकलनों से संबंधित हैं। इन वर्षों के आकलनों में प्रासंगिक मूल्यांकन तिथियाँ क्रमशः 20 सितंबर, 1956; 21 मार्च, 1958; 21 मार्च, 1959; 21 मार्च, 1960 तथा 20 मार्च, 1961 थीं। प्रथम वर्ष में निर्धारिती ने 4,47,065 रुपये की संपत्ति का विवरणी (रिटर्न) दाखिल किया था। तथापि, संपत्ति कर अधिकारी ने निर्धारिती की कुल संपत्ति 16,08,863 रुपये निर्धारित की। संपत्ति कर अधिकारी ने निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति में विभिन्न धनराशियाँ सम्मिलित कीं, जो निर्धारिती द्वारा कुछ देनदारों के विरुद्ध प्राप्त डिक्रीयों के अंतर्गत देय थीं, तथा बिहार भूमि सुधार अधिनियम के अंतर्गत उसे देय मुआवजे की राशि भी सम्मिलित की, जिसमें बांडों के मूल्यांकन के पश्चात की गई गणना सम्मिलित थी। यह भी उल्लेखनीय है कि निर्धारिती ने अपीलीय सहायक आयुक्त के समक्ष अपील दायर की थी और तत्पश्चात न्यायाधिकरण के समक्ष भी अपीलों की थीं तथा इस प्रक्रिया में उसे कुछ राहत प्राप्त हुई थी। बाद के निर्धारण वर्षों 1958-59, 1959-60, 1960-61 तथा 1961-62 के लिए, संपत्ति कर अधिकारी के समक्ष समान विचार प्रस्तुत किए गए, जब निर्धारिती ने अलग-अलग विवरणियाँ दाखिल कीं, और समान परिणाम प्राप्त हुए। निर्धारिती ने प्रत्येक वर्ष कुछ कटौतियों का दावा किया था, जिनमें 32,266 रुपये की कृषि आय-कर की राशि भी सम्मिलित थी। इस अंतिम उल्लिखित राशि को निरंतर अस्वीकृत किया गया है। इस बिंदु का निपटारा इस न्यायालय द्वारा दीवानी अपील संख्या 1238 से 1240 (एनटी), वर्ष 1973 में दिए गए निर्णय के अनुसार किया जा चुका है।

जहाँ तक प्रश्न संख्या 2 का संबंध है, शुद्ध संपत्ति की गणना करते समय वेल्थ टैक्स अधिकारी ने वर्ष 1957-58 के लिए क्रमशः श्री ए. के. हाजरा तथा श्री एन. सहाय से देय ₹8,000 एवं ₹13,011 की राशियों को, निर्धार्य के पक्ष में उपभोगाधिकार बंधक के आधार

पर, उसकी परिसंपत्तियों में सम्मिलित किया था। अंतिम बिंदु पर निर्धार्य को वर्ष 1957-58 के लिए अपीलीय अधिकरण से राहत प्राप्त हुई और उसी कारण उक्त दो राशियाँ आगामी निर्धारण वर्षों के लिए निर्धार्य की शुद्ध संपत्ति से बाहर कर दी गईं, तथा इस बिंदु पर कर वाद संख्या 23 से 27 वर्ष 1966 में संदर्भ उत्पन्न हुआ। अन्य प्रश्नों के संबंध में, निर्धार्य द्वारा उठाए गए संदर्भ कर वाद संख्या 64 से 68 वर्ष 1967 में उत्पन्न हुए।

अब प्रश्न संख्या 2 के लिए प्रासंगिक तथ्य इस प्रकार हैं:

निर्धारिती ने दीवानी न्यायालय से 11,747 रुपये तथा 51,525 रुपये की डिक्रीयाँ क्रमशः श्री ए.एच. लाल और श्री डी.डी. तुलसी के विरुद्ध प्राप्त की थीं। ये डिक्रीयाँ अभी निष्पादनाधीन थीं। निर्धारिती की लेखा-पुस्तकों में ये दोनों डिक्री राशियाँ अब भी बकाया के रूप में दर्शाई गई थीं। जहाँ तक श्री डी.डी. तुलसी के विरुद्ध प्राप्त डिक्री का संबंध है, स्थिति यह प्रतीत होती है कि तुलसी पर निर्धारिती की डिक्री देय थी और निर्धारिती पर बैंक का धन देय था। श्री डी.डी. तुलसी के विरुद्ध प्राप्त डिक्री के संबंध में न्यायाधिकरण के समक्ष यह तर्क प्रस्तुत किया गया था कि कलकत्ता उच्च न्यायालय के आधिकारिक परिसमापक के आग्रह पर 13 जनवरी, 1960 को प्रशांत बैंक के प्रति निर्धारिती की देयता निर्धारित करने के लिए एक कुर्की आदेश जारी किया गया था और इसलिए वह डिक्री अधिनियम के अंतर्गत मूल्यांकन योग्य संपत्ति का प्रतिनिधित्व नहीं करती थी। न्यायाधिकरण ने अभिलेखित किया कि कलकत्ता उच्च न्यायालय का उक्त आदेश प्रथम तीन आकलन वर्षों की प्रासंगिक मूल्यांकन तिथियों के पश्चात पारित किया गया था और उसने यह भी माना कि आकलन वर्षों 1960-61 तथा 1961-62 के लिए भी कुर्की आदेश यह संकेत नहीं करता कि डिक्री का मूल्य 'शून्य' था, जैसा कि निर्धारिती का मामला था। अतः श्री डी.डी. तुलसी के विरुद्ध डिक्री का मूल्य संपत्ति कर अधिकारी द्वारा 51,525 रुपये आँका गया। जहाँ तक श्री ए.एच. लाल के विरुद्ध डिक्री का संबंध है, कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित कुर्की आदेश 21 जून, 1961 का था, अर्थात् आकलन वर्ष 1961-62 की मूल्यांकन तिथि के पश्चात; अतः उक्त डिक्री का मूल्य संपत्ति कर अधिकारी द्वारा 11,747 रुपये निर्धारित किया गया। निर्धारिती का यह तर्क था कि दोनों डिक्रीयों का मूल्यांकन त्रुटिपूर्ण किया गया है और धारा 7(1) के अंतर्गत मूल्यांकन के सिद्धांतों का पालन नहीं किया गया। इसके विपरीत, राजस्व की ओर से यह तर्क दिया गया कि डिक्रीयों का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 7(2)(क) के अंतर्गत सही ढंग से किया गया है। उच्च न्यायालय ने, हमारे मत में, सही रूप से यह निर्णय दिया कि दोनों डिक्रीयों का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 7(2) के अंतर्गत नहीं किया गया था और

न ही उनका मूल्यांकन अधिनियम की धारा 7(1) के अंतर्गत किया गया था। हम उच्च न्यायालय के इस मत से सहमत हैं कि मात्र इस कारण से कि निर्धारिती ने अपनी लेखा-पुस्तकों में पूर्ण डिक्री राशियों को अब भी देय के रूप में दर्शाया है, *तथ्यतः* यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि उनका मूल्यांकन उन्हीं राशियों पर किया जाए, बिना डिक्रीयों की वसूली में निहित जोखिमों को ध्यान में रखे। ये डिक्रीयाँ अभी निष्पादित नहीं हुई थीं और निष्पादन की प्रक्रिया में जोखिम हो सकते हैं, और संपत्ति कर अधिकारी को खुले बाजार में मूल्यांकन तिथि को यह अनुमान लगाना होगा कि कोई इच्छुक क्रेता उन डिक्रीयों के लिए कितना भुगतान करता, इन जोखिमों को ध्यान में रखते हुए, और तदनुसार प्रश्नगत संपत्ति का मूल्य निर्धारित करना होगा। उच्च न्यायालय ने इस प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में दिया। *आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार, पटना बनाम महाराजा कुमार कमल सिंह* (दीवानी अपील संख्या 1238 से 1240 (एनटी), वर्ष 1973) के मामले में हमारे द्वारा विवेचित सुव्यवस्थित सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, हमारा मत है कि उच्च न्यायालय अपने निर्णय में सही था।

जहाँ तक प्रश्न संख्या 3 का संबंध है, वही प्रश्न ऊपर बताए गए ढंग से उत्तरित किया जाना होगा और उच्च न्यायालय ने भी वही किया है; अतः हम उक्त निर्णय की पुष्टि करते हैं, इस न्यायालय द्वारा दीवानी अपील संख्या 1238 से 1240 (एनटी), वर्ष 1973 में दिए गए निर्णय के आलोक में। प्रश्न संख्या 4 के संबंध में तथ्यात्मक स्थिति, इस मामले के अनुपूरक विवरण तथा उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार प्रस्तुत अनुपूरक विवरण में विचार किए जाने के पश्चात, निम्नलिखित है—

टिकैत गिरजा प्रसाद सिंह से देय राशियों के संबंध में, उच्च न्यायालय ने यह अवलोकन किया कि निर्धारिती, टिकैत गिरजा प्रसाद सिंह की जमींदारी मुआवजे के संबंध में अधिकारित था, जो सरकार में निहित हो चुकी थी, और उस मुआवजे का मूल्य किसी निश्चित राशि के 75 प्रतिशत के रूप में आँका गया था। उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया कि जब निर्धारिती के पास अपने देनदार के विरुद्ध कोई दावा-डिक्री हो, तो संपत्ति कर अधिकारी को प्रासंगिक तिथि पर यह निर्धारित करना चाहिए कि कोई युक्तिसंगत व्यक्ति उसके लिए कितनी कीमत देता, खुले बाजार में मूल्यांकन करते समय इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि ऐसी दावा-डिक्री का संतोष केवल पूर्णतः या आंशिक रूप से ही उस मुआवजे से किया जा सकता है, जो देनदार को बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अंतर्गत प्राप्त होना था। उच्च न्यायालय ने यह माना कि दावा-डिक्री एक संपत्ति थी, किंतु प्राधिकारियों द्वारा उसका मूल्यांकन गलत किया गया था, और निर्देश दिया कि मूल्यांकन तिथि पर खुले बाजार में,

सभी जोखिमों को ध्यान में रखते हुए, वह कितना मूल्य प्राप्त कर सकती है, इसका अनुमान लगाकर उसका मूल्य निर्धारित किया जाए।

उसी सिद्धांत पर, प्रश्नों में उल्लिखित अन्य डिक्रीयों का भी उच्च न्यायालय द्वारा निस्तारण किया गया है। हमारा मत है कि इस न्यायालय द्वारा *आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार, पटना बनाम महाराजा कुमार कमल सिंह* के मामले में विवेचित सिद्धांतों के आलोक में, उच्च न्यायालय अपने निष्कर्ष में सही था। वास्तव में, यह प्रश्न हमारे समक्ष पृथक रूप से गंभीरता से नहीं उठाया गया।

हम यह भी दोहराना उचित समझते हैं कि राजस्व की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने हमारे समक्ष कुछ प्रतिज्ञापन प्रस्तुत किए, अर्थात्—

- (1) किसी निर्धारिती की शुद्ध संपत्ति की गणना के प्रयोजन के लिए, उसकी प्रत्येक संपत्ति तथा उसके द्वारा देय प्रत्येक ऋण का अलग-अलग मूल्यांकन किया जाना चाहिए।
- (2) संपत्तियों के समग्र मूल्य और ऋणों के समग्र मूल्य के बीच का अंतर उसकी शुद्ध संपत्ति का प्रतिनिधित्व करता है।
- (3) किसी संपत्ति के बाजार मूल्य (या उस संपत्ति के अवशेष मूल्य, जो स्वयं संपत्ति पर किसी श्रेष्ठ अधिकार से घट गया हो) का निर्धारण करते समय, उस संपत्ति के संबंध में उत्पन्न किसी भी देयता या ऋण को नज़रअंदाज़ किया जाना चाहिए, क्योंकि उस ऋण या देयता का पृथक रूप से मूल्यांकन किया जाना है।
- (4) उपर्युक्त संदर्भित किसी विशिष्ट संपत्ति या अवशिष्ट संपत्ति का बाजार मूल्य क्या है, यह तथ्य का प्रश्न है, जिसका अंतिम निर्धारण आय-कर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत प्रासंगिक साक्ष्यों एवं विचारणीय तथ्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाना है; और उच्च न्यायालय ऐसे तथ्यात्मक निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं कर सकता, जब तक यह न पाया जाए कि वह अप्रासंगिक विचारों पर आधारित है या प्रासंगिक साक्ष्यों की उपेक्षा करके किया गया है।

- (5) जब किसी ऋण को संपत्ति के रूप में प्रदर्शित किया जाता है, तो उसका बाजार मूल्य उसी प्रकार निर्धारित किया जाना चाहिए, जिस प्रकार किसी अन्य संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाता है, इस तथ्य की परवाह किए बिना कि ऐसी ऋण-रूप संपत्ति पर निर्धारिती द्वारा देय कोई अन्य ऋण भार हो, क्योंकि बाद में उल्लिखित ऋण अपनी बाजार मूल्य पर स्वतंत्र रूप से कटौती के लिए पात्र हो सकता है।

उपर्युक्त प्रतिज्ञापन संख्या (1) और (2) के संबंध में कोई विवाद नहीं हो सकता। किंतु जहाँ तक प्रतिज्ञापन संख्या (3) का संबंध है, इस न्यायालय ने *आयुक्त, संपत्ति कर, बिहार, पटना बनाम महाराजा कुमार कमल सिंह* के मामले में यह विवेचन किया है कि यदि कोई संपत्ति कुछ जोखिमों के अधीन है, जिनमें उस संपत्ति से कुछ ऋणों की देयता भी सम्मिलित है, तो वह कारक खुले बाजार में उस संपत्ति के बाजार मूल्य को घटाने वाला एक प्रासंगिक कारक होगा और उसका मूल्यांकन करते समय उस कारक को ध्यान में रखा जाना चाहिए। प्रतिज्ञापन संख्या (4) के संबंध में यह कहा जा सकता है कि यद्यपि यह तथ्य का प्रश्न है, किंतु यदि न्यायाधिकरण ने गलत सिद्धांतों को ध्यान में रखकर निष्कर्ष निकाला हो, तो ऐसा निष्कर्ष उच्च न्यायालय पर बाध्यकारी नहीं होगा। प्रतिज्ञापन संख्या (5) के संबंध में यह कहा जा सकता है कि यद्यपि ऋणों को संपत्तियों के मूल्य से घटाया जा सकता है, तथापि किसी संपत्ति का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 7(1) के अनुसार किया जाना चाहिए, जिसमें सभी जोखिमों को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है; इसमें संपत्ति के मूल्य से ऋण घटाए जाने की संभावना भी सम्मिलित है, जो खुले बाजार में किसी भावी क्रेता को प्रभावित करने वाला कारक है, और यह प्रत्येक मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर निर्भर करेगा।

उपर्युक्त दृष्टिकोण के आलोक में, हम उच्च न्यायालय के निर्णय की इन सभी बिंदुओं पर पुष्टि करते हैं और लागत सहित इन अपीलों को खारिज करते हैं।

*अपीलें खारिज की जाती हैं।*

एस.आर.

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।