కమీషనర్ ఆఫ్ ఇన్ కమ్ టాక్స్, మద్రాస్
వర్సెస్.
జెమినీ పిక్చర్స్ సర్క్యూట్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్
మార్చి 27, 1996
[బి. వి. జీవన్ రెడ్డి మరియు ఎస్. సగీర్ అహ్మద్, న్యాయమూర్తులు.]

ఆదాయపు పన్ను చట్టం, 1961:

సెక్షన్లు 2 (14)(iii), 45 మరియు 47(viii) – "భారతదేశంలోని వ్యవసాయ భూమి" నుండి కొనుగోలు చేసి, తరువాత విక్రయించే మూలధన లాభంగా ఆదాయపు పన్ను బాధ్యత అనుమతించబడుతుంది – నగరం నడిబొడ్డున ఉన్న భూమిలో కొంత భాగాన్ని అరటిపండ్లు, కూరగాయల పెంపకానికి తాత్కాలిక కార్యకలాపంగా ఉపయోగించడం వల్ల భూమి "వ్యవసాయ భూమి"గా మారదు – "భారతదేశంలో వ్యవసాయ భూమి" అనేది మూలధన ఆస్తినా – ఈ ప్రయోజనం కోసం సంబంధిత అంశాలు – భూమి యొక్క లక్షణము మరియు స్వభావం, పరిసరం మరియు పరిస్థితి – కొనుగోలు సమయంలో మదింపుదారుల ఉద్దేశం – భూమి యొక్క మనుపటి, ప్రస్తుత మరియు భవిష్యత్తు ఉపయోగం – సంభావ్య విలువ, భూమి యొక్క రెవెన్యూ రికార్డులు – పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన అన్ని సంబంధిత వాస్తవాలను సమిష్టిగా పరిశీలించడం.

మద్రాసు నగరం నడిబొడ్డున ఉన్న 70 ఎకరాల 16 గ్రౌండ్స్ 825 చదరపు అడుగుల స్థలాన్ని 1944లో ఆర్ అనే వ్యక్తి కొనుగోలు చేశారు. 27.10.1950 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద 79 గ్రౌండ్ 242 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ఉన్న భూమిని, అందులో సుమారు నాలుగు ఎకరాలను రూ.5,53,705కు ప్రతివాది – మదింపుదారు కి విక్రయించారు. ఆ స్థలంలో హోటల్ భవనం కూడా ఉంది. ఆ ఆస్తిని కొనుగోలు చేసిన తరువాత, మదింపుదారు ఉత్తరం వైపు 20 గ్రౌండ్స్ విస్తీర్ణంలో రెండు భవనాలను నిర్మించారు. ఆస్తి యొక్క పశ్చిమ చివరలో వద్ద 25 అడుగుల వెడల్పు గల ఒక ఉమ్మడి రహదారి కూడా ఏర్పడింది; ఈ రహదారి 7.6 గ్రౌండ్స్‌ను తీసుకొన్నది. భవనానికి 9.8 గ్రౌండ్స్ విస్తీర్ణం ముందు భాగం గా ఉంచబడింది. మూడు భవనాలు ఉన్న ప్రాంతం, వాటి ముందు భాగం మరియు రహదారితో నిండిన ప్రాంతాన్ని మినహాయించి, 39.1 గ్రౌండ్స్

ఇంకా ఖాళీగా మిగిలింది మరియు మదింపుదారు దానిలో అరటిపండ్లు మరియు కూరగాయలను పెంచుతున్నారు.

1966-67 సంవత్సరాల్లో, మదింపుదారు మూడు అమ్మకపు పత్రాలను అమలు చేశారు. 19.74 గ్రౌండ్స్‌ను ఇండియా సిమెంట్స్ లిమిటెడ్ కు విక్రయించారు. 10.05 గ్రౌండ్స్‌ను ఇంపీరియల్ టొబాకో కంపెనీ ఆఫ్ ఇండియా లిమిటెడుకు, 3.85 గ్రౌండ్స్‌ను హ్యాండీక్రాఫ్ట్స్ ఎంపోరియం కు విక్రయించారు. ఈ అమ్మకపు పత్రాలన్నీ 39.1 గ్రౌండ్స్ ఖాళీ భూమికి సంబంధించినవి.

1967-68 మదింపు సంవత్సరానికి సంబంధించిన ప్రొసీడింగ్స్ లో, పైన పేర్కొన్న అమ్మకపు పత్రాల కింద విక్రయించిన భూమి, వ్యవసాయ భూమి కావడంతో అది "మూలధన ఆస్తి" గా పరిగణించబడదని, అందువల్ల దాని అమ్మకం ద్వారా వచ్చే లాభాలు ఆదాయపు పన్ను చట్టం, 1961 లోని సెక్షన్ 45 ప్రకారం పన్ను పరిధిలోకి రావని వాదించారు. ఈ వాదనను ఆదాయపు పన్ను శాఖ అధికారి తోసిపుచ్చారు. అప్పీలుపై అప్పిలేట్ అసిస్టెంట్ కమిషనర్ ఆదాయపు పన్ను అధికారి అభిప్రాయాన్ని ధృవీకరించారు. ట్రిబ్యునల్ కు అప్పీల్ చేసినప్పుడు అకౌంటెంట్ సభ్యుడు మరియు జ్యుడీషియల్ సభ్యుడు మధ్య భిన్నాభిప్రాయం ఉండింది. ప్రశ్నార్థకమైన భూమి అమ్మకపు రోజున సాగు లో ఉంది మరియు ఇతర పరిస్థితులు అమ్మకపు స్థితి నుంచి తీసివేయవు అనే వాదనకి అకౌంటెంట్ సభ్యుడు చాలా ప్రాముఖ్యత ఇచ్చారు. అభిప్రాయ భేదాల దృష్ట్యా ఈ విషయాన్ని ట్రిబ్యునల్ ఉపాధ్యక్షుడు దృష్టికి తీసుకెళ్లారు. జ్యుడీషియల్ సభ్యుడుతో ఉపాధ్యక్షుడు ఏకీభవించారు. వాస్తవ వినియోగదారుడు నిశ్చయాత్మకం కాదని, దానిలో కొంత సాగు చేయడం వల్ల పట్టణ భూమి వ్యవసాయ భూమిగా మారదని ఉపాధ్యక్షుడు అభిప్రాయపడ్డారు. సంబంధిత పరిస్థితులను ఆయన ప్రస్తావించారు, అవి: (ఎ) పరిసరం మరియు పరిస్థితి (బి) కొనుగోలు సమయంలో మదింపుదారు యొక్క ఉద్దేశ్యం (సి) భూమి యొక్క లక్షణము మరియు స్వభావం (డి) భూమి యొక్క మునుపటి, ప్రస్తుత మరియు భవిష్యత్తు ఉపయోగం (ఇ) దాని సంభావ్య విలువ. (ఎఫ్) మునిసిపల్ రికార్డులో మునిసిపల్ భూమిగా నమోదు చేయబడింది మరియు వ్యవసాయ భూమిగా నమోదు చేయబడలేదు; అందువల్ల దీనిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించలేమని అభిప్రాయపడ్డారు.

చట్టంలోని 256(1) ప్రకారం ప్రతివాది అభ్యర్థన మేరకు హైకోర్టుకు రెఫర్ చేసిన రెండు ప్రశ్నలు ; అవి ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి ;

"(i) వాస్తవాల ఆధారంగా మరియు కేసు యొక్క పరిస్థితులలో, మదింపు సంవత్సరంలో అమ్మిన భూమి 'భారతదేశంలో వ్యవసాయ భూమి' కాదు, అందువల్ల 'మూలధన ఆస్తి' అనే పదాల నిర్వచనం నుండి మినహాయించబడదా ?

(ii) భూముల అమ్మకం ద్వారా సమకూరిన మిగులు మూలధన లాభాల నుంచి మినహాయించబడలేదా ?

ఈ ప్రశ్నలకు హైకోర్టు మదింపుదారునికి అనుకూలంగా మరియు రెవెన్యూకు వ్యతిరేకంగా సమాధానం ఇచ్చింది ; మరియు భూమి యొక్క వాస్తవ వినియోగదారు ప్రధానంగా నిర్ధారణ పరీక్షకు ఆధారం అవుతారని అభిప్రాయపడింది .

హైకోర్టు ఉత్తర్వుల కు వ్యతిరేకంగా ప్రస్తుత అప్పీలు కు రెవెన్యూ మొగ్గుచూపింది .

అప్పీలు ను అనుమతించిన ఈ కోర్టు

నిర్ణయించారు : 1.1. ఒక భూమి వ్యవసాయ భూమి అవుతుందా లేదా అనేది తప్పనిసరిగా వాస్తవం యొక్క ప్రశ్న. ఆ కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకుని ప్రతి కేసులో ఈ ప్రశ్నకు సమాధానం ఇవ్వాలి. న్యాయస్థానం వాటన్నింటినీ పరిగణనలోకి తీసుకొని ప్రశ్నకు సమాధానం ఇవ్వాలి–ఒక మూల్యాంకనం ప్రక్రియ. సంబంధిత వాస్తవాలన్నింటినీ సంచితంగా పరిగణనలోకి తీసుకోవడంపై నిష్కర్షను పొందాలి. [1014–హెచ్, 1015–ఎ]

1.2. ఇది అధిక ధరకు విక్రయించబడిందనే వాస్తవం వ్యవసాయేతర వినియోగానికి దాని సామర్థ్యాన్ని సూచిస్తుంది. [1014–ఎఫ్]

2. ఈ భూమి మద్రాసులోని మౌంట్ రోడ్ లో ఉంది, ఇది నగరంలో అత్యంత ముఖ్యమైన మరియు రద్దీగా ఉండే రహదారి. ఈ భూమి చుట్టూ అన్ని వైపులా పారిశ్రామిక మరియు వాణిజ్యభవనాలు ఉన్నాయి . సమీపంలోని ఏ భూమిలోనూ వ్యవసాయ పనులు జరగడం లేదు . పైన పేర్కొన్న పరిస్థితుల నేపథ్యంలో , అమ్మకం సమయంలో లేదా కొన్ని

సంవత్సరాల క్రితం కూరగాయలను పండించడం అనేది భూమి యొక్క లక్షణాన్ని మరియు స్వభావాన్ని మార్చదు. స్పష్టంగా , ఇది తాత్కాలిక కార్యాచరణ మాత్రమే. ఇది భూమి యొక్క లక్షణం మరియు స్వభావం యొక్క నిజమైన ప్రతిబింబం కాదు. [1013-ఇ-జి]

గోర్ధనభాయ్ కహన్‌దాస్ దల్‌వాడీ v. *సీఐటీ*, (1981) 127 ఐటీ 664 (గుజ్.) మరియు *మోతీభాయ్ డి.పటేల్ (డాక్టర్)* v. *సీఐటీ*, (1981) 127 ఐటీఆర్ 671 (గుజ్), ప్రత్యేకించబడింది.

సరిఫాబిబి మొహమ్మద్ ఇబ్రహీం v. *సిఐటి*, [1993] సప్ 4 ఎస్ సి సి 707 = (1993) 204 ఐటిఆర్ 631, ప్రైఆధారప డ్డారు.

సిఐటి v. *వి.ఏ. త్రివేది*, (1998) 172 ఐటీఆర్ 95 = (1998) ట్యాక్స్ ఎల్ఆర్ 373 (BOM.), సూచించ బడి యిది.

జెమినీ పిక్చర్స్ సర్క్యూట్ (పి) లిమిటెడ్ v. *సిఐటి*, (1981) 130 ఐటిఆర్ 686 (మ్యాడ్), రివర్స్ అయింది.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: 1983 సివిల్ అప్పీల్ నంబర్లు 6133-34/1983.

ఐటిఆర్ నం.563/1976 లో మద్రాసు హైకోర్టు 1.8.80న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

కె. ఎన్. శుక్లా, ఎస్. ఎన్. తేర్దోల్ మరియు ఎస్. రాజప్ప అప్పీలుదారుల తరపున .

అరుణేశ్వర్ గుప్తా మరియు మనోజ్ కె. దాస్ ప్రతివాదుల తరపున .

కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు ను వెలువరించినది

B.P. జీవన్ రెడ్డి, న్యాయమూర్తి. మద్రాసు హైకోర్టు మదింపుదారుకి అనుకూలంగా మరియు రెవెన్యూకు వ్యతిరేకంగా ప్రతివాది-మదింపుదారు అభ్యర్థన మేరకు తనకు రెఫర్ చేసిన రెండు ప్రశ్నలకు సమాధానమిస్తూ ఇచ్చిన తీర్పు నుండి ఈ అప్పీళ్లు ఉత్పన్నమయ్యాయి . ఆ రెండు ప్రశ్నలు:

"(i) వాస్తవాల ఆధారంగా మరియు కేసు యొక్క పరిస్థితులలో, మదింపు సంవత్సరంలో అమ్మిన భూమి 'భారతదేశంలో వ్యవసాయ భూమి' కాదా, అందువల్ల 'మూలధన ఆస్తి' అనే పదాల నిర్వచనం నుండి మినహాయించబడదా ?

(ii) భూముల అమ్మకం ద్వారా సమకూరిన మిగులు మూలధన లాభాల నుంచి మినహాయించబడలేదా ?

మద్రాసులోని మౌంట్ రోడ్ లో ఉన్న 70 ఎకరాలు, 16 గ్రౌండ్స్* 825 చదరపు అడుగుల గల స్పెన్సర్స్ హోటల్ అని పిలువబడే ఆస్తిని గులాబ్ భాయ్ ముకుంద్ రావు రాణే అనే వ్యక్తి 1944లో కొనుగోలు చేశారు. రాణే 79 గ్రౌండ్స్ 242 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణాన్ని (సుమారు 4 ఎకరాలు పైన) 1950 అక్టోబర్ 27న రిజిస్టర్డ్ అమ్మకపు పత్రం ద్వారా రూ.5,53,705 కు మదింపు దారునికి విక్రయించారు. మదింపు దారు కొనుగోలు చేసిన విస్తీర్ణంలో హోటల్ భవనం కూడా ఉంది. ఆ విస్తీర్ణాన్ని కొనుగోలు చేసిన తర్వాత, ఉత్తరం వైపు 20 గ్రౌండ్స్ విస్తీర్ణంలో రెండు భవనాలను నిర్మించారు. మౌంట్ రోడ్ నుండి వెళ్లే 25 అడుగుల వెడల్పుతో ఒక ఉమ్మడి రహదారి కూడా ఆస్తి యొక్క పశ్చిమ చివరలో ఏర్పాటైంది; ఈ రహదారి 7.6 గ్రౌండ్స్ ను తీసుకొన్నది. ఈ రెండు భవనాలకు 9.8 గ్రౌండ్స్ విస్తీర్ణం ముందు భాగం గా ఉంచబడింది. మూడు భవనాలు, వాటి ముందు భాగం మరియు రహదారితో నిండిన ప్రాంతాన్ని మినహాయించి, 39.1 గ్రౌండ్స్ ఇంకా ఖాళీగా మిగిలింది. ఈ విస్తీర్ణంలో మదింపుదారు అరటి పండ్లు పండిస్తున్నారు. 1962 నుంచి దానిలో కూరగాయలను పెంచుతున్నారు.

1966-67 సంవత్సరాల్లో, మదింపుదారు మూడు అమ్మకపు పత్రాలను అమలు చేశారు. 19.74 గ్రౌండ్స్ ను 1966 ఏప్రిల్ 29న ఇండియా సిమెంట్స్ లిమిటెడ్ కు విక్రయించారు. 10.05 గ్రౌండ్స్ ను 1966 ఏప్రిల్ 29న ఇంపీరియల్ టొబాకో కంపెనీ ఆఫ్ ఇండియా లిమిటెడ్ కు మరియు 3.85 గ్రౌండ్స్ ను 1967 మార్చి 27న హ్యాండీక్రాఫ్ట్స్ ఎంపోరియం కు విక్రయించారు. ఈ అమ్మకపు పత్రాలన్నీ పైన పేర్కొన్న 39.1 గ్రౌండ్స్ ఖాళీ భూమికి సంబంధించినవి. 1967-68 మదింపు సంవత్సరానికి సంబంధించిన ప్రొసీడింగ్స్ లో, పైన పేర్కొన్న అమ్మకపు పత్రాల కింద విక్రయించిన భూమి, వ్యవసాయ

---

* మద్రాసు నగరంలో, గ్రౌండ్ అంటే 266 చదరపు గజాల విస్తీర్ణం/ కొలత అని మాకు చెప్పబడింది.

భూమి కావడంతో అది 'మూలధన ఆస్తి' గా పరిగణించబడదని , అందువల్ల దాని అమ్మకం ద్వారా వచ్చే లాభం ఆదాయపు పన్ను చట్టం, 1961 లోని సెక్షన్ 45 ప్రకారం పన్ను పరిధిలోకి రాదని మదింపుదారు వాదించారు. ఆదాయపు పన్ను అధికారి ఈ వాదనను , భూమి యొక్క స్థానం మరియు భౌతిక లక్షణాలు , పక్కనే ఉన్న భూముల అభివృద్ధి మరియు వినియోగం మరియు ఏ ధరకు విక్రయించబడింది మరియు ఏ ప్రయోజనం కోసం విక్రయించారు అనే అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని , అది వ్యవసాయ భూమి కాదని చూపుతుంది అని, తోసిపుచ్చారు . అప్పీలు పై అప్పీలేట్ అసిస్టెంట్ కమిషనర్ ఆదాయపు పన్ను అధికారి తీసుకున్న అభిప్రాయాన్ని ధృవీకరించారు . ట్రిబ్యునల్ కు అప్పీల్ చేసినప్పుడు అకౌంటెంట్ సభ్యుడు మరియు జ్యుడీషియల్ సభ్యుడు మధ్యభిన్నాభిప్రాయం ఉండింది. ప్రశ్నార్థకమైన భూమి వాస్తవానికి అమ్మకం సమయంలో సాగులో ఉందనే వాస్తవానికి అకౌంటెంట్ సభ్యుడు చాలా ప్రాముఖ్యత ఇచ్చారు మరియు ఆదాయపు పన్ను అధికారి మరియు అప్పీలేట్ అసిస్టెంట్ కమిషనర్ ఎత్తి చూపిన ఇతర పరిస్థితులు దాని అమ్మకం రోజున భూమిని వాస్తవంగా వ్యవసాయ భూమిగా ఉపయోగిస్తున్నారనే వైఖరిని తగ్గించలేవని అభిప్రాయపడ్డారు . మరోవైపు స్థానం , దాని ధర, మున్సిపల్ రికార్డులో పట్టణ భూమిగా నమోదు కావడం మరియు ఏ ఉద్దేశంతో భూమిని కొనుగోలు చేశారనే అంశాలన్నీ అది వ్యవసాయ భూమి కాదని రుజువు చేస్తాయని జ్యుడీషియల్ సభ్యుడు అభిప్రాయపడ్డారు . అభిప్రాయ భేదాల దృష్ట్యా ఈ విషయాన్ని ట్రిబ్యునల్ ఉపాధ్యక్షుడు దృష్టికి తీసుకెళ్లారు . జ్యుడీషియల్ సభ్యుడు తో ఉపాధ్యక్షుడు ఏకీభవించారు . అసలు వినియోగదారుడు నిశ్చయాత్మకం కాదని ఉపాధ్యక్షుడు అభిప్రాయపడ్డారు . కొంత సాగు చేసినంత మాత్రాన పట్టణ భూమి వ్యవసాయ భూమిగా మారదని ఆయన అభిప్రాయపడ్డారు . ఆయన అనేక సంబంధిత పరిస్థితులను ఆయన ప్రస్తావించారు , అవి: (ఎ) పరిసరం మరియు పరిస్థితి (బి) కొనుగోలు సమయంలో మదింపుదారు యొక్క ఉద్దేశ్యం (సి) భూమి యొక్క లక్షణము మరియు స్వభావం (డి) భూమి యొక్క మునుపటి , ప్రస్తుత మరియు భవిష్యత్తు ఉపయోగం (ఇ) దాని సంభావ్యవిలువ మరియు (ఎఫ్) మునిసిపల్ రికార్డులో మునిసిపల్ భూమిగా నమోదు చేయబడిఉంది మరియు వ్యవసాయ భూమిగా నమోదు చేయబడలేదు మరియు దీనిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించలేమని అభిప్రాయపడ్డారు. ఆ తర్వాత పైన పేర్కొన్న రెండు ప్రశ్నలను మదింపుదారు అభ్యర్థన మేరకు హైకోర్టు అభిప్రాయం కోసం రెఫర్ చేశారు . హైకోర్టు ప్రధానంగా భూమి అసలు

వినియోగదారుని పరిశీలించింది మరియు దాని ఆధారంగా భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా నిర్ధారించింది . ఈ అప్పీలు లో హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తీకరించారు .

ఈ భూమి మద్రాసు మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ పరిధిలో ఉంది . ఇది నగరం యొక్క ప్రధాన రహదారి మరియు దాని వ్యాపార కేంద్రం అయిన మౌంట్ రోడ్ లో ఉంది . 1950లో మదింపుదారు దానిని కొనుగోలు చేసినప్పుడు కూడా ఆ స్థలంలో హోటల్ భవనం ఉండేది . మునిసిపల్ రికార్డులలో ఆ ఆస్తిని పట్టణ భూమిగా నమోదు చేసి దానిపై పట్టణ భూమి పన్ను విధించబడుతోంది. అది "151- మౌంట్ రోడ్, మద్రాసు " అనే మునిసిపల్ డోర్ నెంబరు కలిగి ఉంది . భూమిని కొనుగోలు చేసిన తరువాత , మదింపుదారు ఉత్తర భాగంలో మరో రెండు భవనాలను నిర్మించారు , అవి కలిసి 20 గ్రౌండ్స్‌ను ఆక్రమించాయి , అంటే అవి గణనీయంగా పెద్ద భవనాలు . వాటిలో ఒకదాన్ని స్వంత వ్యాపార ప్రయోజనాల కోసం మదింపుదారుచే ఆక్రమించబడింది మరియు మరొకటి దాని సోదరి సంస్థచే ఆక్రమించబడింది. రహదారిని నిర్మించి , భవనాలకు ముందు భాగంగా కొంత భాగాన్ని కేటాయించిన తర్వాత , సుమారు 39 గ్రౌండ్స్ ప్రాంతం ఖాళీగా ఉండింది. మదింపుదారు 1962 వరకు అరటిపండ్లను పండిస్తు , ఆ తరువాత ముందు పేర్కొన్న విధంగా 1966-1967 సంవత్సరంలో మూడు పార్టీలకు విక్రయించే వరకు కూరగాయలను పండిస్తు ఉన్నారు. 1950లో హోటల్ భవనం ఉన్న సుమారు 4 ఎకరాల స్థలాన్ని రూ.5.53 లక్షలకు కొనుగోలు చేసినప్పుడు , ఆ భూమిని అరటి తోటల లేదా కూరగాయల పెంపకం కోసం ఉండకపోవచ్చని గమనించడం ముఖ్యం. మరియు అది 1966-67 లో విక్రయించబడినప్పుడు (ఇది మన ప్రయోజనాల కోసం సంబంధిత సమయం) *చదరపు గజానికి సుమారు రూ.260 చొప్పున* విక్రయించారు . మదింపుదారు కొనుగోలు చేసిన పేర్కొన్న భూమి అమ్మకపు దస్తావేజు లేదా 1966-67 లో దాని ద్వారా అమలు చేయబడిన అమ్మకపు పత్రాలు భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా వర్ణించవు. మునిసిపల్ రికార్డులలో పట్టణ భూమిగా నమోదు కావడం , దానిపై పట్టణ భూమి పన్ను విధించడం వంటి సాధారణ కారణంతో అలా వర్ణించలేం . ఆ భూములను కొనుగోలు చేసిన తర్వాత మదింపుదారు యే అందులో రెండు పెద్ద భవనాలను నిర్మించారు . వాస్తవానికి , ఈ భవనాలను నివాసేతర అవసరాల కోసం ఉపయోగిస్తున్నారు . ఈ భూమి మద్రాసులోని మౌంట్ రోడ్డులో ఉంది , ఇది నగరంలో అత్యంత ముఖ్యమైన మరియు అత్యంత రద్దీగా ఉండే రహదారి. ఈ భూమి చుట్టూ అన్ని వైపులా పారిశ్రామిక మరియు వాణిజ్య భవనాలు ఉన్నాయి. సమీపంలోని ఏ

భూమిలోనూ వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరగడం లేదు . పైన పేర్కొన్న పరిస్థితుల నేపథ్యంలో , అమ్మకం సమయంలో లేదా దానికి ముందు కొన్ని సంవత్సరాలు కూరగాయలను పండించడం అనేది భూమి యొక్క లక్షణాన్ని మరియు స్వభావాన్ని మార్చదు. స్పష్టంగా , ఇది తాత్కాలిక కార్యాచరణ మాత్రమే. ఇది భూమి యొక్క లక్షణం మరియు స్వభావం యొక్క నిజమైన ప్రతిబింబం కాదు. న్యూఢిల్లీ నడిబొడ్డున , పెద్ద కాంపౌండ్లతో కూడిన ఇళ్ళు ఉన్నాయి , వాటిలో బహిరంగ భూమిలో కొంత భాగాన్ని కూరగాయల పెంపకం కోసం ఉపయోగిస్తారని అందరికీ తెలిసిన విషయమే. అది ఆ భాగాలు వ్యవసాయ భూములు కావు. మదింపుదారు విషయంలో కూడా, భవనాల నిర్మాణం లేదా అమ్మకం అయినా , మదింపుదారునికి మంచి ఉపయోగం లభించే వరకు కూరగాయల పెంపకం అనేది ఒక తాత్కాలిక కార్యాచరణ మాత్రమే . ఒక నిర్దిష్ట భూమి వ్యవసాయ భూమి అవునా కాదా అనే ప్రశ్న సంబంధిత వాస్తవాలు , పరిస్థితుల ఆధారంగా నిర్ణయించాల్సి ఉంటుందని గుర్తుంచుకోవడం మంచిది . అనుకూల మరియు వ్యతిరేక పరిస్థితులు ఉండవచ్చు . వాటిని కలిపి అంచనా వేయాలి మరియు సహేతుకమైన నిర్ణయానికి రావాలి . ఒక వాస్తవిక దృక్పథాన్ని తీసుకొని , దానిని విక్రయించే మరియు కొనుగోలు చేసే వ్యక్తులు దానిని ఎలా అర్థం చేసుకున్నారో చూడాలి . 1966-67 లో, మదింపుదారులు మరియు పైన పేర్కొన్న కొనుగోలుదారులు వారు వ్యవసాయ భూమిని విక్రయిస్తున్నారని మరియు కొనుగోలు చేస్తున్నారని భావించడం నమ్మదగినదేనా ? వారు ఆ భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా భావించి , పరిగణించారా ? వివరణ కోరడానికి సమాధానం చాలా స్పష్టంగా ఉంది .

కొన్ని నిర్ణయాలను ఇరు పక్షాల తరఫు న్యాయవాదులు తమ తమ వైఖరికి మద్దతుగా మా ముందు ఉదహరించారు . ఏదేమైనా, ఏ రెండు కేసుల వాస్తవాలు ఒకేలా ఉండవని గుర్తుంచుకోవాలి . కోర్టులు రూపొందించిన పరీక్షలు మార్గదర్శకాలకు అనుగుణంగా ఉంటాయి . ఈ విషయంలో కచ్చితమైన నియమాలు ఏవీ విధించబడవు , ఎందుకంటే ఇది వాస్తవానికి సంబంధించిన ప్రశ్న. అయినప్పటికీ , ఉదహరించిన కేసుల గురించి క్లుప్తంగా ప్రస్తావించడం సక్రమంగా ఉంటుంది . *గోర్ధన్ భాయ్ కహాన్ దాస్ దల్వాడి* v. *కమిషనర్ ఆఫ్ ఇన్ కమ్ టాక్స్ , గుజరాత్*, [1981] 127 ఐ. టీ. ఆర్. 664 మరియు *డా. మోతీభాయ్ డి. పటేల్* v. *కమిషనర్ ఆఫ్ ఇన్ కమ్ టాక్స్, గుజరాత్*, [1981] 127 ఐ. టీ. ఆర్. 671. కేసులలో గుజరాత్ హైకోర్టు ఇచ్చిన రెండు తీర్పులపై శ్రీ అరుణేశ్వర్ గుప్తా

గట్టిగా ఆధారపడ్డారు . మొదటి కేసులో భూమిని రెవెన్యూ రికార్డుల్లో వ్యవసాయ భూమిగా నమోదు చేసి దానిపై భూమి పన్ను చెల్లిస్తున్నారు . అమ్మకపు తేదీకి ముందు వ్యవసాయేతర వినియోగంలోకి మార్చడానికి ఎటువంటి అనుమతి తీసుకోలేదు . వ్యవసాయేతర వినియోగం లేదా అది ఉన్న భూముల పరిసరాల్లో అభివృద్ధి జరిగిందనే వాస్తవాన్ని , అది వ్యవసాయ భూమి అనే వాస్తవానికి విరుద్ధం కాదని నిర్ణయించారు . తర్వాతి కేసులో కూడా భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా నమోదు చేసి, అమ్మకానికి ముందు వ్యవసాయేతర భూమిగా మార్చేందుకు అనుమతి తీసుకోలేదు . ఈ పరిస్థితుల్లో, అది అధిక ధరకు విక్రయించబడిందనే వాస్తవం వ్యవసాయేతర వినియోగానికి దాని సామర్థ్యాన్ని సూచిస్తుందని అని నిర్ణయించారు . పరిస్థితులను పూర్తిగా పరిగణనలోకి తీసుకుని అది వ్యవసాయ భూమి అని నిర్ణయించారు .

తాజాగా ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు *సరిఫాబిబి మొహమ్మద్ ఇబ్రహీం అండ్ అదర్స్* v. *కమిషనర్ ఆఫ్ ఇన్ కమ్ టాక్స్,* [1993] 204 ఐ. టి. ఆర్. 631, కేసులో మాలో ఒకరితో (బి. పి. జీవన్ రెడ్డి, జె.) కూడిన బెంచ్ ఇచ్చిన తీర్పును రెవెన్యూ తరఫు గౌరవ న్యాయవాది ఆధారపడ్డారు. " భూమి వ్యవసాయ భూమి అవునా కాదా అనేది వాస్తవం యొక్క ప్రశ్న. ఈ కోర్టు మరియు హైకోర్టుల నిర్ణయాల లో అనేక పరీక్షలు అభివృద్ధి చేయబడ్డాయి , కానీ అవన్నీ మార్గదర్శకాల స్వభావంలో ఎక్కువగా ఉన్నాయి. ఆ కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకుని ప్రతి కేసులో ఈ ప్రశ్నకు సమాధానం ఇవ్వాలి. ఒక నిర్దిష్ట దృక్పథానికి అనుకూలంగా మరియు వ్యతిరేకంగా కారకాలు ఉండవచ్చు. న్యాయస్థానం వాటన్నింటినీ పరిగణనలోకి తీసుకొని ప్రశ్నకు సమాధానం ఇవ్వాలి–ఒక మూల్యాంకనం ప్రక్రియ. సంబంధిత వాస్తవాలన్నింటినీ సంచితంగా పరిగణనలోకి తీసుకోవడంపై నిష్కర్షను పొందాలి." ఈ కోర్టు మరియు హైకోర్టులు ఇచ్చిన అనేక తీర్పులను ప్రస్తావించారు , *కమిషనర్ ఆఫ్ ఇన్ కమ్ టాక్స్* v. *వి. ఏ. త్రివేది* , [1998] 172 ఐ. టీ. ఆర్. 95 కేసులో బొంబే హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుతో సహా. అనుకూలంగా మరియు వ్యతిరేకంగా ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న బొంబాయి హైకోర్టు *వి. ఎ. త్రివేది* కేసులో , భూమి యొక్క నిజమైన స్వభావం మరియు లక్షణాన్ని నిర్ధారించడానికి , అమ్మకం తేదీకి ముందు సహేతుకమైన కాలానికి దానిని వ్యవసాయ ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించారా మరియు అమ్మకం తేదీ నాడు భూమిని భవిష్యత్తులో సహేతుకమైన వ్యవధి కోసం వ్యవసాయ ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించడానికి

ఉద్దేశించబడిందా అనేది చూడాలి అని వ్యాఖ్యానించబడింది. ఈ దృక్కోణం నుండి కేసును పరిశీలించిన హైకోర్టు, హౌసింగ్ సొసైటీతో మదింపుదారుడు అమ్మకపు ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారనే వాస్తవం చాలా ముఖ్యమైనదని, ఎందుకంటే మదింపుదారుడు ఒప్పుకున్నట్లుగా వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాల కోసం భూమిని విక్రయించడానికి అంగీకరించాడని ఇది చూపిస్తుంది అని అభిప్రాయపడింది. ఈ నిర్ణయం యొక్క సూత్రం *సరిఫా బీబీ* లో ఆమోదించబడింది.

కేసులను పెంచాల్సిన అవసరం ఉందని మేము భావించడం లేదు, ఎందుకంటే, మా గౌరవప్రదమైన అభిప్రాయం ప్రకారం, మా ముందున్న కేసు యొక్క వాస్తవాలలో మేము వచ్చిన దాని కంటే మరొక నిర్ధారణ సహేతుకంగా సాధ్యం కాదు. ఈ చట్టం కింద ఉన్న మూడు ప్రాధికారములు కూడా ఒకే నిర్ణయానికి వచ్చాయి. హైకోర్టు గౌరవ న్యాయమూర్తుల పట్ల గొప్ప గౌరవంతో, వారి నిర్ధారణ పూర్తిగా అస్థిరమైనది మరియు ఆమోదయోగ్యం కాదని మేము భావిస్తున్నాము.

తదనుగుణంగా అప్పీల్ అనుమతించబడుతుంది, హైకోర్టు తీర్పు రద్దు చేయబడుతుంది, సెక్షన్ 256(1) కింద రెఫర్ చేసిన రెండు ప్రశ్నలకు రెవెన్యూకు అనుకూలంగా మరియు మదింపుదారుకు వ్యతిరేకంగా సమాధానం ఇవ్వబడుతుంది. అప్పీలుదారు వారి ఖర్చులకు అర్హులు – పది వేల రూపాయలు ఏకీకృతం.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.