

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અનામત તારીખ. ૦૫/૦૨/૨૦૨૫

જાહેર કર્યું. ૧૧/૦૭/૨૦૨૫

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૯૩૪/૨૦૦૮

વિથ

સિવિલ એપિલિકેશન (ફોર સ્ટે) નં. ૨/૨૦૦૮

ઈન આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૯૩૪/૨૦૦૮

વિથ

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૯૩૫/૨૦૦૮

વિથ

સિવિલ એપિલિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૨/૨૦૦૮

ઈન આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૯૩૫/૨૦૦૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ સંગીતા કે. વિશેન

અને

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ નિરલ આર. મહેતા

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન
વિરુદ્ધ
હિરેન અરુણભાઈ ગાંધી

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧ તરફે સુશ્રી જીર્ગા ડી. ઝવેરી (૩૪૭૧)
પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧ તરફે શ્રી અંગેશ એ. પંચાલ (૯૧૩૮) સાથે શ્રી અમિત
પંચાલ

કોરમ: માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ સંગીતા કે. વિશેન
અને
માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ નિરલ આર. મહેતા

તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૨૫
સી.એ.વી. ચુકાદો
(માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ સંગીતા કે. વિશેન દ્વારા)

૧. બંને અપીલો સમાન રીતે સાંભળવામાં આવી છે અને આ સંયુક્ત
સી.એ.વી. ચુકાદા દ્વારા તેનો નિર્ણય કરવામાં આવી રહ્યો છે, કેમ કે શીર્ષકવાળી
અપીલોમાં સમાવિષ્ટ પડકાર સમાન છે જેના માટે વિદ્વાન વકીલોએ સંમતિ
દર્શાવી છે.

૨. બંને અપીલો વિદ્વાન સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા બંને તારીખ ૩૦.૦૪.૨૦૦૭ ના હુકમો સામે નિર્દેશિત છે, જેના દ્વારા મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૫/૨૦૦૨ તેમજ મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૭/૨૦૦૨ મંજૂર કરવામાં આવી છે અને વર્ષ ૨૦૦૨-૨૦૦૩ માટે બંને અપીલોમાં સમાવિષ્ટ પરિસરની આકારણી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવી છે. અપીલકર્તા, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (જે હવે પછી “અપીલકર્તા કોર્પોરેશન” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ને નવેસરથી યોગ્ય પરિબળ એફ/૨ લાગુ કર્યા પછી નવું બિલ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૭/૨૦૦૨ માં, સદર પરિસરને શૈક્ષણિક સંસ્થા તરીકે આકારણી કર્યા પછી નવું બિલ જારી કરવાનો નિર્દેશ છે.

૩. બંને શીર્ષકવાળી અપીલોમાં અપીલકર્તા કોર્પોરેશન તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જીર્ગા ઝવેરીએ રજૂઆત કરી હતી કે પ્રશ્નવાળું પરિસર એ ગ્રાઉન્ડ વત્તા ત્રણ માળનું મકાન છે અને તેનો ઉપયોગ ઓફિસ તરીકે થઈ રહ્યો છે જે વાણિજ્યિક સ્વરૂપનું છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા સદર પરિસરનો ઉપયોગ ફક્ત પોતાના ઓફિસના કામ માટે કરી રહ્યા છે અને તેમનું રહેણાંક પરિસર અલગ છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મકાનોને સામાન્ય રીતે તેના વપરાશના આધારે રહેણાંક અથવા બિન-રહેણાંક તરીકે વર્ગીકૃત કરવામાં આવે છે. જો વર્ગીકરણ રહેણાંક તરીકેનું હોય તો પણ, જો મકાનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે થતો હોય, તો તેના પર બિન-રહેણાંક

મકાન તરીકે કર લાદવામાં આવે છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે અન્ય વ્યાવસાયિકો એટલે કે વકીલો, તબીબો વગેરેના કિસ્સામાં, તેમના રહેણાંક પરિસરનો નાનો ભાગ વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે વપરાતો હોવાના કિસ્સામાં, એ શરતને આધીન અપવાદ રાખવામાં આવ્યો છે કે મકાનનો મુખ્યત્વે રસોડા સાથે રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ થતો હોય અને વ્યાવસાયિક વાસ્તવમાં ત્યાં રહેતો હોય. જોકે, મોટાભાગના કિસ્સાઓમાં વ્યાવસાયિકો પાસે અલગ ઓફિસો, ક્લિનિક્સ અથવા દવાખાના વગેરે હોય છે અને તેથી, તેમની અલગથી આકારણી કરવામાં આવે છે. તેથી વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, મકાનનો મુખ્યત્વે કે સંપૂર્ણપણે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ઉપયોગ થાય છે કે કેમ તે ચકાસવું જરૂરી અને મહત્વપૂર્ણ છે.

૩.૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, સદર પરિસરનો સંપૂર્ણ ઉપયોગ વાણિજ્યિક હેતુ માટે થાય છે અને રહેણાંક હેતુ માટે થતો નથી. તદુપરાંત, પરિસરનો કેટલોક ભાગ રહેણાંક ઉપયોગ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો છે અને જો સામાવાળાનું કહેવું સ્વીકારવામાં આવે, તો તેની દૂરગામી અસર થવાની સંભાવના છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા સદર પરિસરનો ઉપયોગ સંપૂર્ણપણે વ્યાવસાયિક હેતુ માટે કરી રહ્યા છે અને સમગ્ર વપરાશ વાણિજ્યિક સ્વરૂપનો છે અને તેથી, તેને રહેણાંક હેતુ માટે વપરાતું મકાન ગણી શકાય નહીં. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પરિસરનો વિવાદિત ભાગ વાણિજ્યિક હેતુ માટે વપરાય છે તે

હકીકત ધ્યાનમાં લીધા વિના અપીલકર્તા કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલા બિલો રદ કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. વધુમાં, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે અમલમાં રહેલા નવા ફોર્મ્યુલા મુજબના કર બિલો રદ કરીને પોતાના અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદા વટાવી દીધી છે. આમ, જે આધાર પર બિલો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવ્યા છે તે સદર પ્રશ્નવાળા પરિસરનો મુખ્યત્વે રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ રહ્યો છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં ભૂલભરેલો છે. તેથી એવી ભારપૂર્વક અરજ કરવામાં આવી છે કે અપીલો મંજૂર થવાને પાત્ર છે.

૩.૨. ૨૦૦૯ (૨) જી.એલ.આર. ૧૨૧૦ માં રિપોર્ટ થયેલા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. કપિલભાઈ મુકુંદભાઈ ભટ્ટ ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે પરિસર સંપૂર્ણપણે ઓફિસ તરીકે ચલાવવામાં આવતું હોય, ત્યારે તે સ્પષ્ટપણે બિન-ઘરેલું વપરાશ છે અને જ્યારે બિન-ઘરેલું વપરાશ હોય, ત્યારે અધ્યક્ષ, ઇલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ અને અન્ય વિ. શિવ નારાયણ અને અન્ય (સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૬૫/૨૦૦૦) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા મુજબ વાણિજ્યિક દરો આકારવાના હોય છે, જેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે વપરાશકર્તા સ્વીકાર્યપણે 'ઘરેલું' ન હોવાથી તે 'વાણિજ્યિક અને બિન-ઘરેલું' ની શ્રેણીમાં આવશે. આવા કિસ્સાઓમાં 'બિન-ઘરેલું' વપરાશ માટે પણ વાણિજ્યિક દરો વસૂલવાના રહેશે. સંપૂર્ણપણે ઓફિસ ચલાવવી એ સ્પષ્ટપણે 'બિન-ઘરેલું' વપરાશ છે.

૪. બીજી તરફ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અંગેશ પંચાલ સાથે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમિત પંચાલે અપીલોનો ભારપૂર્વક વિરોધ કર્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે (૧૯૮૪) ૪ એસ.સી.સી. ૨૩૦ માં રિપોર્ટ થયેલા વી. શશિધરન વિ. મેસર્સ પીટર એન્ડ કરુણાકરન અને અન્ય ના કેસમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંત લાગુ કરવામાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી. સામાવાળાની અપીલો યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં આવી છે. યોગ્ય પરિબળનો ઉપયોગ કર્યા પછી નવું મ્યુનિસિપલ બિલ જારી કરવાના નિર્દેશ સાથે આકારણી રદ કરવામાં આવી છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રશ્નવાળું પરિસર રહેણાંક વિસ્તારમાં આવેલું છે અને વાણિજ્યિક વિસ્તારમાં નથી તથા કેટલોક ભાગ સામાવાળાની બહેન દ્વારા રહેણાંક હેતુ માટે અને કેટલોક ભાગ સામાવાળા દ્વારા તેમના વ્યાવસાયિક કામ માટે વાપરવામાં આવી રહ્યો છે. સામાવાળા વ્યવસાયે આર્કિટેક્ટ છે અને તેઓ કોઈ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ કે વ્યવસાયમાં સામેલ નથી. સામાવાળા દ્વારા આર્કિટેક્ચરના કામ માટે પરિસરના ભોગવટાનું સ્વરૂપ, વકીલો દ્વારા ભોગવવામાં આવતી ઓફિસ સમાન છે. સામાવાળા પ્રેક્ટિસ કરતા આર્કિટેક્ટ છે અને તેમના દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવતી સેવાઓ વ્યાવસાયિક સ્વરૂપની રહેશે અને વાણિજ્યિક નહીં.

૪.૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે (૨૦૨૦) ૧૬ એસ.સી.સી. ૪૪૬ માં રિપોર્ટ થયેલા કાઉન્સિલ ઓફ આર્કિટેક્ચર વિ. મુકેશ ગોયલ અને અન્ય ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે આર્કિટેક્ચરના વ્યવસાયના સ્વરૂપ અને તેમાં શું

સમાવિષ્ટ છે તેની ચર્ચા કરી છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે આર્કિટેક્ચરના વ્યવસાયમાં (૧) અસીલો પાસેથી સૂચનાઓ લેવી અને ડિઝાઇન તૈયાર કરવી; (૨) સાઇટ મૂલ્યાંકન અને વિશ્લેષણ; (૩) સાઇટ ડિઝાઇન અને વિકાસ; (૪) માળખાકીય ડિઝાઇન; (૫) સેનિટરી, પ્લમ્બિંગ, ગટર, ડ્રેનેજ અને પાણી પુરવઠા માળખાની ડિઝાઇન; (૬) ઇલેક્ટ્રિકલ અને કમ્યુનિકેશન સિસ્ટમ્સની ડિઝાઇન અને માળખાકીય સંકલન; (૭) હીટિંગ, એર કન્ડીશનીંગ, વેન્ટિલેશન અને ફાયર ડિટેક્શન અને પ્રિવેન્શન સિસ્ટમ્સ સહિતની અન્ય યાંત્રિક સિસ્ટમોનો સમાવેશ; અને (૮) બાંધકામ કામનું સામયિક નિરીક્ષણ અને મૂલ્યાંકન સહિતની પ્રવૃત્તિઓની વિશાળ શ્રેણીનો સમાવેશ થાય છે. સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં ઠરાવ્યું છે કે આર્કિટેક્ચર નિઃશંકપણે લઘુત્તમ શૈક્ષણિક લાયકાત ધરાવવાની આવશ્યકતા ધરાવતો એક અત્યંત વિશિષ્ટ વ્યવસાય છે. જોકે, આર્કિટેક્ટ્સ સામાન્ય રીતે સેવાઓ માટેના કરાર દ્વારા રોકાયેલા હોય છે અને તેઓ બાંધકામના મોટા ધ્યેય તરફ વિશિષ્ટ સેવાઓનો સમૂહ પૂરો પાડે છે. આર્કિટેક્ટ્સ અન્ય વ્યક્તિઓથી સ્વતંત્ર રીતે બાંધકામ શરૂ કરતા નથી.

૪.૨. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા વ્યવસાયે આર્કિટેક્ટ છે અને તેમની ઓફિસ રહેણાંક વિસ્તારમાં સોસાયટીની અંદર આવેલી છે જેમાં મકાનનો કેટલોક ભાગ તેમની બહેન દ્વારા રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતો હતો અને કોઈપણ વાણિજ્યિક હેતુ માટે નહીં. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જો પરિસરનો કોઈ ભાગ આર્કિટેક્ટની ઓફિસ અને/અથવા

રહેણાંક ઉપયોગ સિવાયના અન્ય હેતુ માટે વપરાતો હોય અને વાણિજ્યિક હેતુ કે વ્યવસાયિક હેતુ માટે વપરાતો હોય, તો તે ભાગ માટેનો કર અપીલકર્તા કોર્પોરેશન દ્વારા કાયદા અનુસાર આકારવામાં આવે તે મુજબ સામાવાળા દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે.

જ.૩. (૨૦૧૬) એસ.સી.સી. ઓનલાઈન ગુજ. ૬૫૨૪ માં રિપોર્ટ થયેલા કનુભાઈ શાંતિલાલ પંડ્યા વિ. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. હકીકતો લગભગ સમાન હતી અને આ કોર્ટે જોયું કે અરજદારો રહેણાંક વિસ્તારમાં આવેલા રહેણાંક એકમોમાં રહેણાંક હેતુ માટે રહેતા હતા અને માત્ર એક નાનો ભાગ કાનૂની કામ માટે અલગ રાખવામાં આવ્યો હતો. આ કોર્ટનો એવો અભિપ્રાય હતો કે કોર્પોરેશને કરના હેતુ માટે મિલકતોના ભાગલા પાડવામાં ભૂલ કરી હતી. ગુજરાત પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ (જે હવે પછી “૧૯૪૯ નો અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૧૪૧બી નો સંદર્ભ લેતાં, કોર્ટે નોંધ્યું કે તે મકાનને રહેણાંક મકાનો અને રહેણાંક સિવાયના અન્ય ઉપયોગ માટેના મકાનોમાં વર્ગીકૃત કરતું નથી, તેમ છતાં, તે શંકાસ્પદ છે કે તે જ મકાન માટે આવું વર્ગીકરણ પ્રદાન કરી શકાય કે કેમ. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જો આ એકમ વકીલ દ્વારા તેમના કાનૂની વ્યવસાય માટે ઉપયોગમાં લેવાતો વાણિજ્યિક એકમ હોય અથવા જો સમગ્ર રહેણાંક એકમ વકીલ દ્વારા તેમના કાનૂની કામ માટે રોકાયેલો હોય, તો કદાચ અલગ બાબતો લાગુ પડશે. આ કોર્ટે કરદાતા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી

રિટ પિટિશન મંજૂર કરી હતી અને ભોગવટાને રહેણાંક ગણીને આવી મિલકતો માટે નવેસરથી બિલ જારી કરવા માટે કોર્પોરેશન માટે ખુલ્લું રાખીને મ્યુનિસિપલ ટેક્સ બિલો રદ કર્યા હતા.

જ.જ. ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૬૧૪૦/૨૦૧૯ અને અન્ય સંબંધિત બાબતોમાં પ્રતીક હરેશકુમાર શાહ વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. વિદ્વાન ખંડપીઠે, કનુભાઈ શાંતિલાલ પંડ્યા વિ. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સમાન પીઠ દ્વારા લેવાયેલા વલણ સાથે સંમત થતાં અવલોકન કર્યું કે પ્રેક્ટિસ કરતા વકીલ દ્વારા ચલાવવામાં આવતી ઓફિસ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિના દાયરામાં આવશે નહીં પરંતુ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિના ક્ષેત્રમાં રહેશે. વિદ્વાન ખંડપીઠે, કોર્પોરેશન તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરાયેલા ચાર્ટનો સંદર્ભ આપ્યો હતો પરંતુ, એવું અવલોકન કરીને તેને સ્વીકાર્યો ન હતો કે વકીલની ઓફિસને વાણિજ્યિક ઓફિસના દાયરામાં લાવવાનો કોર્પોરેશન તરફનો પ્રયાસ ગેરવાજબી છે, કેમ કે, વકીલની ઓફિસને વાણિજ્યિક ઓફિસના દાયરામાં લાવવા માટે પ્રવૃત્તિ પણ વાણિજ્યિક સ્વરૂપની હોવી જોઈએ. વકીલની ઓફિસ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિના દાયરામાં આવશે અને વાણિજ્યિક નહીં.

જ.પ. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલા મ્યુનિસિપલ બિલો રદ કરવામાં વિદ્વાન સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી, કેમ કે, મકાનનો કેટલોક ભાગ રહેણાંક છે જ્યારે

કેટલોક ભાગ આર્કિટેક્ચરની ઓફિસ ચલાવવાના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાઈ રહ્યો છે.

૫. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા. રેકૉર્ડ અને પ્રોસિડિંગ્સનું અવલોકન કર્યું અને સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો પર વિચારપૂર્વક વિચારણા કરી છે.

૬. હકીકતો આ મુજબ છે:

૭. સામાવાળા, મેમનગર, અમદાવાદ ખાતે આવેલા પરિસરના માલિક અને ભોગવટોદાર છે. અપીલકર્તા કોર્પોરેશને ૧૯૪૯ ના અધિનિયમના પ્રકરણ આઠ ના નિયમ ૩૯ સાથે વંચાણે લેતાં ગુજરાત એજ્યુકેશન સેસ એક્ટ, ૧૯૬૨ (જે હવે પછી “૧૯૬૨ નો અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) હેઠળ વર્ષ ૨૦૦૨-૨૦૦૩ માટે બિલો જારી કર્યા હતા, જેમાં પરિસરનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઓફિસ તરીકે ગણીને તે મુજબ કર આકારવામાં આવ્યો હતો. તેનાથી નારાજ થઈને, સામાવાળાએ ટેનામેન્ટ નં. ૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૩-આઈ ના સંબંધમાં મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૫/૨૦૦૨ અને ટેનામેન્ટ નં. ૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૫-ઈ ના સંબંધમાં મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૭/૨૦૦૨ દાખલ કરીને સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ, અમદાવાદ સમક્ષ અપીલો દાખલ કરી હતી.

૮. મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૫/૨૦૦૨ માં, સામાવાળા અપીલકર્તા કોર્પોરેશન પાસેથી તારીખ ૨૫.૦૮.૨૦૦૨ ના રોજ મળેલા તારીખ ૧૯.૦૮.૨૦૦૨ ના મ્યુનિસિપલ ટેક્સ બિલ નં. ૧૫૬૧ થી નારાજ હતા, જેમાં અન્યાયી, અયોગ્ય અને અનુચિત રીતે પરિબળોનો ઉપયોગ દર્શાવવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એવી અરજ કરવામાં આવી હતી કે અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે અને સમગ્ર આકારણી વર્ષ ૨૦૦૨-૨૦૦૩ માટે સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલી મ્યુનિસિપલ કરની ગણતરી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે. તેને સમર્થન આપવા માટે, એવો આધાર લેવામાં આવ્યો છે કે પરિસરનો ઉપયોગ આર્કિટેક્ટની ઓફિસ તરીકે અને વ્યાવસાયિક હેતુ માટે થાય છે જે વાણિજ્યિક હેતુથી તદ્દન અલગ છે. વધુમાં એવો આધાર લેવામાં આવ્યો છે કે વ્યવસાય ચલાવવા માટે વ્યક્તિ પાસે જરૂરી લાયકાત હોવી આવશ્યક છે. જેના અભાવે, કોઈ પણ વ્યક્તિ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ ચલાવી શકે નહીં અને જે સંસ્થા સાથે વ્યક્તિ સંકળાયેલી હોય તે મૂળ સંસ્થા અને અસીલો બંને પ્રત્યે જવાબદારી હોય છે. તેવી જ રીતે, મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૭/૨૦૦૨ માં, આકારણી વર્ષ ૨૦૦૨-૨૦૦૩ માટે અપીલકર્તા કોર્પોરેશન દ્વારા આકારવામાં આવેલા મ્યુનિસિપલ કરની ગણતરી સામે પડકાર છે. મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૫/૨૦૦૨ માં ઉઠાવવામાં આવેલા આધારો જેવા જ સમાન આધારો ઉપરોક્ત સંદર્ભિત અપીલમાં પણ ઉઠાવવામાં આવ્યા છે.

૯. મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલોનો નિકાલ બંને તારીખ

૩૦.૦૪.૨૦૦૭ ના બે હુકમો દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો. મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૫, આંક ૯ માં ચુકાદો, જેમાં બે ફક્ત અને મુખ્ય હુકમનો ભાગ સમાવિષ્ટ છે, તે આ મુજબ વંચાય છે:

“૨. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલવાળા પરિસરનો ઉપયોગ આર્કિટેક્ટની ઓફિસ તરીકે થાય છે, એટલે કે તેનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે થાય છે જે વાણિજ્યિક હેતુથી તદ્દન અલગ છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વ્યવસાય ચલાવવા માટે, વ્યક્તિ પાસે જરૂરી શૈક્ષણિક લાયકાત હોવી આવશ્યક છે, જેના વિના કોઈ પણ વ્યક્તિ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ ચલાવી શકે નહીં. અસીલો અને મૂળ સંસ્થા કે જેમાં વ્યક્તિએ નોંધણી કરાવવી પડે છે તે બંને પ્રત્યે જવાબદારી હોય છે. પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં, તેમણે મ્યુનિસિપલ ટેક્સ બિલ પર આધાર રાખ્યો છે, જેમાં અપીલવાળા પરિસરને વાણિજ્યિક ઓફિસ તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને પરિબળ-એફ-૩/૭.૦૦ લાગુ કરવામાં આવ્યું છે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે આર્કિટેક્ટની ઓફિસને વાણિજ્યિક ઓફિસ કહી શકાય નહીં અને તેના માટે એ.આઈ.આર. ૧૯૮૪ સુપ્રીમ કોર્ટ, ૧૭૦૦ ખાતે રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. મેં યોગ્ય આદર સાથે સદર ચુકાદાનું અવલોકન કર્યું છે, તે અપીલકર્તાના કેસને લાગુ પડે છે, જેમાં સ્પષ્ટ વિધાન છે કે વ્યાવસાયિક સંસ્થાને વાણિજ્યિક સંસ્થા ગણી શકાય નહીં. તેથી, મારો એવો અભિપ્રાય

છે કે અપીલકર્તા પોતાનો કેસ સાબિત કરવામાં સફળ થયા છે. તેથી, નિષ્કર્ષમાં, નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

હુકમ

૧. અપીલ આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. સામાવાળાને આથી વર્ષ ૨૦૦૨-૦૩ માટેની આકારણી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાનો અને નવેસરથી યોગ્ય પરિબળ, એફ/૨ લાગુ કર્યા પછી મ્યુનિસિપલ બિલ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૩. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.”

તેવી જ રીતે, મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૬૭૭/૨૦૦૨, આંક ૯ માં, બે ફકરાઓ સમાવિષ્ટ છે, જે આ મુજબ વંચાય છે:

“૨. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલવાળા પરિસરનો ઉપયોગ આર્કિટેક્ટની ઓફિસ તરીકે થાય છે. તેનો અર્થ એ છે કે પરિસરનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે થાય છે જે વાણિજ્યિક હેતુથી તદ્દન અલગ છે. વ્યવસાય ચલાવવા માટે વ્યક્તિ પાસે જરૂરી શૈક્ષણિક લાયકાત હોવી આવશ્યક છે, જેના વિના કોઈ પણ વ્યક્તિ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ ચલાવી શકે નહીં. જ્યારે વાણિજ્યિક સંસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા ચલાવી શકાય છે, એટલે કે કોઈ લાયકાતની જરૂર નથી. તેથી, એવી રજૂઆત

કરવામાં આવી છે કે કરવામાં આવેલી આકારણી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી
રદ કરવામાં આવે અને તેને શૈક્ષણિક સંસ્થા તરીકે આકારવામાં આવે. મેં
બંને પક્ષોની રજૂઆતો સાંભળી છે અને મને અપીલકર્તા પક્ષની
રજૂઆતમાં તથ્ય જણાય છે અને તેથી, હું નીચે મુજબનો હુકમ કરું છું.

હુકમ

સામાવાળાને આથી પ્રશ્ન હેઠળનું અગાઉનું બિલ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી
રદ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે અને વર્ષ ૨૦૦૨-૦૩ માટે
અપીલવાળા પરિસરને શૈક્ષણિક સંસ્થા તરીકે આકારણી કર્યા પછી નવું
બિલ જારી કરવામાં આવે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.”

૧૦. નોંધનીય રીતે, રેકૉર્ડ અને પ્રોસિડિંગ્સ તપાસતાં તેમાં ૧૧ આંક
સમાવિષ્ટ હોવાનું જણાય છે, એટલે કે, વિલંબ માફી માટેની અરજી, એક્ઝિડેવિટ,
અપીલ મેમોની નકલ, વકાલતનામું, ચાદીની નકલ, સરનામા પુરસીસ, ફોર્મ 'સી'
હેઠળની નોટિસ, સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરાયેલ વકાલતનામું અને ચુકાદો.
કાર્યવાહીમાં, અપીલકર્તા કોર્પોરેશને પરિબળ કેવી રીતે લાગુ કરવામાં આવ્યું છે તે
સમજાવતો આકારણીનો આધાર પૂરો પાડતું પોતાનું લેખિત નિવેદન દાખલ કર્યું
નથી. વિજ્ઞાન ન્યાયાધીશનો, રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લેતાં,
એવો અભિપ્રાય હતો કે પરિસરનો ઉપયોગ આર્કિટેક્ટની ઓફિસ તરીકે કરવામાં
આવ્યો છે. તેનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે થાય છે જે વાણિજ્યિક હેતુથી
અલગ છે. મ્યુનિસિપલ ટેક્સ બિલના હેતુ માટે પરિસરને વાણિજ્યિક ઓફિસ

તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને લાગુ કરાયેલું પરિબળ એફ-૩/૭.૦ છે અને તેથી વી. શશિધરન વિ. મેસર્સ પીટર એન્ડ કરુણાકરન અને અન્ય ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંત લાગુ કરીને, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે આકારણી રદ કરી અને અપીલકર્તા કોર્પોરેશનને યોગ્ય પરિબળ એફ/૨ લાગુ કર્યા પછી બિલ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૧૧. તાજેતરમાં, કાર્યવાહી પેનિંગ હોવા દરમિયાન, શીર્ષકવાળી અપીલોના બંને પક્ષકારોએ પોતપોતાના વલણને સ્પષ્ટ કરતી પોતપોતાની સોગંદનામાની એફિડેવિટ દાખલ કરી છે. સામાવાળાએ ચુકાદાઓને ટાંકીને તારીખ ૦૩.૦૯.૨૦૨૩ ના રોજ જવાબ દાખલ કર્યો છે અને એવું વલણ અપનાવ્યું છે કે સામાવાળા વ્યવસાયે આર્કિટેક્ટ છે અને વિવાદિત પરિસર કે જે રહેણાંક વિસ્તાર છે ત્યાં તેમની વ્યાવસાયિક ઓફિસ આવેલી છે અને મકાનનો કેટલોક ભાગ તેમની બહેન દ્વારા રહેણાંક હેતુ માટે વાપરવામાં આવતો હતો અને કોઈપણ વાણિજ્યિક હેતુ માટે નહીં. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે જો પરિસરનો કોઈ ભાગ ઓફિસ અને/અથવા રહેણાંક સિવાયના અન્ય હેતુ માટે વપરાતો હોય અને જો કોઈ વાણિજ્યિક હેતુ/વ્યવસાયિક હેતુ માટે વપરાતો હોય, તો અપીલકર્તા કોર્પોરેશન દ્વારા આકારણી કરવામાં આવે તે મુજબ સામાવાળા દ્વારા પરિસરના તે ભાગ માટેનો કર તે અનુસાર ચૂકવવામાં આવશે.

૧૨. અપીલકર્તા કોર્પોરેશને પણ તારીખ ૨૪.૦૧.૨૦૨૫ ના રોજ જવાબ દાખલ કરીને એવું વલણ અપનાવ્યું છે કે પ્રશ્નવાળું પરિસર સંપૂર્ણપણે

વાણિજ્યિક હેતુ માટે વપરાય છે અને રહેણાંક હેતુ માટે વાપરવામાં આવતું નથી. તેના સમર્થનમાં, ફોટોગ્રાફ્સ જોડવામાં આવ્યા છે. વધુમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે પરિસરનો કેટલોક ભાગ રહેણાંક વપરાશ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વકીલો, તબીબો અને અન્ય વ્યાવસાયિકોના કિસ્સામાં, જો તેમના રહેઠાણનો નાનો ભાગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે વપરાતો હોય, તો આવા કિસ્સાઓમાં અપવાદ બનાવવામાં આવે છે, કેમ કે મકાન રસોડા અને અન્ય સુવિધાઓ ધરાવતું રહેણાંક મકાન હોય છે અને સંબંધિત વ્યક્તિ ત્યાં રહે છે. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે મોટાભાગના કિસ્સાઓમાં, વ્યાવસાયિકો પાસે અલગ ઓફિસો, ક્લિનિક્સ, દવાખાના હોય છે અને તેમની અલગથી આકારણી કરવામાં આવે છે અને તેથી, મકાનનો મુખ્યત્વે કે સંપૂર્ણપણે બિન-રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ થાય છે કે કેમ તે ચકાસવું જરૂરી છે. એફિડેવિટમાં દર્શાવેલ વિગતો સાથે ફોટોગ્રાફ્સ જોડવામાં આવ્યા છે. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે હાલના કેસમાં, ઓફિસ રહેણાંક વિસ્તારમાં આવેલી છે પરંતુ પરિસરનો સમગ્ર વપરાશ વાણિજ્યિક સ્વરૂપનો છે અને તેથી, તેને રહેણાંક હેતુ ગણી શકાય નહીં. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તેથી, વેલ્યુએશન અપીલોમાં પસાર કરાયેલા હુકમો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા જરૂરી છે.

૧૩. નોંધનીય રીતે, મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલોની સુનાવણી સમયે આ બંનેમાંથી કોઈ વલણ ઉપલબ્ધ ન હતું. હવે લેવાયેલા વલણ પર વિચાર કરવો કે કેમ તેની ચર્ચા પછીના ફકરામાં કરવામાં આવી છે.

૧૪. ગુણદોષ પર આવતાં, ટાંકવામાં આવેલા કેટલાક ચુકાદાઓનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય છે. કાઉન્સિલ ઓફ આર્કિટેકચર વિ. મુકેશ ગોયલ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં પ્રશ્ન એ હતો કે શું આર્કિટેક્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૨ ની કલમ ૩૭ માત્ર સદર કાયદાના પ્રકરણ ત્રણ હેઠળ કાઉન્સિલ ઓફ આર્કિટેકચર સાથે નોંધાયેલા ન હોય તેવા વ્યક્તિઓ દ્વારા "આર્કિટેક્ટ" શીર્ષકના ઉપયોગ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે. નિયમનકારી યોજના અને આર્કિટેક્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૨ ની પ્રયોજ્યતાની તપાસ કરવામાં આવી હતી અને એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે આર્કિટેક્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૨ એ આર્કિટેકચરના વ્યવસાયને લાગુ પડતી એક વ્યાપક નિયમનકારી વ્યવસ્થા બનાવતો એક વિશેષ કાયદો છે. વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે આર્કિટેકચર નિઃશંકપણે લઘુત્તમ શૈક્ષણિક લાયકાતો ધરાવવાની જરૂરિયાત ધરાવતો એક અત્યંત વિશિષ્ટ વ્યવસાય છે. સદર ચુકાદાના ફકરા ૪૭ થી ૪૯ આ મુજબ વંચાય છે:

“૪૭. આર્કિટેકચરના વ્યવસાયમાં અન્ય બાબતોની સાથે સાથે નીચે મુજબની પ્રવૃત્તિઓની વિશાળ શ્રેણીનો સમાવેશ થાય છે:

(૧) અસીલો પાસેથી સૂચનાઓ લેવી અને ડિઝાઇન તૈયાર કરવી;

(૨) સાઈટનું મૂલ્યાંકન અને વિશ્લેષણ;

(૩) સાઈટ ડિઝાઇન અને વિકાસ;

(જ) માળખાકીય ડિઝાઇન;

(પ) સેનિટરી, પ્લમ્બિંગ, ગટર, ડ્રેનેજ અને પાણી પુરવઠા માળખાની ડિઝાઇન;

(ડ) ઇલેક્ટ્રિકલ અને કમ્યુનિકેશન સિસ્ટમ્સની ડિઝાઇન અને માળખાકીય સંકલન;

(ઝ) હીટિંગ, એર-કન્ડિશનિંગ, વેન્ટિલેશન અને ફાયર પ્રોટેક્શન અને પ્રિવેન્શન સિસ્ટમ્સ સહિતની અન્ય યાંત્રિક સિસ્ટમોનો સમાવેશ; અને

(ઞ) બાંધકામ કામનું સામયિક નિરીક્ષણ અને મૂલ્યાંકન.

૪૮. આ પ્રવૃત્તિઓ આર્કિટેક્ટ્સ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવે છે પરંતુ ડ્રાફ્ટ્સપર્સન, બિલ્ડરો, એન્જિનિયરો અને ડિઝાઇનરો સહિતના અન્ય ઘણા ક્ષેત્રના લોકો સાથે મળીને પણ આર્કિટેક્ટ્સ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવે છે. જો ધારાસભા નોંધણી વગરની વ્યક્તિઓ પર 'આર્કિટેક્ટરની પ્રેક્ટિસ' કરવા સામે સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ લાદે તો કઈ પ્રવૃત્તિઓ આર્કિટેક્ટરની પ્રેક્ટિસ બનાવે છે અને કઈ પ્રવૃત્તિઓ નથી બનાવતી તે અંગે ઘણી મૂંઝવણ ઊભી થશે. તેના પરિણામે અન્ય ઘણા કાયદેસરના વ્યાવસાયિકોને મકાનોની ડિઝાઇન, દેખરેખ અને બાંધકામમાં જોડાવા પર માત્ર એટલા માટે પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવી શક્યો હોત કારણ કે તેઓ

આર્કિટેક્ટ્સ એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલા ન હતા. વધુમાં, ભારતના વિદ્વાન એટર્ની જનરલે અમારું ધ્યાન દોર્યું છે તેમ, આ વિવિધ વ્યવસાયો ભારતમાં બાંધકામની એકંદર મશીનરીમાં આવશ્યક ચક્રો બનાવે છે અને નવા માળખાની ડિઝાઇન, દેખરેખ અને બાંધકામ માત્ર આર્કિટેક્ટ્સ દ્વારા જ થઈ શકતું નથી. નવા માળખાના બાંધકામને સ્પર્શતા તમામ વ્યવસાયોને આર્કિટેક્ટ્સમાં ડિગ્રી મેળવવા માટે કહેવું એ નિયમનકારી દ્રષ્ટિકોણથી ગેરવાજબી ગણાશે.

૪૯. આર્કિટેક્ટ્સ નિઃશંકપણે લઘુત્તમ શૈક્ષણિક લાયકાત ધરાવવાની આવશ્યકતા ધરાવતો એક અત્યંત વિશિષ્ટ વ્યવસાય છે. જોકે, આર્કિટેક્ટ્સ સામાન્ય રીતે સેવાઓ માટેના કરાર દ્વારા રોકાયેલા હોય છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આર્કિટેક્ટ્સ બાંધકામના મોટા ધ્યેય તરફ વિશિષ્ટ સેવાઓનો સમૂહ પૂરો પાડે છે. આર્કિટેક્ટ્સ અન્ય વ્યક્તિઓથી સ્વતંત્ર રીતે બાંધકામ શરૂ કરતા નથી. આર્કિટેક્ટ્સ એકટના બળે, પોતાની જાતને "આર્કિટેક્ટ" કહેતી વ્યક્તિની સેવાઓ લેનાર કોઈપણ વ્યક્તિને ખાતરી મળે છે કે આવી વ્યક્તિ કાયદેસર રીતે માન્યતા પ્રાપ્ત શૈક્ષણિક લાયકાત ધરાવે છે અને હાથ પરનું કાર્ય પૂર્ણ કરવા માટે સક્ષમ છે. આ રીતે ધારાસભા સામાન્ય વ્યક્તિને બિનતાલીમી વ્યક્તિઓથી રક્ષણ આપે છે."

તેથી, સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્વીકાર્યું છે કે આર્કિટેક્ટ્સના વ્યવસાયમાં પ્રવૃત્તિઓની વિશાળ શ્રેણીનો સમાવેશ થાય છે અને તે નિઃશંકપણે લઘુત્તમ

લાયકાત ધરાવવાની જરૂરિયાત ધરાવતો એક અત્યંત વિશિષ્ટ વ્યવસાય છે.

૧૫. વી. શશિધરન વિ. મેસર્સ પીટર એન્ડ કર્ણાકરન અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદામાં, સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષનો મુદ્દો વકીલોની ઓફિસનો હતો. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે વકીલની ઓફિસ અથવા વકીલની પેઢી એ કેરળ શોપ્સ એન્ડ કોમર્શિયલ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૨(૧૫) ના અર્થમાં “દુકાન” નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું કે કલમ ૨(૧૫) માં સમાવિષ્ટ “દુકાન” ની વ્યાખ્યા દર્શાવે છે કે કોઈ સંસ્થાને “દુકાન” તરીકે ગણવા માટે, કોઈ “વેપાર” અથવા “ધંધો” થવો જરૂરી છે અથવા જ્યાં ગ્રાહકોને સેવાઓ પૂરી પાડવામાં આવતી હોય. વકીલની ઓફિસ અથવા વકીલની પેઢી કલમ ૨(૧૫) ના અર્થમાં “દુકાન” નથી તેવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું. તેથી, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું કે વકીલની ઓફિસ અથવા વકીલની પેઢી એ સદર એક્ટના અર્થમાં “વાણિજ્યિક સંસ્થા” નથી.

૧૬. કનુભાઈ શાંતિલાલ પંડ્યા વિ. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના રહેણાંક પરિસરના ભાગ માટે બિન-રહેણાંક/વાણિજ્યિક શ્રેણીના આધારે મ્યુનિસિપલ ટેક્સ વસૂલવાની કાર્યવાહી સામે પડકાર હતો, જ્યાંથી અરજદારો વકીલ તરીકે પોતાની ઓફિસ ચલાવતા હતા. સદર ચુકાદાના ફક્ત ૫ થી ૧૧ આ મુજબ વંચાય છે:-

“૫. ઉપરોક્ત સામગ્રી પરથી જોઈ શકાય છે કે પ્રશ્નવાળા બિલો એ જ મિલકત સાથે સંબંધિત છે જેના માટે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને બે અલગ-અલગ બિલો જારી કર્યા છે, એક અરજદારો દ્વારા રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ સંબંધિત અને બીજું અરજદારો દ્વારા તેમના કાનૂની કામ માટે રોકાયેલું જેના પર વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને વાણિજ્યિક દરે ચાર્જ વસૂલ્યો છે. રેકૉર્ડ પરથી વધુ જે બહાર આવે છે તે એ છે કે આ તમામ એકમો અનિવાર્યપણે રહેણાંક વિસ્તારોમાં આવેલા રહેણાંક એકમો છે અને કાનૂની કામ માટે સંબંધિત અરજદારો દ્વારા આ વિસ્તારનો ભોગવટો મિલકતના કુલ ક્ષેત્રફળના નાના ભાગ સાથે સંબંધિત છે.

૬. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, પ્રશ્ન એ ઊભો થાય છે કે, શું વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન બે અલગ-અલગ દરો વસૂલ કરી શકે?

૭. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ ની કલમ ૧૪૧બી પર આધાર રાખ્યો હતો જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૧૪૧બી. [સામાન્ય કર] કયા દરે આકારણીપાત્ર છે.-(૧) [કલમ ૧૪૧એએ ના ખંડ (સી) ના હેતુઓ માટે, સામાન્ય કર] આ પછી પૂરી પાડવામાં આવેલ આવા અપવાદો, મર્યાદાઓ અને શરતોને આધીન રહીને, શહેરમાં આવેલા મકાનો અને જમીનો પર મકાનોના કાર્પેટ

એરિયાના અને જમીનોના ક્ષેત્રફળના પ્રતિ ચોરસ મીટર દીઠ એવા દરે વાર્ષિક ધોરણે વસૂલ કરવામાં આવશે (જે હવે પછી "કરનો દર" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) જે કોર્પોરેશન નક્કી કરે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ શહેરમાં મકાનો પર કર લાદવાના હેતુ માટે,

(એ) મકાનોને રહેણાંક મકાનો અને રહેણાંક સિવાયના મકાનોમાં વર્ગીકૃત

કરી શકાય છે; અને

(બી) કોર્પોરેશન રહેણાંક મકાનો માટે કરનો એક દર અને રહેણાંક

સિવાયના મકાનો માટે કરનો બીજો દર નક્કી કરી શકે છે;

પરંતુ કોર્પોરેશન માટે એવા રહેણાંક મકાનો માટે, જેનો કાર્પેટ વિસ્તાર

ચાલીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય, આ પેટા-કલમ હેઠળ સામાન્ય રીતે

રહેણાંક મકાનો માટે નક્કી કરાયેલા કરના દર કરતાં ઓછો હોય તેવો

કરનો દર નક્કી કરવો કાયદેસર રહેશે.

(૩) પેટા-કલમ (૨) સાથે વંચાણે લેતાં પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નક્કી

કરાયેલ કરનો દર-

(એ) રહેણાંક મકાનોના સંદર્ભમાં, કાર્પેટ એરિયાના પ્રતિ ચોરસ મીટર દીઠ

દસ રૂપિયાથી ઓછો અને કાર્પેટ એરિયાના પ્રતિ ચોરસ મીટર દીઠ

ચાલીસ રૂપિયાથી વધુ રહેશે નહીં, અને

(બી) રહેણાંક સિવાયના મકાનોના સંદર્ભમાં, કાર્પેટ એરિયાના પ્રતિ ચોરસ

મીટર દીઠ વીસ રૂપિયાથી ઓછો અને કાર્પેટ એરિયાના પ્રતિ ચોરસ મીટર દીઠ એંસી રૂપિયાથી વધુ રહેશે નહીં.

(જ) કોર્પોરેશન, નિયમોને આધીન રહીને, પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વંચાણો લેતાં પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નક્કી કરાયેલા કરના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરી શકે છે અથવા ન તો વધારો કરી શકે છે કે ન તો ઘટાડો કરી શકે છે,-

(એ) રહેણાંક મકાનોના કિસ્સામાં, નીચેના પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને, એટલે કે:-

(૧) શહેરના જે વિસ્તારમાં મકાનો આવેલા છે તે વિસ્તારની જમીનની બજાર કિંમત;

(૨) મકાનોના અસ્તિત્વનો સમયગાળો;

(૩) મકાનોનો પ્રકાર, અને

(જ) મકાનો માલિકો દ્વારા ભોગવવામાં આવે છે કે ભાડૂતો દ્વારા.

(બી) રહેણાંક સિવાયના મકાનોના કિસ્સામાં નીચેના પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને, એટલે કે:-

(૧) શહેરના જે વિસ્તારમાં મકાનો આવેલા છે તે વિસ્તારની જમીનની બજાર કિંમત;

(૨) મકાનોના અસ્તિત્વનો સમયગાળો;

(૩) જે હેતુ માટે મકાનોનો ઉપયોગ થાય છે તે હેતુ, અને

(૪) મકાનો માલિકો દ્વારા ભોગવવામાં આવે છે કે ભાડૂતો દ્વારા.

(૫) પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વંચાણે લેતાં પેટા-કલમ (૧) હેઠળ વસૂલવાપાત્ર [સામાન્ય કર] ના બદલામાં, વાર્ષિક ધોરણે વસૂલ કરવામાં આવશે,-

(એ) રહેણાંક ઝૂંપડાં, અને

(બી) ચાલીમાં આવેલા રહેણાંક ટેનામેન્ટ્સ, જેમાંના દરેક ટેનામેન્ટનો કાર્પેટ વિસ્તાર પરચીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય,- કોર્પોરેશન નક્કી કરે તેટલી કરની રકમ:

પરંતુ આ રીતે નિર્ધારિત રકમ રાજ્ય સરકાર સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરે તે રકમ કરતાં ઓછી રહેશે નહીં.

સ્પષ્ટીકરણ - આ કલમ હેઠળ કર લાદવાના હેતુ માટે, જ્યાં હયાત મકાનમાં વધારો કરવામાં આવે છે જેનાથી તે મકાનનો કાર્પેટ વિસ્તાર વધે છે, તેવા વધારાને અલગ મકાન તરીકે ગણવામાં આવશે અને તેના અસ્તિત્વનો સમયગાળો જે વર્ષમાં આવો વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તે વર્ષથી ગણવામાં આવશે."

૮. બીજી તરફ, અરજદારોએ ભારપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે પરિસરનો ભોગવટો રહેણાંક ઉપયોગ માટે છે, તેનો માત્ર એક નાનો ભાગ કાનૂની કામ માટે અલગ રાખવામાં આવ્યો છે. આનાથી મકાનના ઉપયોગનું મૂળભૂત સ્વરૂપ બદલાતું નથી. કરવેરાની વિચારણા માટે એક જ મકાનને બે ભાગમાં એટલે કે રહેણાંક અને બિન-રહેણાંકમાં વિભાજિત કરી શકાય નહીં. અરજદારોના વકીલે વિવિધ નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો હતો જે રીતે સામાવાળાના વકીલે પણ આધાર રાખ્યો હતો. આવી હકીકતો સામે, આપણે જોઈ શકીએ છીએ કે જુદી જુદી અદાલતોએ આ પરિસ્થિતિને કેવી રીતે જોઈ છે.

૯. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. શાંતિલાલ અંબાલાલ સુખડિયા ના કેસમાં ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૬૪૨/૨૦૦૬ અને સંબંધિત બાબતોમાં તારીખ ૧૭.૬.૨૦૧૩ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદામાં, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ, અમદાવાદના ચુકાદા સામેની ફર્સ્ટ અપીલ પર વિચારણા કરતી વખતે, વિદ્વાન ખંડપીઠે કંઈક અંશે સમાન સંજોગોમાં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

"૯. અમારા મતે, જો કોર્પોરેશન વતી કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં ન આવ્યા હોય અને સામાવાળા વતી રજૂ કરાયેલા પુરાવા દર્શાવે છે કે પ્રશ્નવાળો ફ્લેટ રહેઠાણ અને વ્યવસાય માટે પણ વપરાતો હતો, અને તે આધારે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પરિસરના વપરાશને રહેણાંક તરીકે ગણવાનો નિર્દેશ આપ્યો હોય, તો આવા અભિગમને ભૂલભરેલો કહી શકાય નહીં. અમે

નોંધી શકીએ છીએ કે જો એવો કેસ હોત, જ્યાં રેકૉર્ડ પર પુરાવો આવ્યો હોત કે પ્રશ્નવાળો ફ્લેટ સંપૂર્ણપણે વ્યાવસાયિક હેતુ માટે વપરાતો હતો અથવા જો પરિસર કે ફ્લેટ વાણિજ્યિક સંકુલમાં આવેલો હોત, તો તે અલગ ધોરણે હોઈ શકે છે અને તેવા કિસ્સાઓમાં, વપરાશને વાણિજ્યિક તરીકે ગણવાનું વાજબી હોઈ શકે છે, પરંતુ એવા કેસમાં જ્યાં પરિસરનો એક ભાગ રહેઠાણ માટે અને એક ભાગ વ્યવસાય માટે વપરાય છે, ત્યાં પરિસરના વપરાશને વાણિજ્યિક વપરાશ તરીકે ગણી શકાય નહીં."

૧૦. બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે ૨૦૦૬(૫) બી.સી.આર. ૫૧૧ માં રિપોર્ટ થયેલા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ પુણે વિ. ભગવાન ગણેશ સાબળે ના કેસમાં, સદર પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો હતો કે શું ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા તેમના વ્યવસાય માટે પરિસરનો ઉપયોગ તેમને વેપાર અને ધંધાના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા પરિસરના સંદર્ભમાં કર માટે જવાબદાર બનાવી શકે છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટનો વ્યવસાય એ ન તો વેપાર છે કે ન તો ધંધો.

૧૧. સર્વોચ્ચ અદાલતે એ.આઈ.આર. ૧૯૮૪ સુપ્રીમ કોર્ટ ૧૭૦૦ માં રિપોર્ટ થયેલા વી. શશિધરન વિ. મેસર્સ પીટર એન્ડ કરુણાકર અને અન્ય ના કેસમાં કેરળ શોપ્સ એન્ડ કોમર્શિયલ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ ના સંદર્ભમાં ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું કે વકીલોની ઓફિસ અથવા વકીલોની પેઢી એ વાણિજ્યિક સંસ્થા નથી. તેવી જ રીતે એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ સુપ્રીમ કોર્ટ ૬૩ માં

રિપોર્ટ થયેલા દેવેન્દ્ર એમ. સુરતી વિ. સ્ટેટ ઓફ ગુજરાત ના કેસમાં, બોમ્બે શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ એક્ટ ના સંદર્ભમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું કે ડોક્ટરનું દવાખાનું સદર એક્ટના અર્થમાં વાણિજ્યિક સંસ્થા નથી. આ કોર્ટના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ૨૦૧૦(૧) જી.એલ.આર. ૬૭૯ માં રિપોર્ટ થયેલા ગુજરાત ઇલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ, જૂનાગઢ વિ. અશ્વિનભાઈ મણિયાર અને અન્ય ના કેસમાં ઇલેક્ટ્રિસિટી રેગ્યુલેટરી કમિશન્સ એક્ટ ના સંદર્ભમાં, વકીલની ઓફિસ પર કાયદેસર રીતે વાણિજ્યિક દરે ટેરિફ વસૂલ કરી શકાય કે કેમ તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરતાં, એવું ઠરાવ્યું હતું કે વકીલની ઓફિસ બિન-રહેણાંક પરિસરની શ્રેણીમાં આવે છે અને વકીલની ઓફિસ એ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે કે કેમ તે પ્રશ્ન પ્રસ્તુત નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે ૨૦૦૬(૧) જી.એલ.આર. ૩૮૭ માં રિપોર્ટ થયેલા ચેરમેન, મધ્યપ્રદેશ ઇલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ અને અન્ય વિ. શિવ નારાયણ અને અન્ય ના કેસમાં ઇલેક્ટ્રિસિટી (સપ્લાય) એક્ટ ના સંદર્ભમાં ઠરાવ્યું હતું કે કાનૂની વ્યવસાયની તુલના વેપાર અને ધંધા સાથે કરી શકાય નહીં. વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ અને વાણિજ્યિક સ્વરૂપની પ્રવૃત્તિ વચ્ચે તફાવત છે. આ અવલોકનો સાથે, ૨૦૦૦(૨) સુપ્રીમ કોર્ટ કેસિસ ૪૯૪ માં રિપોર્ટ થયેલા ન્યૂ દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ વિ. સોહન લાલ સચદેવ ના કેસમાં નિર્ણય, જેમાં વીજળી ચાર્જ વસૂલવાના હેતુ માટે વાણિજ્યિક અને ઘરેલું વપરાશનું વ્યાપક વર્ગીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું, તે મોટી બેંચને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે, અમારે આવા મોટા મુદ્દામાં જવાની જરૂર નથી. રેકૉર્ડ પરની હકીકતો પરથી, અમે

જાણીએ છીએ કે તમામ અરજદારો તેમના રહેણાંક હેતુ માટે રહેણાંક વિસ્તારો અથવા સંકુલોમાં આવેલા રહેણાંક એકમો ધરાવે છે. આ એકમોનો માત્ર એક નાનો ભાગ તેમના કાનૂની કામ માટે અલગ રાખવામાં આવ્યો છે. તેવી સ્થિતિ હોવાથી, વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને કરના હેતુ માટે અલગ વિચારણા માટે પ્રશ્નવાળી મિલકતોનું વિભાજન કરવામાં ભૂલ કરી છે. બીપીએમસી એક્ટ ની કલમ ૧૪૧બી મકાનને રહેણાંક મકાનો અને રહેણાંક સિવાયના મકાનોમાં વર્ગીકૃત કરવાનો સંદર્ભ આપે છે, તેમ છતાં, તે શંકાસ્પદ છે કે તે જ મકાન માટે આવું વર્ગીકરણ આપી શકાય કે કેમ. જો એકમ વકીલ દ્વારા તેમના કાનૂની વ્યવસાય માટે ઉપયોગમાં લેવાતો વાણિજ્યિક એકમ હોય અથવા સમગ્ર રહેણાંક એકમ વકીલ દ્વારા તેમના કાનૂની કામ માટે રોકાયેલો હોય, તો કદાચ અલગ બાબતો લાગુ પડશે. પ્રસ્તુત કેસમાં, જ્યારે રહેણાંક એકમનો મુખ્ય વપરાશ તેના પરિવાર માટે માલિક-ભોગવટોદારના રહેઠાણ માટે હતો, ત્યારે તેના કાનૂની કામ માટે તેમાં એક નાનો વિસ્તાર અલગ રાખવાથી મિલકતનો મુખ્ય વપરાશ બદલાશે નહીં અને પરિણામે, અમને જણાતું નથી કે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન આવા વિસ્તાર પર બિન-રહેણાંક અથવા વાણિજ્યિક દરે અલગથી ચાર્જ વસૂલ કરી શકે.”

૧૭. વિદ્વાન ખંડપીઠે, વકીલોના રહેણાંક પરિસરના ભાગના બિન-રહેણાંક ઉપયોગના આધારે કોર્પોરેશન દ્વારા લાદવામાં આવેલા કર સાથે કામ કરતી વખતે, ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી ની જોગવાઈઓની સ્પષ્ટ ચર્ચા

કરી છે, અને કેસની હકીકતો પર એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે વકીલો તેમના રહેણાંક હેતુ માટે રહેણાંક વિસ્તારોમાં આવેલા રહેણાંક એકમોમાં રહેતા હતા અને પરિસરનો માત્ર એક નાનો ભાગ કાનૂની કામ માટે અલગ રાખવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને કરના હેતુ માટે અલગ વિચારણા માટે પ્રશ્નવાળી મિલકતોનું વિભાજન કરવામાં ભૂલ કરી હતી. વિદ્વાન ખંડપીઠે વધુમાં અવલોકન કર્યું છે કે ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી મકાનને રહેણાંક મકાન અને રહેણાંક સિવાયના ઉપયોગ માટેના મકાનમાં વર્ગીકૃત કરવાનો સંદર્ભ આપે છે, તેમ છતાં, તે જ મકાન માટે આવું વર્ગીકરણ આપી શકાય કે કેમ તે શંકાસ્પદ છે. જો એકમ વકીલ દ્વારા તેમના કાનૂની વ્યવસાય માટે ઉપયોગમાં લેવાતો વાણિજ્યિક એકમ હોય અથવા સમગ્ર રહેણાંક એકમ વકીલ દ્વારા તેમના કાનૂની કામ માટે રોકાયેલો હોય, તો કદાચ અલગ બાબતો લાગુ પડશે. આ કોર્ટે જોયું કે રહેણાંક એકમનો મુખ્ય વપરાશ માલિક-ભોગવટોદારના તેના પરિવાર માટેના રહેઠાણ માટે હતો. તેના કાનૂની કામ માટે તેમાં એક નાનો વિસ્તાર અલગ રાખવાથી મિલકતનો મુખ્ય વપરાશ બદલાશે નહીં. વિદ્વાન ખંડપીઠે ઠરાવ્યું કે કોર્પોરેશન આવા વિસ્તાર પર બિન-રહેણાંક અથવા વાણિજ્યિક દરે અલગથી ચાર્જ વસૂલ કરી શક્યું ન હોત.

૧૮. પ્રતીક હરેશકુમાર શાહ વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, નિર્વિવાદપણે ટેનામેન્ટના પ્રથમ માળનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે થતો હતો અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ઉપયોગ ઓફિસ તરીકે થતો હતો. વિદ્વાન

ખંડપીઠના ચુકાદાના ફરરા ૧૫ થી ૧૯ તૈયાર સંદર્ભ માટે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યા છે:

“૧૫. આમ, વાણિજ્યિક મિલકતોમાં બેંક, દવાખાનું, હોસ્પિટલ, ક્લિનિક, પ્રસૂતિ ગૃહ, લેબોરેટરી, કેન્દ્ર સરકારની કચેરી, રાજ્ય સરકારની કચેરી, સ્થાનિક સંસ્થાઓની કચેરી, પોસ્ટ ઓફિસ, વાણિજ્યિક અને/અથવા ઔદ્યોગિક કચેરી, તેલ કંપનીની કચેરી, કોર્પોરેશનોની કચેરીઓ, ટ્યુશન ક્લાસીસ, ટાઈપિંગ સંસ્થા, ઉપરોક્ત શ્રેણીઓમાં આવતી મિલકતોના ગોડાઉન અને વેરહાઉસ અને તે મકાનોનો સમાવેશ થશે. શ્રીમતી રાવલ તરફનો પ્રયાસ હાલના કેસને વાણિજ્યિક ઓફિસના દાયરામાં લાવવાનો છે. વકીલની ઓફિસ એ વાણિજ્યિક ઓફિસ છે તેમ કહેવું અમારા માટે મુશ્કેલ છે. તેને વાણિજ્યિક ઓફિસના દાયરામાં લાવવા માટે પ્રવૃત્તિ પણ વાણિજ્યિક સ્વરૂપની હોવી જોઈએ. વકીલની ઓફિસ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિના દાયરામાં આવશે.

૧૬. અમે એમ.પી. ઇલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયનો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ અને તેના પર આધાર રાખી શકીએ છીએ કારણ કે આ કોર્ટ દ્વારા કનુભાઈ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં તેનો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો છે અને તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

૧૭. સદર કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતની વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન આવ્યો હતો તે એ હતો કે શું કાનૂની વ્યવસાય એ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે કે નહીં. મધ્યપ્રદેશ ઇલેક્ટ્રિસિટી બોર્ડ અને તેના અધિકારીઓએ તેમાંના સામાવાળા નં. ૨ [વકીલ] પાસેથી વાણિજ્યિક ગ્રાહકો માટે લાગુ પડતા દરે વીજ વપરાશ માટે ચાર્જ વસૂલ્યો હતો. મધ્યપ્રદેશ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન દાખલ કરીને આ માંગણીને પડકારવામાં આવી હતી, જેણે ઠરાવ્યું હતું કે કાનૂની વ્યવસાયમાં વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિનો સમાવેશ થતો નથી. હાઇકોર્ટે એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે વકીલની ઓફિસ અથવા વકીલોની પેઢી એ 'વાણિજ્યિક સંસ્થા' નથી અને તેથી, તેના સંદર્ભમાં વાણિજ્યિક ગ્રાહકોને લાગુ પડતા દરો વસૂલ કરી શકાય નહીં.

૧૮. બોર્ડે સદર નિર્ણયને સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ પડકાર્યો હતો. સર્વોચ્ચ અદાલતે બોર્ડ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને નામંજૂર કરતી વખતે અને હાઇકોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા અભિપ્રાયને માન્ય રાખતી વખતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:-

૫. 'કોમર્સ' શબ્દ એ 'કોમર્શિયલ' શબ્દ પરથી ઉતરી આવ્યો છે. 'કોમર્શિયલ' શબ્દ 'કોમર્સ' શબ્દ પરથી ઉદ્ભવ્યો છે જેને બ્લેક્સ લો ડિક્શનરી-છઠ્ઠી આવૃત્તિમાં નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે:

"કોમર્સ.-કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન, ઉત્પાદનો અથવા મિલકતનું

વિનિમય, વસ્તુઓની ખરીદી, વેચાણ અને વિનિમય. એન્ડરસન વિ. હમ્બલ ઓઈલ એન્ડ રિફાઈનિંગ કંપની ૨૨૬ જી.એ.૨૫૨, ૧૭૪ એસ.ઈ.૨ડી ૪૧૫, ૪૧૭. જમીન, પાણી અને હવાઈ માર્ગે વ્યક્તિઓ અને મિલકતનું પરિવહન. યુનિયન પેસિફિક આર. કંપની વિ. સ્ટેટ ટેક્સ કમિશનર, ૧૯ ઉટાહ ૨ડી ૨૩૬, ૪૨૯ પી.૨ડી ૯૮૩, ૯૮૪. જુદા જુદા લોકો અથવા રાજ્યો અને તેના નાગરિકો અથવા રહેવાસીઓ વચ્ચે વેપાર અને ટ્રાફિકના માર્ગે વ્યવહાર, જેમાં માત્ર ચીજવસ્તુઓની ખરીદી, વેચાણ અને વિનિમય જ નહીં, પરંતુ તે સાધનો અને એજન્સીઓ પણ સામેલ છે જેના દ્વારા તેને પ્રોત્સાહન આપવામાં આવે છે અને જેના દ્વારા તે ચલાવવામાં આવે છે તે સાધનો અને ઉપકરણો, અને જમીન અને સમુદ્ર બંને દ્વારા માલસામાનની સાથે સાથે વ્યક્તિઓનું પરિવહન. બ્રેનન વિ. ટાઈટસવિલે, ૧૫૩ યુ.એસ. ૨૮૯, ૧૪ એસ.સીટી. ૮૨૯, ૩૮ એલ.ઈડી. ૭૧૯; રેલરોડ કંપની વિ. ફુલર, ૮૪ યુ.એસ. (૧૭ વોલ.) ૫૬૮, ૨૧ એલ.ઈડી. ૭૧૦; હોક વિ. યુનાઈટેડ સ્ટેટ્સ, ૨૨૭ યુ.એસ. ૩૦૮, ૩૩ એસ.સીટી ૨૮૧, ૫૭ એલ.ઈડી. ૫૨૩. માણસ અને માણસ વચ્ચે વિચારો, લાગણીઓ વગેરેનું આદાનપ્રદાન પણ.

'કોમર્સ' શબ્દનો અર્થ થાય છે વેપાર, ટ્રાફિક, વાણિજ્ય, પરિવહન અથવા વિવિધ રાજ્યો વચ્ચે અથવા ડિસ્ટ્રિક્ટ ઓફ કોલોનિયા અથવા યુનાઈટેડ સ્ટેટ્સના કોઈપણ પ્રદેશ અને કોઈપણ રાજ્ય અથવા અન્ય પ્રદેશ વચ્ચે,

અથવા કોઈપણ વિદેશી દેશ અને કોઈપણ રાજ્ય, પ્રદેશ અથવા ડિસ્ટ્રિક્ટ ઓફ કોલંબિયા વચ્ચે, અથવા ડિસ્ટ્રિક્ટ ઓફ કોલંબિયા અથવા કોઈપણ પ્રદેશની અંદર, અથવા સમાન રાજ્યના સ્થળો વચ્ચે પરંતુ અન્ય કોઈપણ રાજ્ય અથવા કોઈપણ પ્રદેશ અથવા ડિસ્ટ્રિક્ટ ઓફ કોલંબિયા અથવા કોઈપણ વિદેશી દેશ દ્વારા સંચાર. નેશનલ લેબર રિલેશન્સ એક્ટ ૨....."

૬. 'કોમર્શિયલ' શબ્દનો અર્થ નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે:

"કોમર્શિયલ. સામાન્ય રીતે વેપાર અને ટ્રાફિક અથવા વાણિજ્ય સાથે સંબંધિત છે અથવા તેની સાથે જોડાયેલ છે; ધંધા અને વાણિજ્ય સાથે સંકળાયેલ છે. એન્ડરસન વિ. હમ્બલ ઓઈલ એન્ડ રિફાઈનિંગ કંપની ૨૨૬ જીએ. ૨૫૨, ૧૭૪ એસ.ઈ. ૨ડી ૪૧૫, ૪૧૬. ખરીદી અને વેચાણના મોટાભાગના તમામ પાસાઓ માટે સામાન્ય શબ્દ."

'કોમર્સ' અથવા 'કોમર્શિયલ' અભિવ્યક્તિમાં અનિવાર્યપણે ટ્રેડિંગ પ્રવૃત્તિનો ખ્યાલ રહેલો છે. ટ્રેડિંગ પ્રવૃત્તિમાં કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃત્તિ સામેલ હોઈ શકે છે, પછી ભલે તે પરિવહન હોય કે માલસામાનનો પુરવઠો હોય. મોટાભાગના તમામ પાસાઓ માટે સામાન્ય શબ્દ ખરીદી અને વેચાણ છે. પરંતુ કાનૂની વ્યવસાયમાં, આવી કોઈ ખરીદી કે વેચાણ નથી કે કોઈપણ પ્રકારનો વેપાર નથી. તેથી, કાનૂની વ્યવસાયની તુલના વેપાર

અને ધંધા સાથે કરવી એ સાચા અભિગમથી તદ્દન દૂર છે અને તે સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય રહેશે.

૭. તેવી જ રીતે, પી. રામનાથ ઐયર દ્વારા એડવાન્સ લો લેક્સિકોન ત્રીજી આવૃત્તિ ૨૦૦૫, વોલ્યુમ ૧ માં પાના નં. ૮૭૮ પર 'કોમર્સ' શબ્દ નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે:

'કોમર્સ' એ સૌથી મોટો અર્થ ધરાવતો શબ્દ છે. તે કોઈપણ અને તેના તમામ સ્વરૂપોમાં વેપારના હેતુઓ માટેના વ્યવહારને સમાવે છે, જેમાં પરિવહન, ખરીદી, વેચાણ અને એક દેશના નાગરિકો અને અન્ય દેશોના નાગરિકો અથવા પ્રજા વચ્ચે અને સમાન રાજ્ય અથવા દેશના વિવિધ પ્રાંતોના નાગરિકો વચ્ચે ચીજવસ્તુઓનું વિનિમય સામેલ છે. વોલ્ટન વિ. મિઝોરી, ૮૧ યુ.એસ. ૨૭૫; ૨૩ એલ. ઈડી. ૩૪૭. સાથે ખરીદી અને વેચાણ, ખાસ કરીને વિવિધ દેશો અથવા જિલ્લાઓ વચ્ચે મોટા પાયે વેપારી માલનું વિનિમય; કોઈપણ અને તેના તમામ સ્વરૂપોમાં વેપારના હેતુ માટે વ્યવહાર (કલમ ૨(૧૩), ઈન્ડિયન ટેક્સ એક્ટ).'

૮. 'પ્રોફેશન' શબ્દ બ્લેક્સ લો ડિક્શનરી- છઠ્ઠી આવૃત્તિમાં નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે:

'પ્રોફેશન- વિશેષ, સામાન્ય રીતે ઉચ્ચ શિક્ષણ, જ્ઞાન અને કૌશલ્યની જરૂર

હોય તેવો વ્યવસાય અથવા ધંધો; દા.ત. કાયદો અથવા તબીબી વ્યવસાયો. આવા વ્યવસાયના સમગ્ર સંગઠનનો પણ સંદર્ભ આપે છે. વ્યવસાયમાં સંકળાયેલી મહેનત અને કૌશલ્ય શારીરિક કે હાથના કામ કરતાં મુખ્યત્વે માનસિક કે બૌદ્ધિક હોય છે. સદર શબ્દ મૂળરૂપે માત્ર ટેકનોલોજી, કાયદો અને દવા પૂરતો જ મર્યાદિત હતો, પરંતુ જેમ જેમ વિજ્ઞાન અને શિક્ષણના પ્રયોગો બાબતોના અન્ય વિભાગો સુધી વિસ્તરે છે, તેમ તેમ અન્ય વ્યવસાયોને પણ આ નામ મળે છે, જે માત્ર કૌશલ્યથી અલગ વિશિષ્ટ જ્ઞાનમાં કથિત સિદ્ધિઓ સૂચવે છે. વ્યવસાય કરવાની ક્રિયા; કોઈ બાબત અંગે જાહેર ઘોષણા. ધર્મમાં શ્રદ્ધાની ઘોષણા.'

૯. 'પ્રોફેશન' શબ્દ એડવાન્સડ લો લેક્સિકોન વોલ્યુમ-૩ માં પાના નં.

૩૭૬૪ પર પણ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"પ્રોફેશન- 'પ્રોફેશન' માં કાં તો સંપૂર્ણપણે બૌદ્ધિક કૌશલ્ય અથવા કોઈપણ શારીરિક કૌશલ્યની જરૂર હોય તેવા વ્યવસાયનો વિચાર સામેલ છે, જેમ કે ચિત્રકામ અને શિલ્પકળા અથવા સર્જરીમાં, ઓપરેટરની બૌદ્ધિક કુશળતા દ્વારા નિયંત્રિત કૌશલ્ય, એવા વ્યવસાયથી અલગ કે જે મૂળભૂત રીતે ઉત્પાદન અથવા વેચાણ અથવા ચીજવસ્તુઓના વેચાણના ઉત્પાદન માટેની વ્યવસ્થા છે. સી.આઈ.ટી. વિ. મનમોહન દાસ (૧૯૬૬) ૫૯ આઈ.ટી.આર. ૬૯૯, ૭૧૦ (એસ.સી.) [ઈન્ડમ ટેક્સ એક્ટ, ૧૯૬૧.

કલમ ૨૮.]"

૧૦. પાના નં. ૩૭૬૫ પર વધુમાં નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે:

"વ્યવસાયની એક વ્યાખ્યા રોજગાર છે, ખાસ કરીને ઉચ્ચ શિક્ષણની જરૂર હોય તેવો રોજગાર, જેમ કે કાયદો અને ભૌતિકશાસ્ત્રના (પર્સેસ્ટ ડિક્શનરી). સેન્ટ્યુરી ડિક્શનરીમાં વ્યવસાયની વ્યાખ્યા અન્ય બાબતોની સાથે સાથે એક એવા વ્યવસાય તરીકે આપવામાં આવી છે જેમાં વિજ્ઞાન અથવા શિક્ષણના કોઈ વિભાગના વ્યાવસાયિક જ્ઞાનનો ઉપયોગ અન્યની બાબતોમાં તેના વ્યવહારિક ઉપયોગ દ્વારા કરવામાં આવે છે, કાં તો તેમને સલાહ આપવામાં, માર્ગદર્શન આપવામાં અથવા શીખવવામાં, અથવા તેના પર આધારિત કળાની પ્રેક્ટિસમાં તેમના હિત અથવા કલ્યાણની સેવા કરવામાં."

"આ શબ્દ માત્ર કૌશલ્યથી અલગ વિશિષ્ટ જ્ઞાનમાં વ્યાવસાયિક સિદ્ધિ સૂચવે છે; માત્ર અભ્યાસ કે તપાસથી અલગ બાબતો સાથે વ્યવહારિક વ્યવહાર; અને તેના પોતાના હેતુઓ માટેના કાર્યોથી અલગ અન્ય લોકો માટે વ્યવસાય તરીકે આવા જ્ઞાનનો ઉપયોગ." સદર શબ્દ એવા વ્યવસાય અથવા કામધંધાને લાગુ પડે છે જેમાં વૈજ્ઞાનિક જ્ઞાન અને કૌશલ્ય પ્રાપ્ત કરવા માટે વિદ્વાન અને વિશેષ તૈયારીની જરૂર હોય છે.

૧. જે વ્યવસાયમાં વ્યક્તિ કુશળ હોવાનો દાવો કરે છે અને અનુસરે છે; કોઈપણ કામધંધો અથવા વ્યવસાય કે જેના દ્વારા વ્યક્તિ સામાન્ય રીતે પોતાની આજીવિકા કમાય છે (કલમ ૨(૩૬), ઈન્કમ ટેક્સ એક્ટ અને કલમ ૧૫૦, ઇન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટ); ૨. કલમ ૭, નોર્થ ઇસ્ટર્ન હિલ યુનિવર્સિટી એક્ટ."

"કોઈ પ્રવૃત્તિ વ્યવસાય બનવા માટે વ્યક્તિ દ્વારા તેની અંગત કુશળતા, બુદ્ધિમત્તા દ્વારા ચલાવવામાં આવતી હોવી જોઈએ અને વ્યક્તિ દ્વારા તેની અંગત કુશળતા, બુદ્ધિમત્તા અને વ્યક્તિગત લાક્ષણિકતાઓ પર નિર્ભર હોવી જોઈએ. સખારામ નારાયણ ખેરડેકર વિ. સિટી ઓફ નાગપુર કોર્પોરેશન, (એ.આઈ.આર. ૧૯૬૪ બોમ્બે ૨૦૦, ૨૧૦ (બોમ્બે શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ (૧૯૪૮ નો ૭૯, કલમ ૨(૪)). ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા તેના અસીલની સેવામાં પ્રામાણિકતા, બુદ્ધિમત્તા અને વ્યક્તિગત કૌશલ્યનો ઉપયોગ કરવા માટે બહુવિધ કાર્યો જરૂરી છે અને તેથી ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની પ્રસ્તાવના ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટના વ્યવસાયને વ્યવસાય તરીકે વર્ણવે છે. એન.ઈ. મર્યન્ટ વિ. સ્ટેટ. (એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ બોમ્બે ૨૮૩, ૨૮૭. બોમ્બે શોપ્સ એન્ડ કોમર્શિયલ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ (૧૦૪૮ નો ૭૬))"

"આજીવિકા મેળવવાના હેતુથી વ્યવસાય અથવા કામધંધો ચલાવવામાં આવે છે અને નફાનો હેતુ આવા વ્યવસાય અથવા કામધંધાને ચલાવવાનો આધાર નથી. એલ.એમ. ચિતલે વિ. કમિશનર ઓફ લેબર. (એ.આઈ.આર.

૧૯૬૪ મદ્રાસ ૧૩૧, ૧૩૩ (ભારતનું બંધારણ, અનુચ્છેદ ૧૯(૬))"

"'વાણિજ્યિક' થી અલગ 'વ્યવસાય' નો અર્થ એ વ્યક્તિ થાય છે જે કોઈ વ્યવસાયમાં પ્રવેશે છે. તેમાં વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિની સામે ચોક્કસ માત્રામાં કૌશલ્ય સામેલ છે જ્યાં તે વસ્તુઓ અથવા વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિની બાબત વધુ છે. વ્યવસાયમાં, તે સંપૂર્ણપણે કૌશલ્ય પ્રવૃત્તિનો ઉપયોગ છે. તેથી, બે અલગ વિભાવનાઓ છે વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિમાં વ્યક્તિ લાભ અથવા નફા માટે કામ કરે છે અને આની સામે, વ્યવસાયમાં, વ્યક્તિ પોતાની આજીવિકા માટે કામ કરે છે."

૧૪. વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ એ વ્યક્તિ દ્વારા તેની વ્યક્તિગત કુશળતા અને બુદ્ધિમત્તા દ્વારા ચલાવવામાં આવતી પ્રવૃત્તિ હોવી જોઈએ. તેથી, વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ અને વાણિજ્યિક સ્વરૂપની પ્રવૃત્તિ વચ્ચે મૂળભૂત તફાવત છે. બોમ્બે શોપ્સ એન્ડ એસ્ટાબ્લિશમેન્ટ્સ એક્ટ (૧૯૪૮ નો ૭૯) ની કલમ ૨(૪) ની પૃષ્ઠભૂમિમાં સમાન પ્રશ્ન પર વિચાર કરતાં, આ કોર્ટ દ્વારા ડૉ. દેવેન્દ્ર એમ. સુરતી વિ. ધ સ્ટેટ ઓફ ગુજરાત (એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ એસ.સી. ૬૩) માં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ડૉક્ટરની સંસ્થા "વાણિજ્યિક સંસ્થા" અભિવ્યક્તિ હેઠળ આવરી લેવામાં આવતી નથી.

૧૯. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે અપીલકર્તાઓ વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સાથે સંમત છીએ કે હાલના અપીલકર્તાઓના રહેણાંક

પરિસરને બે ભાગમાં એટલે કે રહેણાંક અને બિન-રહેણાંકમાં વિભાજિત કરી શકાય નહીં. તે રહેણાંક પરિસર જ રહે છે અને કર નિર્ધારણના હેતુ માટે તે મુજબ આકારણી થવી જોઈએ.”

૧૯. ઉપરોક્ત સંદર્ભિત કેસમાં, જ્યારે કોર્પોરેશને બે અલગ-અલગ બિલો જારી કર્યા ત્યારે વિવાદ ઊભો થયો હતો. એક ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માટે જેનો ઉપયોગ બિન-રહેણાંક હેતુ માટે થતો હતો અને બીજું પ્રથમ માળના પરિસર માટે જેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે થતો હતો. અપીલકર્તાનો કેસ એવો હતો કે સમગ્ર ટેનામેન્ટ એ રહેણાંક પરિસર છે અને માત્ર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો ઉપયોગ ઓફિસ તરીકે થઈ રહ્યો હોવાના કારણે, તેને મિલકત વેરાના હેતુ માટે અલગ કરીને બિન-રહેણાંક પરિસર તરીકે ગણી શકાય નહીં. સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે ટેનામેન્ટનો ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પ્રથમ માળની સરખામણીમાં વધુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતો હોવાથી અને તેનો ઉપયોગ ઓફિસ તરીકે થઈ રહ્યો હોવાથી, કોર્પોરેશન માટે તેને બિન-રહેણાંક પરિસર તરીકે ગણવું અને તે મુજબ કરની આકારણી કરવી અનુમતિપાત્ર રહેશે. સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટના હુકમને ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧૧ હેઠળ અપીલ દ્વારા આ કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન ખંડપીઠે કનુભાઈ શાંતિલાલ પંડ્યા વિ. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં દોરવામાં આવેલા તફાવત પર વિચાર કર્યો અને તેણે અવલોકન કર્યું કે પ્રેક્ટિસ કરતા વકીલ દ્વારા ચલાવવામાં આવતી ઓફિસ કોઈપણ રીતે વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિના દાયરામાં આવશે નહીં, પરંતુ

વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિના ક્ષેત્રમાં રહેશે. કોર્પોરેશન વતી રજૂ કરાયેલા ચાર્ટની તપાસ કરતી વખતે, વિદ્વાન ખંડપીઠે વિચાર્યું કે બિન-રહેઠાણ માટે, વપરાશ પરિબળ અસંદિગ્ધ શબ્દોમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે.

૨૦. સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા હવે લેવાયેલા વલણ પર આવતાં, એ નોંધી શકાય કે સામાવાળા દ્વારા જવાબ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે. જવાબના ફક્ત ૯ અને ૧૦ આ મુજબ વંચાય છે:

“૯. તેથી હું જણાવું છું કે હાલના પ્રતિવાદી વ્યવસાયે આર્કિટેક્ટ હોવાથી અને તેમની આર્કિટેક્ટની વ્યાવસાયિક ઓફિસ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સ્ટાફ હાઉસિંગ સોસાયટીમાં આવેલી હોવાથી, જે એક રહેણાંક વિસ્તાર છે અને જેમાં સદર મકાનનો ભાગ તેમની બહેન દ્વારા રહેણાંક હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાતો હતો અને કોઈપણ વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે નહીં, આ માનનીય અદાલત એનેક્સર આરજ ખાતે ભારતના માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા અને એનેક્સર આર૨ સામૂહિક રીતે આ માનનીય અદાલતની વિદ્વાન ખંડપીઠના ચુકાદાઓ તેમજ આર્કિટેક્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૨ અને એનેક્સર આર૩ ખાતે આર્કિટેક્ટ્સ (પ્રોફેશનલ કન્ડક્ટ) રેગ્યુલેશન્સ, ૧૯૮૯ ની જોગવાઈઓ અને એનેક્સર આર૧ ખાતેના ચુકાદામાં ભારતના માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા અર્થઘટનને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની અપીલ નામંજૂર કરવા અને અમદાવાદ ખાતેની વિદ્વાન સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા

ચુકાદા અને હુકમને બહાલી આપવા મહેરબાની કરશો અને એવું જાહેર કરવા મહેરબાની કરશો કે આર્કિટેક્ટ પોતાના વ્યવસાય અને પોતાની પાસે રહેલી ડિગ્રીના આધારે, વકીલની જેમ એક વ્યાવસાયિક છે અને વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિમાં સામેલ થતો નથી અને તેથી રહેણાંક વિસ્તારમાં વ્યાવસાયિક હેતુ માટે તેના દ્વારા ભોગવવામાં આવતું અને આર્કિટેક્ટ્સ કન્સલ્ટેશન ઓફિસ માટે ઉપયોગમાં લેવાતું પરિસર વાણિજ્યિક હેતુથી અલગ છે.

૧૦. હું જણાવું છું કે જો પ્રશ્નવાળા પરિસરનો ભાગ આર્કિટેક્ટની વ્યાવસાયિક ઓફિસ અને/અથવા રહેઠાણ સિવાયના અન્ય હેતુ માટે વપરાતો હોય અને કોઈપણ વાણિજ્યિક હેતુ અને વ્યવસાયિક હેતુ માટે વપરાતો હોય, તો વાણિજ્યિક અને/અથવા વ્યવસાયિક હેતુ માટે વપરાતા સદર પરિસરના સદર ભાગ માટેનો કર પ્રતિવાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે જે રીતે અપીલકર્તા દ્વારા કાયદા અનુસાર આકારવામાં આવે.”

૨૧. અપીલકર્તા કોર્પોરેશને પણ સોગંદનામું દાખલ કર્યું છે. ફક્ત ૪ થી ૯ તૈયાર સંદર્ભ માટે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યા છે:

“૪. હું નમ્રતાપૂર્વક જણાવું છું અને રજૂઆત કરું છું કે મકાનનો કેટલોક ભાગ વાણિજ્યિક કંપની દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાય છે અને પરિસરનો અન્ય ભાગ સામાવાળા દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાય છે જે તેમના રહેણાંક પરિસરથી

અલગ છે તેમજ સંબંધિત સમયે કેટલોક ભાગ ગોડાઉન તરીકે ઉપયોગમાં લેવાતો હતો.

૫. હું નમ્રતાપૂર્વક જણાવું છું અને રજૂઆત કરું છું કે સામાન્ય રીતે પરિસરના વાસ્તવિક ઉપયોગના આધારે મકાનોને રહેણાંક અથવા બિન-રહેણાંક તરીકે વર્ગીકૃત કરવામાં આવે છે. તે બાબતને ધ્યાનમાં લેતાં, જો કોઈ મકાન બી.યુ. પરમિશન મુજબ રહેણાંક તરીકે વર્ગીકૃત થયેલું હોય તો પણ તેનો વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે ઉપયોગ થતો હોય, તો વપરાશના આધારે તેના પર બિન-રહેણાંક મકાન તરીકે કર લાદવામાં આવે છે.

૬. હું નમ્રતાપૂર્વક જણાવું છું અને રજૂઆત કરું છું કે વકીલો, તબીબો અને અન્ય વ્યાવસાયિકોના કિસ્સામાં, ક્યારેક તેમના રહેણાંક પરિસરમાં એક રૂમ હોય છે જેનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે થાય છે, ત્યારે ચોક્કસ શરતે આવા વ્યવસાયો માટે અપવાદ કરવામાં આવે છે કે

૧) મકાન રસોડું અને અન્ય તમામ સુવિધાઓ સાથેનું રહેણાંક મકાન છે અને સંબંધિત વ્યક્તિ વાસ્તવમાં ત્યાં રહે છે (આધાર કાર્ડ વગેરેમાં રહેણાંક પુરાવા સાથે) અને તેનો નાનો ભાગ વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે વપરાય છે. મોટાભાગના કિસ્સાઓમાં, આવા વ્યાવસાયિકો પાસે અલગ ઓફિસો, કિલનિક્સ, દવાખાના વગેરે હોય છે અને તેમની અલગથી આકારણી કરવામાં આવે છે.

તેથી મકાનનો મુખ્યત્વે કે સંપૂર્ણપણે બિન-રહેણાંક હેતુઓ માટે ઉપયોગ થાય છે કે કેમ તે ચકાસવું આવશ્યક છે.

૭. હું નમ્રતાપૂર્વક જણાવું છું અને રજૂઆત કરું છું કે હાલના કેસમાં, પરિસરનો સંપૂર્ણ ઉપયોગ વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે થાય છે અને ત્યાં કોઈ રહેતું નથી. ફોટોગ્રાફ્સની નકલો આ સોગંદનામા સાથે જોડેલી છે અને એનેક્સર-૬ 'કોલી' તરીકે અંકિત કરેલી છે. પરિસરનો કેટલોક ભાગ રહેણાંક વપરાશ માટે ભાડે આપવામાં આવ્યો છે. જો આ કેસ મંજૂર કરવામાં આવે, તો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કરવેરા માટે તેના દૂરગામી પરિણામો આવશે.

૮. હું નમ્રતાપૂર્વક જણાવું છું અને રજૂઆત કરું છું કે નીચે દર્શાવેલ ચાર્ટ અહીંના સામાવાળા દ્વારા પરિસરનો વપરાશ દર્શાવે છે.

ક્રમ નં.	ટેનામેન્ટ નં.	જમીનનો ભોગવટોદા ર	જમીનનું માપ	પ્રકાર	ભોગવટા પરિબળ
૧.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૧-એમ	ભાડુઆત	૪૧.૩૯	કોમર્શિયલ ઓફિસ	અન્ય
૨.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૨-કે	ભાડુઆત	૬૫.૦૦	કોમર્શિયલ ઓફિસ	અન્ય

ક્રમ નં.	ટેનામેન્ટ નં.	જમીનનો ભોગવટોદા ર	જમીનનું માપ	પ્રકાર	ભોગવટા પરિબળ
૩.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૩-આઈ	સ્વ	૭૦.૮૨	કોમર્શિયલ ઓફિસ	સ્વ
૪.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૪-જી	સ્વ	૭૦.૨૦	કોમર્શિયલ ઓફિસ	સ્વ
૫.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૫-ઈ	સ્વ	૭૦.૮૨	કોમર્શિયલ ઓફિસ	સ્વ
૬.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૬-સી	સ્વ	૭૦.૦૨	સ્વતંત્ર બંગલો	સ્વ
૭.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૭-એ	સ્વ	૭૦.૮૨	કોમર્શિયલ ઓફિસ	અન્ય
૮.	૦૫૧૮-૦૩-૧૦૨૧-૦૦૦૮-વી	સ્વ	૫૦.૪૫	સ્વતંત્ર બંગલો	સ્વ

૯. હું નમ્રતાપૂર્વક જણાવું છું અને રજૂઆત કરું છું કે આર્કિટેક્ટ વ્યાવસાયિકોની ઓફિસ પણ રહેણાંક વિસ્તારમાં આવેલી સ્ટાફ સોસાયટી ખાતે આવેલી છે પરંતુ, પરિસરનો સમગ્ર વપરાશ વાણિજ્યિક સ્વરૂપનો છે. તેથી, તેને રહેણાંક હેતુ ગણી શકાય નહીં.”

૨૨. તેથી, લેવાયેલા વલણ મુજબ, મકાન પરિસરનો કેટલોક ભાગ

આર્કિટેક્ટની ઓફિસ માટે વપરાય છે અને કેટલોક ભાગ રહેણાંક પરિસર માટે વપરાય છે તેમજ સંબંધિત સમયે કેટલોક ભાગ ગોડાઉન તરીકે વપરાતો હતો. તૈયાર કરાયેલા ચાર્ટમાં પણ, ભાડુઆત અને સ્વ દ્વારા વપરાતા મકાનનો સંદર્ભ છે અને વિવાદિત મિલકતો વાણિજ્યિક ઓફિસ માટે વપરાયેલી દર્શાવવામાં આવી છે.

૨૩. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, મ્યુનિસિપલ અપીલોમાં, રેકૉર્ડ અને પ્રોસિડિંગ્સ દર્શાવે છે કે અપીલકર્તા કોર્પોરેશને કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી, પોતાનું લેખિત નિવેદન દાખલ કરવાનું તો બાજુ પર રહ્યું. હુકમ સૂચવે છે કે કોઈ રજૂઆતો નોંધવામાં આવી નથી. આ તબક્કે, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. શાંતિલાલ અંબાલાલ સુખડિયા ના કેસમાં ફર્ટ અપીલ નં. ૩૬૪૨/૨૦૦૬ માં પસાર કરાયેલો આ કોર્ટનો ચુકાદો યોગ્ય છે. ફક્ત ૯ માં, આ મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

“૯. અમારા મતે, જો કોર્પોરેશન વતી કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં ન આવ્યા હોય અને સામાવાળા વતી રજૂ કરાયેલા પુરાવા દર્શાવે છે કે પ્રશ્નવાળો ફ્લેટ રહેઠાણ અને વ્યવસાય માટે પણ વપરાતો હતો, અને તે આધારે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પરિસરના વપરાશને રહેણાંક તરીકે ગણવાનો નિર્દેશ આપ્યો હોય, તો આવા અભિગમને ભૂલભરેલો કહી શકાય નહીં. અમે નોંધી શકીએ છીએ કે જો એવો કેસ હોત, જ્યાં રેકૉર્ડ પર પુરાવો આવ્યો હોત કે પ્રશ્નવાળો ફ્લેટ સંપૂર્ણપણે વ્યાવસાયિક હેતુ માટે વપરાતો હતો

અથવા જો પરિસર કે ફ્લેટ વાણિજ્યિક સંકુલમાં આવેલો હોત, તો તે અલગ ધોરણે હોઈ શકે છે અને તેવા કિસ્સાઓમાં, વપરાશને વાણિજ્યિક તરીકે ગણવાનું વાજબી હોઈ શકે છે, પરંતુ એવા કેસમાં જ્યાં પરિસરનો એક ભાગ રહેઠાણ માટે અને એક ભાગ વ્યવસાય માટે વપરાય છે, ત્યાં પરિસરના વપરાશને વાણિજ્યિક વપરાશ તરીકે ગણી શકાય નહીં.”

૨૪. નોંધપાત્ર રીતે, સામાવાળા કરની આકારણી કરતા મ્યુનિસિપલ બિલોથી નારાજ થઈને, ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૪૦૬ હેઠળ અપીલ દાખલ કરીને તેને પડકાર્યો હતો. ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧૧ ના આધારે સિવિલ અપીલ કોર્ટમાં વધુ અપીલ પૂરી પાડવામાં આવી છે. પ્રકરણ દસ – શીર્ષક “પરચૂરણ” માં સમાવિષ્ટ કલમ ૪૩૪ જણાવે છે કે મૂળ હુકમનામા સામેની અપીલોને લગતી કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ (જે હવે પછી “સદર કોડ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની જોગવાઈઓ કમિશનરના હુકમો સામે ન્યાયાધીશને થતી અપીલોને લાગુ પડશે અને અપીલ હુકમનામા સામેની અપીલોને લગતી જોગવાઈઓ સિવિલ અપીલ કોર્ટને થતી અપીલોને લાગુ પડશે, સિવાય કે પ્રકરણ દ્વારા સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય. આવી પરિસ્થિતિમાં, પ્રશ્ન એ ઊભો થશે કે શું અપીલના તબક્કે, આ કોર્ટે અપીલકર્તા કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરાયેલા સોગંદનામા પર વિચાર કરવો જોઈએ જે એવા પુરાવા/દસ્તાવેજો લાવે છે જે ક્યારેય વેલ્યુએશન અપીલોનો ભાગ ન હતા. જવાબ નકારાત્મક જ હોવો જોઈએ.

૨૫. નોંધનીય રીતે, સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરાયેલી વેલ્યુએશન અપીલમાં લેવાયેલું વલણ એ છે કે -

“અપીલકર્તા રજૂઆત કરે છે કે પરિસરનો ઉપયોગ આર્કિટેક્ટની ઓફિસ તરીકે થાય છે. તેનો અર્થ એ છે કે પરિસરનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે થાય છે, જે વાણિજ્યિક હેતુથી તદ્દન અલગ છે. વ્યવસાય ચલાવવા માટે, વ્યક્તિ પાસે જરૂરી લાયકાત હોવી આવશ્યક છે, જેના વિના કોઈ પણ વ્યક્તિ વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિ ચલાવી શકે નહીં. અસીલો અને મૂળ સંસ્થા કે જેમાં વ્યક્તિએ નોંધાણી કરાવવી પડે છે તે બંને પ્રત્યે જવાબદારી હોય છે.”

એવું નથી કે સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તા કોર્પોરેશનનું પ્રતિનિધિત્વ નહોતું; જોકે, તેણે વિવાદિત પરિસરનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક હેતુ માટે થઈ રહ્યો છે અથવા પરિસરનો મુખ્યત્વે આર્કિટેક્ટની ઓફિસ માટે ઉપયોગ થાય છે અને રહેઠાણ માટે નહીં તે સાબિત કરતો કોઈ પુરાવો રજૂ ન કરવાનું અને લેખિત નિવેદન પણ દાખલ ન કરવાનું પસંદ કર્યું હતું. જોકે અપીલ મેમો પૈકી એકમાં એવો આધાર લેવામાં આવ્યો છે કે સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ પરિસરનો વિવાદિત ભાગ વાણિજ્યિક હેતુ તરીકે વપરાય છે તે હકીકત ધ્યાનમાં લીધા વિના બાબતનો નિર્ણય કરવામાં ભૂલ કરી છે, પરંતુ પરિસરનો કયો અને કેટલો ભાગ બિન-રહેણાંક હેતુ માટે વપરાઈ રહ્યો છે તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું નથી.

૨૬. પડકાર હેઠળનો ચુકાદો વર્ષ ૨૦૦૭ નો છે અને તેથી, આટલા લાંબા સમય પછી નવેસરથી નિર્ણય માટે મામલો પરત મોકલવો યોગ્ય રહેશે નહીં. તેમજ, એવા પુરાવા પર વિચાર કરવો યોગ્ય રહેશે નહીં જે મ્યુનિસિપલ અપીલોનો નિર્ણય થયો ત્યારે અન્યથા ઉપલબ્ધ ન હતા, ખાસ કરીને સદર કોડની જોગવાઈઓ મુજબ વધારાના પુરાવા રજૂ કરવાની માંગ કરતી કોઈ યોગ્ય અરજી વિના. પરિસરના મુખ્ય ઉપયોગ અંગેના કોઈપણ પુરાવાના અભાવે, વાણિજ્યિક હેતુ માટે વપરાતા પરિબળને લાગુ કરતી અપીલકર્તા કોર્પોરેશનની કાર્યવાહી યોગ્ય ગણાશે નહીં.

૨૭. ઉપરોક્ત ચર્ચાના સંદર્ભમાં, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. કપિલભાઈ મુકુંદભાઈ ભટ્ટ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આપેલ ચુકાદો કોઈ મદદરૂપ થશે નહીં. કનુભાઈ શાંતિલાલ પંડ્યા વિ. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંત લાગુ કરતાં, તેમજ પ્રતીક હરેશકુમાર શાહ વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંત લાગુ કરતાં, ખાસ કરીને કોઈપણ પુરાવાના અભાવે, અપીલો મંજૂર કરવામાં સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી હોવાનું કહી શકાય નહીં.

૨૮. સમાપન કરતી વખતે, એ નોંધી શકાય કે આ કોર્ટે કનુભાઈ શાંતિલાલ પંડ્યા વિ. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં અવલોકન કર્યું છે કે જો સમગ્ર મકાન કાનૂની કામ માટે રોકાયેલું હોય, તો અલગ

બાબતો લાગુ પડશે. સામાવાળા દ્વારા નિવેદન કરવામાં આવ્યું છે કે જો પરિસરનો કોઈ ભાગ વાણિજ્યિક હેતુ અથવા બિન-રહેણાંક હેતુ માટે વપરાતો હોય, તો કોર્પોરેશન દ્વારા આકારણી કરવામાં આવે તે મુજબ તે ભાગ માટેનો કર સામાવાળા દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે. એ સ્પષ્ટ કરવાની જરૂર નથી કે અપીલો માત્ર વર્ષ ૨૦૦૨-૨૦૦૩ પૂરતી મર્યાદિત છે અને હાલનો ચુકાદો, જો તેની પાસે ઉપલબ્ધ પુરાવા મુજબ પરિસરનો ઉપયોગ બિન-રહેણાંક હેતુ માટે જણાય તો બિલની આકારણી કરવા માટે કોર્પોરેશનને અટકાવશે નહીં.

૨૯. તેથી, બંને અપીલો સ્વીકારવાને પાત્ર નથી અને આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

૩૦. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, જોડાયેલી સિવિલ એપ્લિકેશનો ટકી શકે નહીં અને તેથી, તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૩૧. રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી, જો કોઈ મળેલ હોય તો, સંબંધિત કોર્ટને તાત્કાલિક પરત મોકલવી.

(સંગીતા કે. વિશેન, ન્યાયમૂર્તિ)

(નિરલ આર. મહેતા, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====