

(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

[१९९६] ३ एस. सी. आर. १००८

आयकर आयुक्त, मद्रास
-विरुद्ध-
जेमिनी पिकचर्स सर्किट प्रायव्हेट लिमिटेड

२७ मार्च, १९९६

[बी. पी. जीवन रेड्डी आणि एस. साधिर अहमद, न्या. न्या.]

आयकर अधिनियम १९६१ :

कलमे २(१४) (तीन), ४५ आणि ४७(आठ) - खरेदी केलेल्या आणि नंतर विकलेल्या "भारतातील कृषी जमिनि" तून भांडवली लाभ म्हणून आयकर दायित्व, अनुज्ञात करण्यात येईल - शहराच्या मध्यभागी स्थित उक्त जमिनीचा काही भाग अंतरिम उपक्रम म्हणून केळीच्या लागवडीसाठी आणि भाजीपाला पिकविण्यासाठी वापरण्यात येत आहे हि केवळ वस्तुस्थिती जमिनीस "कृषी जमीन" बनविणार नाही - "भारतातील कृषी जमीन" भांडवली मत्ता आहे किंवा कसे - प्रयोजनासाठी संबद्ध कारणीभूत गोष्टी - जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म, सभोवतालची परिस्थिती आणि स्थितीविशेष - खरेदीच्या वेळी निर्धारितेचा उद्देश - जमिनीचा पूर्वीचा, विद्यमान आणि भावी वापर - संभाव्य मूल्य, जमिनीच्या महसूल नोंदी - विचारात घ्यावयाच्या सर्व संबंधित तथ्यांचा संचयी विचार करणे.

मद्रास शहराच्या मध्यभागी स्थित ७० एकर, १६ ग्राऊंड्ज, ८२५ चौरस फिट क्षेत्रफळ समाविष्ट असलेली मालमत्ता सन १९४४ मध्ये 'आर' व्यक्तीने खरेदी केली होती. त्यापैकी ७९ ग्राऊंड्ज २४२ चौरस फिट, स्थूलमानाने चार एकर जमीन त्याने उत्तरवादी-निर्धारिते यास रु. ५,५३,७०५/- च्या मोबदल्यात नोंदणीकृत विक्री पत्र, दिनांक २७.१०.१९५० अन्वये विकली. हॉटेल इमारत तसेच ... समाविष्ट असलेली जमीन. उक्त मालमत्ता खरेदी केल्यावर, निर्धारितेने त्यांची उत्तरेकडील २० ग्राऊंड्जच्या जमिनीवर दोन इमारती बांधल्या. मालमत्तेच्या पश्चिम टोकाला २५ फिट रुंदीचा सामाईक रस्ता सुद्धा तयार करण्यात आला; रस्त्याने ७.६ ग्राऊंड्ज ची जागा घेतली. ९.८ ग्राऊंड्ज क्षेत्रफळ

असलेली जमीन इमारतीसाठी दर्शनी भाग म्हणून ठेवण्यात आली. तीन इमारती, त्यांचा दर्शनी भाग आणि रस्ता यांनी व्यापलेले शेत वगळून, ३९.१ ग्राऊंड क्षेत्रफळ असलेली जमीन अजूनही रिकामी होती आणि निर्धारिती त्यावर केळीची लागवड आणि भाजीपाला पिकवीत होता.

१९६६-६७ या वर्षामध्ये, निर्धारितीने तीन विक्री पत्रे निष्पादित केली. १९.७४ ग्राऊंड ची जमीन 'इंडिया सिमेंट स लिमिटेड' यांना विकली होती. १०.०५ ग्राऊंड ची जमीन 'इम्पेरियल टोबॅको कंपनी ऑफ इंडिया लिमिटेड' यांना विकली होती आणि ३.८५ ग्राऊंड ची जमीन हॅडिक्राफ्ट एम्पोरियम यांना विकली होती. हि सर्व विक्री-पत्रे ३९.१ ग्राऊंड च्या जमिनीत समाविष्ट असलेल्या रिकामी जागेबाबत होत्या.

१९६७-६८ या निर्धारण वर्षाशी संबंधित कार्यवाहीत, निर्धारितीने युक्तिवाद केला की पूर्वोक्त विक्री-पत्रांनुसार विकलेली जमीन ही कृषी जमीन असल्याने, ती "भांडवली मत्ता" होत नाही आणि त्यामुळे, तिच्या विक्रीतून मिळणारा नफा आयकर अधिनियम, १९६१ च्या कलम ४५ खाली करनिर्धारणासाठी पात्र नाही. आयकर अधिकाऱ्याने तो युक्तिवाद फेटाळला. अपील दाखल केल्यावर, अपिलीय सहाय्यक आयुक्तांनी आयकर अधिकाऱ्याने घेतलेल्या दृष्टिकोनाला दुजोरा दिला. न्यायाधिकरणाकडे आणखी अपील दाखल केल्यावर, लेखापाल सदस्य आणि न्यायिक अधिकारी यांच्यात मतभेद होते. प्रश्नास्पद जमिन विक्रीच्या दिनांकास लागवडीखाली होती आणि इतर परिस्थिती विक्रीची स्थिती काढून घेत नाही या वस्तुस्थितीला लेखापाल सदस्याने खूप महत्त्व दिले. मतभेद लक्षात घेता, प्रकरण न्यायधिकरणाचे उपाध्यक्ष यांच्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात आले. उपाध्यक्ष हे न्यायिक सदस्यांच्या मताशी सहमत झाले. उपाध्यक्षांनी प्रत्यक्ष वापरकर्ता हा निर्णायक नाही असा विचार व्यक्त केला आणि निर्णय दिला की नागरी जमिनीवर काही लागवड केल्याने ती जमीन कृषी जमीन होत नाही. त्यांनी संबंधित परिस्थिती, अर्थात, (ए) सभोवतालची परिस्थिती व स्थितीविशेष, (बी) खरेदीच्या वेळी निर्धारितीचा उद्देश, (सी) जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म, (डी) जमिनीचा आधीचा, विद्यमान आणि भावी वापर, (इ) तिचे संभाव्य मूल्य, (एफ) नगरपालिकेच्या अभिलेखात तिची नोंदणी नगरपालिका जमीन म्हणून करण्यात आली होती, कृषी जमीन म्हणून करण्यात आली नव्हती ही वस्तुस्थिती संदर्भित केली, आणि म्हणून, निर्णय दिला की तिला कृषी जमीन म्हणून मानले जाऊ शकत नाही.

अधिनियमाच्या कलम २५६(१) खाली निर्देशन दाखल केल्यावर, उत्तरवादी निर्धारितीच्या सांगण्यावरून, उच्च न्यायालयाकडे जे दोन प्रश्न विचारार्थ पाठविले होते, ते खालील प्रमाणे होते;

(एक) प्रकरणाच्या तथ्यांवरून आणि परिस्थितीत, लेखांकन वर्षात विकलेली जमीन निर्धारण वर्षात 'भारतातील कृषी जमीन' नव्हती आणि म्हणून "भांडवल मत्ता " शब्दाच्या व्याख्येतून वगळण्यास पात्र नव्हती किंवा कसे?

(दोन) जमिनीची विक्री केल्यावर वसूल केलेल्या आधिक्याला भांडवली लाभातून सूट दिलेली नाही किंवा कसे?

सदर प्रश्नांची उत्तरे उच्च न्यायालयाने निर्धारितीच्या बाजूने आणि महसूल विभागाच्या विरुद्ध दिली; आणि निर्णय दिला की जमिनीचा मुख्य प्रत्यक्ष वापरकर्ता हा निर्धारणाच्या चाचणीसाठी आधार असेल.

महसूल विभागाने उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या विरुद्ध प्रस्तुत अपील दाखल केले आहे. अपील अनुमत करून, या न्यायालयाने निर्णय दिला कि : १.१ जमीन ही शेतजमीन आहे किंवा नाही हा मूलतः तथ्यविषयक प्रश्न आहे. प्रत्येक प्रकरणात, त्या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती लक्षात घेता, प्रश्नाचे उत्तर द्यावे लागते. न्यायालयाला ते सर्व विचारात घेऊन - मूल्यमापन प्रक्रिया करून प्रश्नाचे उत्तर द्यावे लागेल. सर्व संबंधित तथ्यांचा एकत्रित विचार करून निष्कर्ष काढायला लागेल. [१०१४-एच, १०१५-ए]

१.२ ती जास्त किंमतीला विकली हे तथ्य कृषितर वापराकरिता तिची संभाव्यता दर्शविते. [१०१४-एफ]

२. जमीन ही माउंट रोड, मद्रास येथे स्थित आहे, जो शहरातील सर्वात महत्वाचा आणि व्यग्र आमरस्ता आहे. जमीन सर्व बाजूंनी औद्योगिक आणि व्यावसायिक इमारतींनी वेढलेली आहे. कोणत्याही जवळपासच्या जमिनीत कोणतीही कृषी कामे केली जात नव्हती. वरील परिस्थितीत, विक्रीच्या वेळेस किंवा त्यापूर्वी काही वर्षे त्यावर भाजीपाला पिकविला जात असे, ही केवळ वस्तुस्थिती जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म बदलत नाही. हे उघडउघड आहे की ते केवळ अंतरिम उपक्रम होते. ते जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म यांचे खरे प्रतिबिंब नव्हते. [१०१३-इ -जी]

गोरधनभाई कहानदास दलवाडी -विरुद्ध- सी. आय. टी., (1981) 127 आय. टी. 664 (गुजरात) आणि (डॉ.) मोतीभाई डी. पटेल -विरुद्ध- सी. आय. टी., (1981) 127 आय. टी. आर. 671 (गुजरात), उल्लेखनीय.

सरिफाबीबी मोहम्मद इब्राहिम -विरुद्ध- सी. आय. टी., [1993] सप्लिमेंटरी. 4 एस. सी. सी. 707 = (1993) 204 आय. टी. आर. 631, विसंबून.

सी. आय. टी. - विरुद्ध - व्ही. ए. त्रिवेदी, (1998) 172 आय. टी. आर. 95 = (1998) टॅक्स एल. आर. 373 (बॉम्बे.), संदर्भित.

जेमिनी पिक्चर्स सर्किट (प्रा.) लिमिटेड - विरुद्ध - सी. आय. टी., (1981) 130 आय. टी. आर. 686 (मद्रास), उलटविला.

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. ६१३३-३४/१९८३.

आय. टी. आर. क्र. ५६३/१९७६ मध्ये मद्रास उच्च न्यायालयाने दिलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश, दिनांक १. ८. ८० यातून.

अपीलकर्त्यासाठी : के. एन. शुक्ला, एस. एन. तेरडोल आणि एस. राजप्पा.

उत्तरवादीसाठी : अरुणेश्वर गुप्ता आणि मनोज के. दास.

न्यायालयाचा निर्णय दिला गेला

न्यायमूर्ती बी. पी. जीवन रेड्डी : हे अपिल मद्रास उच्च न्यायालयाच्या, उत्तरवादी - निर्धारितीच्या सांगण्यावरून त्यांच्याकडे विचारार्थ पाठविलेल्या दोन प्रश्नांची उत्तरे निर्धारितीच्या बाजूने आणि महसूल विभागाच्या विरुद्ध देणाऱ्या, न्यायनिर्णयातून उद्भवतात. हे दोन प्रश्न आहेत :

(एक) प्रकरणाच्या तथ्यांवरून आणि परिस्थितीत, लेखांकन वर्षात विकलेली जमीन निर्धारण वर्षात भारतातील कृषी जमीन नव्हती आणि म्हणून "भांडवल मत्ता " शब्दाच्या व्याख्येतून वगळण्यास पात्र नव्हती किंवा कसे?

(दोन) जमिनीची विक्री केल्यावर वसूल केलेल्या आधिक्याला भांडवली लाभातून सूट दिलेली नाही किंवा कसे?

माउंट रोड, मद्रास येथे स्थित 70 एकर, 16 ग्राऊंड्*, 825 चौरस फिट क्षेत्रफळ समाविष्ट असलेली, स्पेन्सर्स हॉटेल म्हणून ओळखली जाणारी मालमत्ता १९४४ साली गुलाब भाई मुकुंद राव राणे यांनी खरेदी केली. त्यापैकी, 79 ग्राऊंड्, 242 चौरस फूट (स्थूलमानाने ४ एकर आणि विषम) क्षेत्रफळ असलेली जमीन श्री. राणे यांनी निर्धारित यांना रु. 5,53,705/- च्या मोबदल्यात दिनांक २७ ऑक्टोबर १९५० रोजीच्या नोंदणीकृत विक्री-पत्रान्वये विकली. निर्धारिताने खरेदी केलेल्या जमिनीत हॉटेल इमारतीचाही समावेश होता. सदरची जमीन खरेदी केल्यानंतर, निर्धारिताने उत्तरेकडील २० ग्राऊंड् च्या जमिनीवर दोन इमारती बांधल्या. माउंट रोडपासून जाणारा 25 फूट रुंदीचा एक सामाईक रस्ता सुद्धा मालमत्तेच्या पश्चिमेकडील टोकावर तयार करण्यात आला होता; रस्त्याने 7.6 ग्राऊंड् एवढी जागा घेतली. 9.8 ग्राऊंड् क्षेत्रफळ असलेली जमीन दोन्ही इमारतींसाठी दर्शनी भाग म्हणून ठेवण्यात आली होती. तीन इमारती, त्यांचा दर्शनी भाग आणि रस्ता यांनी व्यापलेले क्षेत्र वगळून, 39.1 ग्राऊंड् एवढे क्षेत्र अजूनही रिक्त सोडले होते. या क्षेत्रावर, निर्धारित हा केळीची लागवड करत होता. १९६२ पासून, ते त्यावर भाजीपाला पिकवत होते.

१९६६-६७ या वर्षामध्ये, निर्धारिताने तीन विक्री-पत्रे निष्पादित केली होती. १९.७४ ग्राऊंड् ची जमीन 'इंडिया सिमेंट् स लिमिटेड' यांना दिनांक २९ एप्रिल, १९६६ रोजी विकली होती. १०.०५ ग्राऊंड् ची जमीन 'इम्पेरियल टोबॅको कंपनी ऑफ इंडिया लिमिटेड' यांना दिनांक २९ एप्रिल, १९६६ रोजी विकली होती आणि ३.८५ ग्राऊंड् ची जमीन 'हॅडिक्राफ्ट् एम्पोरियम' यांना दिनांक २७ मार्च, १९६७ रोजी विकली होती. हि सर्व विक्री-पत्रे पूर्वोक्त ३९.१ ग्राऊंड् क्षेत्रफळाच्या जमिनीत समाविष्ट असलेल्या रिकामी जागेच्या बाबत होत्या. १९६७-६८ या निर्धारण वर्षाकरता तिच्या निर्धारणाच्या संबधीत कार्यवाहीत, निर्धारिताने युक्तिवाद केला की वर उल्लेखिलेल्या तीन विक्री-पत्रान्वये विकलेली जमीन, कृषी जमीन असल्याने, "भांडवली मत्ता" होत नाही आणि त्यामुळे, तिच्या विक्रीतून मिळणारा नफा आयकर अधिनियम, १९६१ च्या कलम ४५ खाली करनिर्धारणासाठी पात्र नाही. आयकर अधिकाऱ्याने, जमिनीचे स्थान आणि भौतिक वैशिष्ट्ये, लागून असलेल्या जमिनीचा विकास आणि वापर आणि ती ज्या किंमतीने आणि ज्या प्रयोजनासाठी विकली होती ती किंमत आणि प्रयोजन लक्षात घेता, ते दर्शविते की ती कृषी जमीन नव्हती असा निर्णय देऊन, युक्तिवाद फेटाळला. अपील दाखल केल्यावर, अपिलीय सहाय्यक आयुक्तांनी आयकर अधिकाऱ्याने घेतलेल्या दृष्टिकोनाला दुजोरा दिला. न्यायाधिकरणाकडे आणखी अपील दाखल केल्यावर, लेखापाल सदस्य

आणि न्यायिक अधिकारी यांच्यात मतभेद होते. लेखापाल सदस्य यांनी प्रशास्पद जमिन विक्रीच्या दिनांकास प्रत्यक्ष लागवडीखाली होती या या वस्तुस्थितीला खूप महत्त्व दिले आणि निर्णय दिला की आयकर अधिकारी आणि अपिलीय सहाय्यक आयुक्त यांनी दाखवून दिलेल्या इतर परिस्थिती स्थितीतून हे काढून घेत नाही की तिच्या विक्रीच्या दिनांकास जमिनी कृषी जमीन म्हणून प्रत्यक्ष वापरली जात होती. न्यायिक सदस्याने, उलट दृष्टीने पाहता, निर्णय दिला कि तिचे स्थान, तिची किंमत, नगरपालिका अभिलेखात तिची नोंदणी नागरी जमीन म्हणून झाली होती हि वस्तुस्थिती लक्षात घेता, ह्या सर्व गोष्टी दर्शवितात की ती कृषी जमीन नव्हती. सदर मतभेद लक्षात घेता, प्रकरण न्यायाधिकरणाचे उपाध्यक्ष यांच्याकडे निर्णयार्थ सोपविण्यात आले. उपाध्यक्ष न्यायिक सदस्यांच्या मताशी सहमत झाले. उपाध्यक्ष यांनी प्रत्यक्ष वापरकर्ता हा निर्णायक नाही असा विचार व्यक्त केला. त्यांनी निर्णय दिला की नागरी जमिनीवर काही लागवड केली आहे या केवळ कारणास्तव ती कृषी जमीन होत नाही. त्यांनी अनेक संबद्ध परिस्थिती, अर्थात, (ए) सभोवतालची परिस्थिती आणि स्थितीविशेष; (बी) खरेदीच्या वेळी निर्धारितीचा उद्देश; (सी) जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म; (डी) जमिनीचा आधीचा, विद्यमान आणि भावी वापर; (इ) तिचे संभाव्य मूल्य; (एफ) नगरपालिकेच्या अभिलेखात तिची नोंदणी नगरपालिका जमीन म्हणून करण्यात आली होती, कृषी जमीन म्हणून करण्यात आली नव्हती ही वस्तुस्थिती संदर्भित केली आणि निर्णय दिला की तिला कृषी जमीन म्हणून मानले जाऊ शकत नाही. त्यानंतर, निर्धारितीच्या सांगण्यावरून, पूर्वोक्त दोन प्रश्न उच्च न्यायालयाच्या मतासाठी पाठवण्यात आले. उच्च न्यायालयाने जमिनीचा मुख्य प्रत्यक्ष वापरकर्ता या मुद्द्याकडे लक्ष दिले आणि त्या आधारावर, ती जमीन शेतजमीन असल्याचा निर्णय दिला. या अपिलात, उच्च न्यायालयाने घेतलेल्या दृष्टिकोनास हरकत घेतली आहे.

ही जमीन मद्रास महानगरपालिकेच्या हद्दीत आहे. ती माउंट रोडवर स्थित आहे, जो शहर आणि तिचे व्यवसाय केंद्र यांच्या मुख्य धमणी सारखा आहे. जरी निर्धारितीने ती १९५० साली खरेदी केली, तरीही त्या जमिनीत हॉटेलची इमारत होती. नगरपालिकेच्या अभिलेखात, मालमत्ता नागरी जमीन म्हणून नोंदवली गेली होती आणि त्यावर नागरी भूमि कर बसविला जात होता. त्यावर नगरपालिका द्वार क्रमांक '158-माउंट रोड, मद्रास' दिसून येते. जमीन खरेदी केल्यानंतर, निर्धारितीने त्यावर उत्तरेकडील भागात आणखी दोन इमारती उभारल्या, ज्यांनी एकत्रितपणे 20 ग्राऊंड्ज चे क्षेत्र व्यापले होते, त्याचा अर्थ असा कि त्या आकाराने मोठ्या इमारती होत्या. त्यापैकी एक निर्धारितीच्या

ताब्यात त्याच्या स्वतःच्या व्यावसायिक प्रयोजनासाठी होती आणि दुसरी त्याच्या भगिनी संस्थेच्या ताब्यात होती. रस्ता तयार केल्यानंतर आणि इमारतींसाठी अग्रभाग म्हणून काही विवक्षित भाग इमारतीच्यासाठी दर्शनी भाग म्हणून वापरासाठी राखून ठेवल्यानंतर, सुमारे 39 ग्राऊंड्रू क्षेत्रफळ असलेले क्षेत्र खुले राहिले होते. निर्धारिती १९६२ पर्यंत त्यावर केळीची लागवड करत होता आणि त्यानंतर वर्ष १९६६-६७ पर्यंत भाजीपाला पिकवत होता, जेव्हा ती वर नमूद केलेल्या तीन पक्षकारांना विकण्यात आली. हे लक्षात घेणे महत्त्वाचे आहे की जरी निर्धारितीने सुमारे 4 एकर ची जमीन, हॉटेलच्या इमारतीसह १९५० मध्ये ५. ५३ लाख रुपयांच्या मोबदल्यात खरेदी केली असली तरी, ती केळीची लागवड किंवा भाजीपाला पिकविण्याच्या प्रयोजनाकरिता होऊ शकत नाही, आणि जेव्हा ती जमीन १९६६-६७ मध्ये विकली होती (जे आमच्या हेतूसाठी संबद्ध वेळ आहे), तेव्हा ती सुमारे २६० रुपये प्रति चौरस या दराने विकली होती. ज्या विक्री-पत्राअन्वये निर्धारितीने उक्त जमीन खरेदी केली त्या विक्री-पत्रात किंवा १९६६-६७ मध्ये त्यांच्या द्वारा निष्पादित केलेल्या विक्री-पत्रात, जमिन 'कृषी जमीन' म्हणून वर्णन केलेली नाही. नगरपालिकेच्या अभिलेखात ती जमीन नागरी जमीन म्हणून नोंदवली गेली होती आणि त्यावर नागरी भूमि कर बसविण्यात आला होता, या साध्या कारणामुळे तिचे तसे वर्णन करता येऊ शकले नाही. जमीन खरेदी केल्यानंतर, निर्धारितीने स्वतःच त्यावर दोन मोठ्या इमारती बांधल्या. हे अगदी खरे आहे की इमारतींचा वापर अनिवासी प्रयोजनासाठी केला जात होता. जमीन मद्रास च्या माउंट रोडवर स्थित आहे, जो शहरातील सर्वात महत्त्वाचा आणि व्यस्त आमरस्ता आहे. जमीन सर्व बाजूंनी औद्योगिक आणि व्यावसायिक इमारतींनी वेढलेली आहे. जवळपासच्या कोणत्याही जमिनीवर कोणतीही कृषीसंबंधी कामे केली जात नव्हती. वरील परिस्थितीचा विचार करता, विक्रीच्या वेळी किंवा त्यापूर्वी काही वर्षे त्यावर भाजीपाल्याची लागवड केली जात होती ही केवळ वस्तुस्थिती जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म बदलत नाही. हे उघडउघड आहे की तो केवळ एक अंतरिम उपक्रम होता. ते जमिनीचे स्वरूप आणि गुणधर्म यांचे खरे प्रतिबिंब नव्हते. ही सर्वांसाठी माहितीची बाब आहे की नवी दिल्ली शहराच्या मध्यभागी, मोठी कुंपणे सहित, घरे आहेत, ज्यातील खुल्या जमिनीचा काही भागाचा वापर भाजीपाला लागवडीसाठी केला जातो. ते त्या भागांना शेत जमीनी करत नाही. निर्धारितीच्या बाबतीतही, जोपर्यंत निर्धारितीला तिचा अधिक चांगला वापर करण्याचा मार्ग, मग ते इमारतींचे बांधकाम असो किंवा तिची विक्री असो, सापडत नाही तोपर्यंत, त्यावर भाजीपाला पिकविणे हा एक अंतिम उपक्रम होता. हे लक्षात ठेवणे चांगले आहे की एखादी विशिष्ट जमीन ही शेतजमीन आहे की नाही हा प्रश्न संबंधित तथ्ये आणि परिस्थिती

एकंदरीत विचारात घेऊन निर्णय करावा लागतो. याच्या बाजूने आणि विरोधात परिस्थिती असू शकते. त्यांना एकत्र तोलले पाहिजे आणि वाजवी निर्णय घेतला पाहिजे. आपणास वास्तववादी दृष्टिकोन घेतला पाहिजे आणि हे पाहावयास हवे आणि समजून घेतले पाहिजे की त्या व्यक्ती जमिन कशा प्रकारे विकत आणि खरेदी करत होते. हे विश्वासयोग्य आहे का की १९६६-६७ मध्ये, निर्धारिती आणि उपरोक्त खरेदीदार यांचा असा समज झाला होता की ते कृषी जमीन विकत आणि खरेदी करत आहेत? त्यांनी त्या जमिनीला कृषी जमीन म्हणून विचारात घेतले आणि मानले का? उत्तर हे विशदीकरणाची मागणी करण्यासाठी अगदी स्पष्ट उत्तर आहे. दोन्ही पक्षांचे काउन्सेल यांनी आपापल्या भूमिकेच्या समर्थनार्थ काही विशिष्ट निर्णय आमच्यासमोर उद्धृत केले आहेत. तथापि, हे लक्षात ठेवले पाहिजे की कोणत्याही दोन प्रकरणांची तथ्ये एकसारखी नसतील. न्यायालयांद्वारा विकसित केलेल्या चाचण्या ह्या मार्गदर्शक तत्वांच्या स्वरूपाच्या आहेत. या प्रकरणात कोणतेही पक्के नियम निर्धारित केले जाऊ शकत नाहीत कारण तो मूलतः तथ्यविषयक प्रश्न आहे. असे असले तरी, उद्धृत प्रकरणांचा संक्षिप्त संदर्भ ठीक राहिल. गोरधनभाई कहानादास दलवाडी - विरुद्ध - आयकर आयुक्त, गुजरात, [1981] 127 आय. टी. आर. 664 आणि डॉ. मोतीभाई डी. पटेल - विरुद्ध - आयकर आयुक्त, गुजरात, [1981] 127 आय. टी. आर. 671 या प्रकरणातील गुजरात उच्च न्यायालयाच्या दोन निर्णयांवर श्री. अरुणेश्वर गुप्ता यांनी ठाम भरवसा ठेवला. पहिल्या प्रकरणात, जमीन महसुली अभिलेखामध्ये कृषी जमीन म्हणून नोंदवली गेली होती आणि जमीन महसूल त्यावर दिला जात होता. विक्रीच्या तारखेपूर्वी तिचा वापर बिगर-कृषी वापरासाठी रूपांतर करण्यासाठी कोणतीही परवानगी घेण्यात आली नव्हती. संभाव्यतः कृषितर वापर किंवा जमिनीच्या जवळपास विकास कार्ये झाली आहेत ही वस्तुस्थिती ती कृषी जमीन होती या तथ्यांच्या आड येणार नाही असे मानण्यात आले. दुसऱ्या प्रकरणात सुद्धा, जमीन कृषी जमीन म्हणून नोंद करण्यात आली होती आणि विक्रीच्या दिनांकापूर्वी त्या जमिनीला कृषितर जमिनीत रूपांतर करण्यासाठी परवानगी घेण्यात आली नव्हती. या परिस्थितीत, असे मानण्यात आले की ती जास्त किंमतीला विकली गेली होती ही केवळ वस्तुस्थिती केवळ बिगर-कृषी वापरासाठी तिची संभाव्यता दर्शवते. संपूर्ण परिस्थितीचा विचार करता, ती शेतजमीन असल्याचे मानण्यात आले.

आमच्यापैकी एकाचा (न्यायमूर्ती बी. पी. जीवन रेड्डी) समावेश असलेल्या न्यायाधीश मंडळाने दिलेल्या, सरिफाबीबी मोहम्मद इब्राहिम आणि इतर - विरुद्ध - आयकर आयुक्त, [1993]

204 आय. टी. आर. 631 या प्रकरणातील, या न्यायालयाच्या अलीकडील निर्णयावर महसुल विभागाच्या वतीने विद्वान काउन्सेल यांनी भरवसा ठेवला आहे. न्यायाधीश मंडळाने असे विचार व्यक्त केले: "जमीन ही कृषी जमीन आहे की नाही हा मूलतः तथ्यविषयक प्रश्न आहे. या न्यायालयाच्या आणि उच्च न्यायालयांच्या निर्णयांमध्ये अनेक चाचण्या विकसित केल्या गेल्या आहेत, परंतु त्या सर्व अधिक मार्गदर्शक-तत्त्वांच्या स्वरूपात आहेत. प्रत्येक प्रकरणात, त्या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती लक्षात घेता, प्रश्नाचे उत्तर द्यावे लागते. एखाद्या विशिष्ट दृष्टिकोनाच्या बाजूने आणि विरोधात, दोन्ही करीता कारणीभूत गोष्टी असू शकतात. त्या सर्वांचा विचार करून - मूल्यमापनाची प्रक्रिया करून न्यायालयाला प्रश्नाचे उत्तर द्यावे लागेल. सर्व संबंधित तथ्यांचा एकत्रित विचार करून निष्कर्ष काढला पाहिजे. आयकर आयुक्त - विरुद्ध - व्ही. ए. त्रिवेदी, [1988] 172 आय. टी. आर. 95 मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णया सहित, या न्यायालयाच्या आणि उच्च न्यायालयांच्या अनेक न्यायनिर्णयांचा संदर्भ देण्यात आला. बाजूने आणि विरोधात असलेल्या कारणीभूत गोष्टींचा विचार करून, मुंबई उच्च न्यायालयाने व्ही. ए. त्रिवेदी यांच्या प्रकरणात असे विचार व्यक्त केले की जमिनीचे खरे स्वरूप आणि गुणधर्म निश्चित करण्यासाठी, विक्रीच्या दिनांकापूर्वी वाजवी कालावधीसाठी ती शेतीच्या प्रयोजनासाठी वापरली गेली आहे की नाही हे पाहणे आवश्यक आहे आणि आणखी, विक्रीच्या दिनांकाला, जमीन भविष्यात वाजवी कालावधीसाठी शेतीच्या प्रयोजनासाठी वापरण्याचा उद्देश होता की नाही हे देखील पाहणे आवश्यक आहे. या दृष्टिकोनातून प्रकरणाची तपासणी करताना, उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की निर्धारितीने गृहनिर्माण संस्थेशी विक्रीचा करारनामा केला होता ही वस्तुस्थिती निर्णायक संबद्धताची आहे कारण ते दर्शविते की निर्धारिती हा कृषितर प्रयोजनासाठी जमीन विकण्यासाठी सहमत झाला होता हे सर्वमान्य आहे. सदर निर्णयाचा मापदंड 'सरिफाबीबी' च्या प्रकरणात मान्य करण्यात आले.

प्रकरणांची संख्या वाढवणे आवश्यक आहे असे आम्हाला वाटत नाही, कारण आमच्या आदरयुक्त मते, आमच्यासमोर असलेल्या प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये, आम्ही पोहोचलेल्या निष्कर्षापेक्षा कोणताही इतर निष्कर्ष वाजवीपणे शक्य आहे. अधिनियमाखालील तिन्ही प्राधिकरणे देखील एकाच निष्कर्षावर पोहोचली. उच्च न्यायालयाच्या विद्वान न्यायाधीशांबद्दल अत्यंत आदर व्यक्त करून, आम्ही त्यांचा निष्कर्ष संपूर्णतः न टिकण्याजोगा आणि अस्वीकार्य असल्याचा निष्कर्ष काढतो.

तदनुसार अपील अनुमत करण्यात येते, उच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय रद्द करण्यात येतो आणि कलम २५६(१) खाली विचारार्थ पाठविलेल्या दोन प्रश्नांची उत्तरे महसुल विभागाच्या बाजूने आणि निर्धारितीच्या विरुद्ध देण्यात येतात. अपीलकर्ता त्यांच्या वाद खर्चासाठी - दहा हजार रुपये एकत्रित, हक्कदार असेल.

अपील अनुमत.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहिल आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरीता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.