[2019] 15 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 196

ਮੈਸਰਜ਼ ਸੇਸ਼ਾਸਾਯੀ ਸਟੀਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਇਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਸਹਾਇਕ ਆਮਦਨ ਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨਰ,

ਕੰਪਨੀ ਸਰਕਲ VI (2), ਚੇਨਈ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 9209)

04 ਦਸੰਬਰ, 2019

[ਆਰ. ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਅਨਿਰੁਧ ਬੋਸ ਅਤੇ ਵੀ. ਰਾਮਾਸੁਬਰਾਮਨੀਅਮ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882: ਧਾਰਾ 53A - ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਉਪਯੋਗਤਾ - ਕਿਹਾ ਕਿ: ਧਾਰਾ 53A ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੂੰ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ, ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਰਧਾਰਕ ਨੇ ਬਿਲਡਰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਅਜਿਹੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 53A ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 'ਕਬਜ਼ਾ' ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਧਾਰਨਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਸਲ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ - ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਧਾਰਾ 53A ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵੱਲ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈ - ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ, 1961 - ਧਾਰਾ 2 (47) (vi).

ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ, 1961: ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) – ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨਿਰਧਾਰਕ ਨੇ ਇੱਕ ਬਿਲਡਰ ਕੰਪਨੀ ਨਾਲ ਵੇਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ - ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇੱਕ ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਕ ਨੇ ਬਿਲਡਰ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲੋੜੀਂਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਇੱਕ ਮੈਮੋ ਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪੂੰਜੀਗਤ ਲਾਭ ਮੰਨਿਆ ਅਤੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਧਾਰਕ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਕਿਹਾ: ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਿਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੁੰਦਾ ਹੈ -

196

XXXXXX

197 ਮੈਸਰਜ਼ ਸੇਸ਼ਾਸਾਯੀ ਸਟੀਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸਹਾਇਕ ਆਮਦਨ ਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਕੰਪਨੀ ਸਰਕਲ VI (2), ਚੇਨਈ

ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) ਵਿੱਚ "ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਸ਼ਬਦ "ਤਬਾਦਲੇ" ਤੋਂ ਰੰਗ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਸਲ ਤਬਾਦਲਾ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਹਨ - ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਰਕਰਾਰ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਤੋਂ

ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਅਤੇ ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ 50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ 6.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚੋਂ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਉਕਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਖੰਡ 3 ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਹਿਮਤ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚੋਂ 4.68 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਬਾਕੀ 1.05 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 7 ਪੋਸਟ-ਡੇਟਿਡ ਚੈੱਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ - ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਸਾਰੇ ਚੈੱਕ ਸਨ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਕੈਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਉਕਤ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸਦਾਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਆਖਰੀ ਚੈੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੱਸਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜਿਸਦਾ ਅਸਰ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਸੀ - ਇਸ ਲਈ, ਕਬੂਤਰਖੋਲ, ਜੋ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰੇਗਾ, ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (2) ਅਤੇ (6) ਹੋਵੇਗੀ।

ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਕਿਹਾ ਕਿ: 1. ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ (T.P.) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53A ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ, ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੂੰ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ, ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੂਜਾ, ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮਿਤੀ 15.05.1998 ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲਿਆ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ। ਖੰਡ 16 ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਖੰਡ 16 ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਪ੍ਰਗਟਾਵਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ 'ਇਜਾਜ਼ਤ' ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ

ਲਈ ਖੰਡ 16 ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਵੇਗੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੂੰ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 53A ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 'ਕਬਜ਼ਾ' ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੰਕਲਪ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਸਲ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ (T.P.) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53A ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵੱਲ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। (ਪੈਰ੍ਹੇ 11-14) [204-D-H]

XXXXXX

2. ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (6) ਵਿੱਚ "ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਸ਼ਬਦ "ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ" ਤੋਂ ਰੰਗ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਸਲ ਤਬਾਦਲਾ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੋਵਾਂ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਰਕਰਾਰ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 17] [205-F-G]

3. ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਅਤੇ ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਅਤੇ 50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕੁੱਲ 6.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਕਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਖੰਡ 3 ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਧਿਰ, ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਸਹਿਮਤ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚੋਂ 4,68,25,644/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ

ਹੈ। ਖੰਡ 4 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਬਾਕੀ 1.05 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 7 ਪੋਸਟ-ਡੇਟਿਡ ਚੈੱਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ITAT ਦੀ ਇੱਕ ਖੋਜ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਚੈੱਕ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਨਕਦ ਕਰ ਲਏ ਗਏ ਹਨ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਆਖਰੀ ਚੈੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਉਕਤ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸਦਾਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਅਸਰ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਹੁਕਮਾਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਕਬੂਤਰਧਾਰਾ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (2) ਅਤੇ (6) ਹੋਵੇਗੀ। [ਪੈਰ੍ਹੇ 18-21] [206-A-E]

ਆਮਦਨ ਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਬਨਾਮ ਬਲਬੀਰ ਸਿੰਘ ਮੈਨੀ **(2018) 12 SCC 354: [2017] 10 SCR 1073 - 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।**

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ		
[2017] 10 SCR 1073	**'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**	**ਪੈਰਾ 16**

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 9209.

2011 ਦੇ ਟੈਕਸ ਕੇਸ (ਅਪੀਲ) ਨੰਬਰ 461 ਵਿੱਚ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਤੀ 25.01.2012 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

XXXXXX

199 ਮੈਸਰਜ਼ ਸੇਸ਼ਾਸਾਯੀ ਸਟੀਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸਹਾਇਕ ਆਮਦਨ ਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਕੰਪਨੀ ਸਰਕਲ VI (2), ਚੇਨਈ

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਆਰ.ਵੀ.ਈਸ਼ਵਰ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਰੂਬਲ ਬੰਸਲ, ਵੀ. ਰਾਮਾਸੁਬਰਾਮਨੀਅਮ, ਪੀ. ਬਾਲਾ ਸੇਂਥਿਲ ਕੁਮਾਰ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਕੇ. ਰਾਧਾਕ੍ਰਿਸ਼ਨਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੀਮਾ ਬੇਂਗਾਨੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪੂਰਨਿਮਾ ਭੱਟ ਕਾਕ, ਪ੍ਰੇਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼, ਅਨਸ ਜ਼ੈਦੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਨਿਲ ਕਟਿਆਰ ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾਂ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਆਰ. ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਜੇ.

1. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਧਾਰਕ ਨੇ 15.05.1998 ਨੂੰ ਵਿਜੇ ਸ਼ਾਂਤੀ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਨਾਲ 5.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ 'ਤੇ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ।
2. ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਖੰਡ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

(1) ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 5,50,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਪੰਜ ਲੱਖ ਪੰਜਾਹ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਹੋਵੇਗਾ। ਵੇਚੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕੁੱਲ ਰਕਬਾ ਲਗਭਗ 100 ਗਰਾਊਂਡ ਹੈ ਅਤੇ 5,50,00,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਪੰਜ ਕਰੋੜ ਪੰਜਾਹ ਲੱਖ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ, ਜੋ ਵੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਵੇ, ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਾਮਜ਼ਦਾਂ/ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜਾਇਦਾਦ ਸਾਰੇ ਜ਼ੁਰਮਾਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਹੋਵੇਗੀ।

2. ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੁੱਲ ਹੱਦ ਲਗਭਗ 100 ਆਧਾਰ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੜਕ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਅਸਲ ਹੱਦ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

12. ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਲਾਹਕਾਰ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਅਤੇ ਰਾਏ ਲਈ ਅਨੁਸੂਚੀ ਦੇ ਸਾਰੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੇਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀਆਂ ਹਨ। ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਨੇ ਵੀ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਬਾਰੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਅਸਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਰੱਖੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਦੋਂ ਵੀ ਪੂਰਵ ਨਿਯੁਕਤੀ ਤੈਅ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲੋੜ ਪੈਂਦੀ ਹੈ।

14. ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

XXXXXX

16. ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰਬਾਜ਼ੀ, ਵਿਕਰੀ, ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ਼ਤਿਹਾਰਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਕੈਟਾਲਾਗਾਂ ਅਤੇ ਕਿਤਾਬਚਿਆਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਜਾਂ ਪ੍ਰਸਾਰ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਸੰਖਿਆ ਨੰਬਰ	ਪੱਟਾ ਨੰਬਰ	ਪਿੰਡ	ਏਕੜ ਵਿੱਚ ਖੇਤਰ
4	117	ਪੇਰੂਨਗੁਡੀ	2.52
1	117	ਪੇਰੂਨਗੁਡੀ	1.66
320/1	469	ਪੇਰੂਨਗੁਡੀ	1.44
			5.62

3. ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 27.11.1998 ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ, ਨਿਰਧਾਰਕ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਵਿਜੇ ਸ਼ਾਂਤੀ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਚੰਦਨ ਕੁਮਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲੋੜੀਂਦੀ ਗਿਣਤੀ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮੇ ਨੇ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਜਿਹੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸਮਰੱਥ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਨ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਾਲ 2004-2005 ਲਈ ਕੋਈ ਰਿਟਰਨ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸੇਲ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, 19.07.2003 ਨੂੰ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਇੱਕ ਮੈਮੋ ਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਆਮਦਨ ਟੈਕਸ ਐਕਟ, 1961 ਦੀ ਧਾਰਾ 148 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ 'ਆਈ.ਟੀ. ਐਕਟ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੇ ਤਹਿਤ 04.11.2008 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਵੀ ਕੋਈ ਆਮਦਨ ਕਰ ਰਿਟਰਨ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਧਾਰਾ 142 (1) ਤਹਿਤ 08.09.2009 ਨੂੰ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 20.09.2009 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, 23.10.2009 ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਇਸ ਵਾਰ ਫਿਰ ਟੈਕਸਦਾਤਾ ਨਹੀਂ ਆਇਆ, ਇਸ ਲਈ 11.12.2009 ਨੂੰ ਤੀਜਾ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 22.12.2009 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਉਪਰੋਕਤ ਪੱਤਰ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਮੁਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਨੇ 29.12.2009 ਨੂੰ ਲਿਖੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਹਾ ਹੈ:-

XXXXXX

"ਮੈਂ ਤੁਹਾਡੇ 11.12.2009 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ। ਮੈਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਨਿਮਰਤਾ ਅਤੇ ਇਮਾਨਦਾਰੀ ਨਾਲ ਬੇਨਤੀ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 144 ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਨਾ ਕਰੋ ਅਤੇ ਮੈਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿਓ। ਮੈਂ ਤੁਹਾਡੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਅੱਜ ਦੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਾਰੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਂਗਾ। ਮੈਂ ਪੇਟ ਦੀ ਸਰਜਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਆਪਣੀ ਬਹੁਤ ਗੰਭੀਰ ਬਿਮਾਰੀ ਕਾਰਨ ਹੀ ਇਹ ਸਮਾਂ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹਾਂ।

5. ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਦਿਮਾਗ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੀ, ਇਸ ਲੈਣ-ਦੇਣ 'ਤੇ 31.12.2009 ਤੱਕ ਸੀਮਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ 31.12.2009 ਨੂੰ ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 144 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਵਧੀਆ ਫੈਸਲਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪੂੰਜੀਗਤ ਲਾਭ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ।

6. ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਆਮਦਨ ਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨਰ (ਅਪੀਲ) (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ 'ਸੀ.ਆਈ.ਟੀ. (A)' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੇ 28.10.2010 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਤਿੰਨ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਆਖਰਕਾਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਆਮਦਨ ਕਰ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ 'ਆਈ.ਟੀ.ਏ.ਟੀ.' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੇ 24.06.2011 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਸੀ.ਆਈ.ਟੀ. (A) ਨਾਲ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਆਸ ਪਾਸ, ਆਮਦਨ ਕਰ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (V) ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ 19.07.2003 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਹੀ ਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ. ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 53A, (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ 'ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ (T.P.) ਐਕਟ ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੂੰ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਫਿਰ ਜਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਉਹ 19.07.2003 ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਦਾ ਮੈਮੋ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਤਮ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਤਹਿਤ ਆਖਰੀ ਦੋ ਭੁਗਤਾਨ ਮੈਸਰਜ਼ ਪਾਇਨੀਅਰ ਹੋਮਜ਼ 'ਤੇ ਵੀ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਸਨ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ:

"ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ ਪੁੱਛੇ ਗਏ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਕਿ ਕੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਚੈੱਕ ਨਕਦ ਕਰ ਲਏ ਗਏ ਹਨ, ਜਿਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਹਾਂ ਸੀ। ਇਹ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਤਬਾਦਲਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਾਲ 2004-05 ਦੌਰਾਨ ਹੋਇਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਆਖਰੀ ਚੈੱਕ 25.01.2004 ਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

7. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 25.01.2012 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸਮਕਾਲੀ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਜੋ ਤਿੰਨ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਉਹ ਸਾਰੇ ਮਾਲ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ।

8. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਆਰ.ਵੀ. ਈਸ਼ਵਰ ਨੇ ਸਾਨੂੰ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਤਿੰਨ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ। ਉਸ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (V) ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮੇ ਨਾਲ ਮਿਲ ਕੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਹੋਈ ਸੀ। ਵਿਕਲਪਕ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ, ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਕਿ ਇਹ ਦਲੀਲ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕੇਸ ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਵੇਗਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ, ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ" ਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਤੀਜੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਾਲ 2004-2005 ਵਿੱਚ ਪੂੰਜੀਗਤ ਲਾਭ ਨੂੰ ਟੈਕਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਜੋ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ 19.07.2003 ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼, ਜਦੋਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2 (47) ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਇਸ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਾਲ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਹੈ, ਧਾਰਾ 2 (47) ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪੂੰਜੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕੋਈ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

9. ਮਾਲ ਵਿਭਾਗ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਕੇ ਰਾਧਕ੍ਰਿਸ਼ਨਨ ਨੇ ਸਾਨੂੰ ਮੁਲਾਂਕਣ ਆਦੇਸ਼, ਸੀ.ਆਈ.ਟੀ. (A) ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਆਈ.ਟੀ.ਏ.ਟੀ. ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਾਰਾ 2 (47) (ਵੀ) ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਫੋਰਮਾਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਬਹਿਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ।

10. ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਪਹਿਲਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ:

ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ, 1961 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47):

2. ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਲੋੜ ਨਾ ਹੋਵੇ,-

.....

.....

(47) ਪੂੰਜੀ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ "ਤਬਾਦਲੇ" ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ,-

.....

.....

XXXXXX

(v) ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ, 1882 1 (1882 ਦਾ 4) ਦੀ ਧਾਰਾ 53A ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸਮ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਲੈਣ ਜਾਂ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ; ਜਾਂ

(vi) ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ (ਚਾਹੇ ਉਹ ਕਿਸੇ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਭਾ, ਕੰਪਨੀ ਜਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਹੋਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਬਣਨ ਜਾਂ ਸ਼ੇਅਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ

ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਰਾਹੀਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ) ਜਿਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੋਵੇ।

ਵਿਆਖਿਆ 1. ਉਪ-ਖੰਡ (v) ਅਤੇ (vi) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ" ਦਾ ਉਹੀ ਅਰਥ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਧਾਰਾ 269UA ਦੀ ਧਾਰਾ (d) ਵਿੱਚ ਹੈ;

ਵਿਆਖਿਆ 2. - ਸ਼ੰਕਿਆਂ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ "ਤਬਾਦਲੇ" ਵਿੱਚ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਤ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਵੱਖ ਹੋਣਾ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਸਿੱਧੇ ਜਾਂ ਅਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਬਿਲਕੁਲ ਜਾਂ ਸ਼ਰਤ, ਸਵੈ-ਇੱਛਾ ਨਾਲ ਜਾਂ ਅਣਚਾਹੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ (ਚਾਹੇ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਭਾਰਤ ਤੋਂ ਬਾਹਰ) ਰਾਹੀਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਤਬਾਦਲੇ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਜਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਸ਼ੇਅਰ ਜਾਂ ਸ਼ੇਅਰਾਂ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਜਾਂ ਨਿਰਭਰ ਜਾਂ ਵਗਣ ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ;

ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 53A:

53A. ਭਾਗ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ- ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਗਠਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਵਾਜਬ ਨਿਸ਼ਚਤਤਾ ਨਾਲ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ,

ਅਤੇ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ, ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ, ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕੁਝ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ,

XXXXXX

ਫਿਰ, ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦਾ ਕੋਈ ਸਾਧਨ ਹੈ, ਕਿ ਤਬਾਦਲਾ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਵਿਰੁੱਧ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਹੈ।

11. ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ (T.P.) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53A ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ, ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ

ਨੂੰ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ, ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੂਜਾ, ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਤਾਂ ਹੀ ਹੈ ਜੇ ਇਹ ਦੋ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਹੋਰਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਧਾਰਾ 53A ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

12. ਮਿਤੀ 15.05.1998 ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। (ਦੇਖੋ ਖੰਡ 14)

13. ਖੰਡ 16 ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਖੰਡ 16 ਵਿੱਚ ਵਰਤੀ ਗਈ ਧਾਰਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ 'ਇਜਾਜ਼ਤ' ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

14. ਇਸ ਲਈ ਖੰਡ 16 ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਵੇਗੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੂੰ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 53A ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 'ਕਬਜ਼ਾ' ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੰਕਲਪ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਸਲ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ (T.P.) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53A ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵੱਲ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

XXXXXX

15. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਟੈਕਸਦਾਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਵੱਲ ਮੁੜਦੇ ਹਾਂ।

16. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਮਦਨ ਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਬਨਾਮ ਬਲਬੀਰ ਸਿੰਘ ਮੈਨੀ (2018) 12 SCC 354 ਵਿੱਚ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦਾ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ:

24. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੀ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਾਨੂੰ ਡਰ ਹੈ ਕਿ ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਕੋਰ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ। ਧਾਰਾ 2 (47) (vi) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਿਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੈ, ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਵੇਗਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਪ- ਖੰਡ (vi) ਵਿੱਚ "ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੀ ਮੈਂਬਰਸ਼ਿਪ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਦੇਖਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਵਿਵਾਦਿਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆ ਸਕਦਾ ਹੈ।

25. ਧਾਰਾ 2 (47) (6) ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਸਲ ਤਬਾਦਲੇ ਨੂੰ ਟੈਕਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਬਦ "ਅਨੰਦ ਨੂੰ ਸਮਰੱਥ ਕਰਨਾ" ਪਹਿਲੇ ਸ਼ਬਦ "ਤਬਾਦਲਾ" ਤੋਂ ਰੰਗ ਲੈਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜੋ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਕਥਿਤ

ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਅਨੰਦ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਵਿਚਾਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਟੈਕਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ, ਲੈਣ-ਦੇਣ, ਜਿੱਥੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਸਿਰਲੇਖ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

17. ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 25 ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਟੈਸਟ ਨੂੰ ਵੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ "ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਸ਼ਬਦ "ਤਬਾਦਲੇ" ਤੋਂ ਰੰਗ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਸਲ ਤਬਾਦਲਾ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੋਵਾਂ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਰਕਰਾਰ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

XXXXXX

18. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਦੀ ਤੀਜੀ ਦਲੀਲ 'ਤੇ ਆਉਂਦਿਆਂ, ਇਹ ਵੇਖਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਕਿਹੜੇ ਲੈਕਰ ਅਜਿਹੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਆਮਦਨ ਟੈਕਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਅਤੇ ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਤੇ 50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 6.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਘਟਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਉਕਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਖੰਡ 3 ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਧਿਰ, ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਸਹਿਮਤ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚੋਂ 4,68,25,644/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਹੈ। ਖੰਡ 4 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਬਾਕੀ

1.05 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 7 ਪੋਸਟ-ਡੇਟਿਡ ਚੈੱਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਖੰਡ 5 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਆਖਰੀ ਦੋ ਚੈੱਕ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਮੈਸਰਜ਼ ਪਾਇਨੀਅਰ ਹੋਮਜ਼ ਤੋਂ ਡਿਸਚਾਰਜ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਹੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।

19. ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਆਈ.ਟੀ.ਏ.ਟੀ. ਦੀ ਇੱਕ ਖੋਜ ਦਾ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੇਣਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ, ਜੋ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਚੈੱਕ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਨਕਦ ਕਰ ਲਏ ਗਏ ਹਨ।

20. ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਆਖਰੀ ਚੈੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਉਕਤ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸਦਾਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਸੀ।

21. ਇਸ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਆਮਦਨ ਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (47) (ii) ਅਤੇ (vi) ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਹੁਕਮਾਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਲੈਕਰ ਹੋਵੇਗੀ।
22. ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਪਰ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਨ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।



Prabhat Kiran, Advocate
D/923/2000
Bar Council of Delhi