

=====

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.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૫૩૨૨/૨૦૧૭

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૫૩૨૪/૨૦૧૭

મંજૂરી અને સહિ માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી એમ. આર. શાહ

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી બી. એન. કરિયા

=====

૧	શું સ્થાનિક પેપર્સના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	
૨	પત્રકારને રિફર કરવામાં આવશે કે નહીં?	

૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી ચુકાદાની વાજબી નકલ જોવા માંગે છે?	
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તેના હેઠળ કરાયેલા કોઈપણ આદેશને લગતા કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	

=====

રિલાયન્સ જિયો ઇન્ફોરકોમ લિમિટેડ....અરજદાર (ઓ)

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને ૧....સામાવાળા (ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર (રો) તરફે શ્રી મિહિર જોષી, સિનિયર એડવોકેટ સાથે શ્રી કુણાલ નાણાવટી, એડવોકેટ સાથે શ્રી કુણાલ જે. વ્યાસ, એડવોકેટ, નાણાવટી એસોસિએટ્સ તરફથી એડવોકેટ્સ.

સામાવાળા (ઓ) નં. ૧ તરફે સુશ્રી મનીષા લવકુમાર, ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર, શ્રી હાર્દિક વોરા, એ.જી.પી. સાથે.

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી એમ. આર. શાહ

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી બી. એન. કરિયા

તારીખ: ૨૧/૦૩/૨૦૧૭

સામાન્ય સી.એ.વી. ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી એમ. આર. શાહ દ્વારા)

[૧.૦] આ બંને અરજીઓમાં કાયદા અને હકીકતોનો સામાન્ય પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો હોવાથી, આ બંને અરજીઓનો આ સામાન્ય ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા નિર્ણય અને નિકાલ કરવામાં આવે છે.

[૨.૦] ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની આ બંને અરજીઓમાં, સંબંધિત અરજદારોએ સંબંધિત અરજદારો દ્વારા સ્થાપિત સંબંધિત મોબાઈલ ટાવર પર મિલકત વેરાની માંગણી કરતી સંબંધિત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી આક્ષેપિત ડિમાન્ડ નોટિસોને પડકારી છે.

[૨.૧] શરૂઆતમાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે આ મુકદ્દમાનો બીજો રાઉન્ડ છે અને સંબંધિત ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓ તરફથી મોબાઈલ ટાવર પર મિલકત વેરાની ચુકવણી ટાળવાનો પ્રયાસ છે. અગાઉ અરજદારો જેવા મોબાઈલ ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓએ મોબાઈલ ટાવર પર મિલકત વેરો લાદવાનો પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો હતો અને આ કોર્ટ સમક્ષ ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૯ (જેને હવે પછી "જી.પી.એમ.સી. એક્ટ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની કલમ ૧૪૫એ ની સત્તાને પણ પડકારી હતી. અરજદારો જેવા સંબંધિત ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓ આ કોર્ટ સમક્ષ

સફળ થયા અને આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪પએ ને ભારતના બંધારણની વધુ વિશેષરૂપે ચાદી ૨ ની ધારાકીય એન્ટ્રી નં. ૪૯ ની સત્તા બહાર જાહેર કરી અને ઠરાવ્યું કે મોબાઈલ ટાવર્સને "ઈમારત" કહી શકાય નહીં અને તેથી, મોબાઈલ ટાવર્સને "ઈમારત" ગણીને તેના પર વેરો લાદવો, તે કરવેરા માટે જોગવાઈ કરવાની રાજ્ય વિધાનમંડળની સક્ષમતાની બહાર છે. કે સિવિલ અપીલ નં. ૫૩૬૦ – ૫૩૬૩/૨૦૧૩ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૬.૧૨.૨૦૧૬ ના સામાન્ય ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે સદર અપીલો મંજૂર કરી છે અને હાઈકોર્ટના નિર્ણયને રદબાતલ અને રદ કર્યો છે અને "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "જમીન અને ઈમારત" તરીકે ઠરાવ્યા છે અને તેથી, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે રાજ્ય પાસે મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો લાદવા માટે કાયદો ઘડવાની સક્ષમતા છે. આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણય સામે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ અપીલોની પેન્ડન્સી અને અંતિમ નિકાલ દરમિયાન, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ પર સ્ટે આપ્યો હતો અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા રિફંડના આદેશ પર એ શરતે સ્ટે આપ્યો હતો કે સંબંધિત કોર્પોરેશનો નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ પહેલેથી જ એકત્રિત કરેલી રકમ જમા કરાવે. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે એવી સ્પષ્ટતા પણ કરી હતી કે સંબંધિત કોર્પોરેશનો જી.પી.એમ.સી. એક્ટ હેઠળ મોબાઈલ ટાવર પર વેરો નક્કી કરી શકે છે અને સંબંધિત મોબાઈલ ટાવર પર માગણી ઉભી કરી શકે છે, જો કે, અપીલનો નિકાલ

ન થાય ત્યાં સુધી આવી માંગણીનો અમલ કરવામાં આવશે નહીં. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે એવું પણ અવલોકન કર્યું હતું કે આવા વેરાનું નિર્ધારણ અપીલોમાં લેવાનાર અંતિમ નિર્ણયને આધીન રહેશે. પરિણામે, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ અપીલો પેન્ડિંગ હોવા દરમિયાન, વેરાની વસૂલાત સ્થગિત રાખવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ જ્યારે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદબાતલ કર્યો અને સંબંધિત અરજદારો – ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓની વિરુદ્ધમાં ઠરાવ્યું અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની સત્તાને માન્ય રાખી, ત્યારે સંબંધિત કોર્પોરેશનોએ ભૂતકાળના સમયગાળા તેમજ ચાલુ સમયગાળા માટે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી ઉભી કરી, તે તબક્કે ફરીથી સંબંધિત અરજદારો – ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓએ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણીને ફરીથી પડકારતી વર્તમાન સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલેશન્સ દાખલ કરી છે, જે સંબંધિત અરજીઓનો વિષય છે.

[૩.૦] સંબંધિત અરજીઓમાં સંબંધિત અરજદારો વતી વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી મિહિર જોષી હાજર થયા છે. ગુજરાત રાજ્ય વતી વિદ્વાન સરકારી વકીલ સુશ્રી મનીષા લવકુમાર, વિદ્વાન આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી હાર્દિક વોરા સાથે હાજર થયા છે. અમે સંબંધિત પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળ્યા છે.

[૪.૦] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી મિહિર જોષીએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે સંબંધિત કરવેરા નિયમો હેઠળ નક્કી કરાયેલા દરે મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી અને તેને મોબાઈલ ટાવર પર લાગુ કરવી તે સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે.

[૪.૧] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જ્યાં સુધી અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ, રાજ્ય સરકાર મોબાઈલ ટાવર્સ પરના વેરાના મહત્તમ દરો નક્કી ન કરે ત્યાં સુધી, મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની કોઈ માંગણી થઈ શકે નહીં.

[૪.૨] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જો આક્ષેપિત મિલકત વેરાના બિલો જોવામાં આવે તો તે દર્શાવે છે કે તે જમીન અને ઇમારતોને લાગુ પડતા સંબંધિત કરવેરા નિયમો મુજબ, પરિબળો, ગુણકો (મલ્ટિપ્લાયર્સ), સ્થાન, ઇમારતની ઉંમર વગેરેના આધારે મિલકત વેરાની ગણતરી પર આધારિત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આક્ષેપિત નોટિસો / બિલોમાં જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ હેઠળ નિર્ધારિત દરનો ક્યાંય સંદર્ભ નથી. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મોબાઈલ ટાવર્સ પરની આક્ષેપિત નોટિસો / મિલકત વેરાની માંગણી કાયદામાં વધુ વિશેષરૂપે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ માં નિર્ધારિત

પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના જારી કરવામાં આવી છે.

[૪.૩] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તે સાચું છે કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની સત્તાને માન્ય રાખી છે, જો કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે માત્ર ભારતના બંધારણની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯ ના હેતુ માટે જ "મોબાઈલ ટાવર" ને "જમીન અને ઈમારત" તરીકે ગણ્યા છે અને/અથવા ધ્યાનમાં લીધા છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ પરથી કે જેના દ્વારા નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ને બંધારણીય રીતે માન્ય ઠરાવી છે, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે વિશેષરૂપે એવું અવલોકન કર્યું નથી કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ મિલકત વેરો લાદવાના હેતુ માટે "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "જમીન અને ઈમારત" તરીકે ગણવામાં આવશે અને/અથવા ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો લાદવાની રાજ્યની ધારાકીય સક્ષમતાને ધ્યાનમાં લેવાના હેતુ માટે જ, "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯ ના અર્થમાં "જમીન અને ઈમારત" તરીકે ઠરાવવામાં આવ્યા છે.

[૪.૪] એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે એવું માની લઈએ કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ સત્તા બહાર અને/અથવા બંધારણીય રીતે માન્ય

ઠરાવવામાં આવી છે અને બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની ચાટી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯ ને ધ્યાનમાં રાખીને મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો લાદવાની રાજ્ય સરકારની સક્ષમતા માન્ય રાખવામાં આવી છે અને/અથવા માન્ય ઠરાવવામાં આવી છે, તે કિસ્સામાં પણ, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪પએ ને ધ્યાનમાં લેતાં, તે સંબંધમાં, જ્યાં સુધી રાજ્ય સરકાર દ્વારા મહત્તમ દરો નિર્ધારિત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, સામાન્ય કરવેરા નિયમો હેઠળ / મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની કોઈ માંગણી થઈ શકે નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪પએ મુજબ, કોઈ પણ કોર્પોરેશનના કિસ્સામાં, રાજ્ય સરકારે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪પએ હેઠળ જરૂરી હોય તે મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરાના મહત્તમ દરો નિર્ધારિત કરતું કોઈ જાહેરનામું બહાર પાડ્યું નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી, આક્ષેપિત બિલો દ્વારા મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને કાયદાની જોગવાઈઓથી વિપરીત છે જે રદબાતલ અને રદ કરવાને પાત્ર છે.

[૪.૫] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪પએ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરો લાદવા માટેની વિશેષ જોગવાઈ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી જ્યાં સુધી જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪પએ હેઠળ જરૂરી / જોગવાઈ કર્યા મુજબ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મહત્તમ દરો નિર્ધારિત કરવામાં ન આવે અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૯૯ મુજબની કોઈ પ્રક્રિયા

અનુસરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની કોઈ માંગણી થઈ શકે નહીં અને તે પણ ઈમારતો અને જમીનોને લાગુ પડતા સામાન્ય મિલકત વેરા નિયમોના આધારે.

[૪.૬] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મિલકત કરવેરા નિયમો જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૯ અથવા કલમ ૧૪૧એએ હેઠળ લાદવામાં આવતા મિલકત વેરાના સંબંધમાં લાગુ થશે અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ હેઠળ નહીં.

[૪.૭] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાસ્તવમાં "મોબાઈલ ટાવર" ને ઈમારત અને/અથવા જમીન પણ કહી શકાય નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે શબ્દ "ઈમારત" કલમ ૨(૫) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત છે, શબ્દ "જમીન" કલમ ૨(૩૦) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે "મોબાઈલ ટાવર" ને કલમ ૨(૩૪એએ) હેઠળ અલગથી વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૨(૫) અને કલમ ૨(૩૦) મુજબ "મોબાઈલ ટાવર" ને ઈમારત કે જમીન કહી શકાય નહીં અને તેથી, કોર્પોરેશન મોબાઈલ ટાવર્સને ઈમારત અથવા જમીન ગણીને, ઈમારત અને જમીનને લાગુ પડતા સામાન્ય મિલકત વેરા નિયમો હેઠળ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી કરી શકે નહીં.

[૪.૮] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં અમને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની વિવિધ જોગવાઈઓ, વધુ વિશેષરૂપે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૭, ૧૨૭સી, ૧૨૮, ૧૪૧એએ, ૧૪૧બી, ૮૮ અને ૧૪૫એ તરફ લઈ ગયા છે કે કોર્પોરેશન ઈમારત અને જમીનને લાગુ પડતા સામાન્ય મિલકત વેરાના આધારે મિલકત વેરાની માંગણી કરી શકે નહીં અને જમીનો અને ઈમારતને લાગુ પડતા સામાન્ય મિલકત વેરાના આધારે વેરાની માંગણી કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓથી વિપરીત છે.

[૪.૯] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે અન્યથા પણ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ, રાજ્ય સરકાર કાયદા હેઠળ સત્તા વિના કોઈ પણ વેરો લાદી શકતી નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી જ્યારે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ હેઠળ જરૂરી પ્રક્રિયા અનુસરવામાં આવી નથી અને રાજ્ય સરકારે મોબાઈલ ટાવર્સ પર કોઈ મહત્તમ વેરાનો દર નિર્ધારિત કર્યો નથી, ત્યારે મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી કાયદા હેઠળ સત્તા વિનાની કહી શકાય અને તેથી, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર છે.

[૪.૧૦] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મોબાઈલ ટાવર પર વેરો લાદવા માટે સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતી ગણતરી, જે કથિત રીતે જી.પી.એમ.સી. એક્ટના શેડ્યૂલ એ ના પ્રકરણ ૭ હેઠળના કરવેરા નિયમો મુજબ છે, તે સ્પષ્ટપણે મનસ્વી છે, અને સંજોગોમાં મોબાઈલ ટાવર પર આવા વેરાની વસૂલાત રદબાતલ અને રદ થવા પાત્ર છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મોબાઈલ ટાવર પર લાદવાના વેરાની ગણતરી કરતી વખતે, એવા આધારે "ઉપયોગ પરિબળ" ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું છે કે આવા મોબાઈલ ટાવર્સ / માઈક્રોવેવ ટાવર કોમર્શિયલ-બી શ્રેણી હેઠળ આવે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તે જાણમાં નથી કે સામાવાળા કોર્પોરેશને કયા આધારે મોબાઈલ / માઈક્રોવેવ ટાવર્સને કોમર્શિયલ-બી શ્રેણી હેઠળ વર્ગીકૃત કર્યા છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વાસ્તવમાં મોબાઈલ ટાવર દ્વારા કરવામાં આવતી પ્રવૃત્તિ પ્રકૃતિમાં ઔદ્યોગિક છે, અને તેથી કોમર્શિયલ-બી હેઠળ મોબાઈલ ટાવરનું વર્ગીકરણ મનસ્વી અને ખોટું છે. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે મોબાઈલ / માઈક્રોવેવ ટાવર્સ કોમર્શિયલ શ્રેણીમાં આવે છે તે નકારતી વખતે, તે જાણમાં નથી કે સામાવાળા કોર્પોરેશને કયા આધારે મોબાઈલ / માઈક્રોવેવ ટાવર્સ માટે ઓક્યુપન્સી ફેક્ટર "૨" નિર્ધારિત કર્યું છે.

[૪.૧૧] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૩)(એ)

જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર રહેણાંક ઈમારતોના કિસ્સામાં કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૦ થી ઓછો અને કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૪૦ થી વધુ ન હોવો જોઈએ. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આગળ, કલમ ૧૪૧બી(૩) (બી) એવી જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચતા કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોના કિસ્સામાં કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૦ થી ઓછો અને કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૮૦ થી વધુ ન હોવો જોઈએ. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી હેઠળ મિલકતો પર વેરો લાદવા માટે સ્પષ્ટપણે એક મહત્તમ મર્યાદા પૂરી પાડવામાં આવી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા કોર્પોરેશને, સુધારેલ શેડ્યૂલ એ ની કલમ ૪૫૪ સાથે વાંચતા કલમ ૪૫૩ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગ દ્વારા, મોબાઈલ ટાવર્સના હેતુ માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર વેરાના અંતિમ દર પર પહોંચવા માટે આધાર દર સાથે ગુણાકાર કરવાના "પરિબળો" ઉમેર્યા છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે એક કિસ્સામાં અરજદારના મોબાઈલ ટાવર માટે કોર્પોરેશન દ્વારા નિર્ધારિત દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૮ છે. જો કે, "પરિબળો" ધ્યાનમાં લીધા પછી, ઉપરોક્ત ટેનામેન્ટ પર સદર મોબાઈલ ટાવર માટે મિલકત વેરાનો દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૨ જેટલો થાય છે, જે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૩) હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી મહત્તમ મર્યાદાથી વધુ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કલમ

૧૪૧બી(૪) પણ કોર્પોરેશનને તેમાં ઉલ્લેખિત "પરિબળો" ને ગુણક તરીકે ઉમેરવાની સત્તા આપતી નથી જેથી જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૩) હેઠળ નિર્ધારિત મહત્તમ મર્યાદાથી વધુ વેરો નક્કી કરી શકાય અને લાદી શકાય. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી મિલકત વેરો લાદવો એ સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર છે.

ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વર્તમાન અરજીઓ દાખલ કરવા / મંજૂર કરવા અને મોબાઈલ ટાવર્સને જમીન અને ઈમારત ગણીને અને જમીનો અને ઈમારતોને લાગુ પડતા સંબંધિત સામાન્ય મિલકત વેરા નિયમો લાગુ કરીને મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી રદબાતલ અને રદ કરવા વિનંતી કરવામાં આવી છે.

[પ.૦] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષીને સાંભળ્યા.

શરૂઆતમાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે વર્તમાન અરજીઓમાં સંકળાયેલો મુદ્દો એ.ટી.સી. ટેલિકોમ ટાવર કોર્પોરેશન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યના કેસમાં સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૬૯૩/૨૦૧૭ અને અન્ય સંલગ્ન બાબતોમાં આપવામાં આવેલા આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના તારીખ ૦૭.૦૩.૨૦૧૭ ના નિર્ણય દ્વારા સંપૂર્ણપણે આવરી લેવામાં આવ્યો છે, જેના દ્વારા મોબાઈલ ટાવર પર મિલકત વેરો લાદવાના

સમાન પડકારને આ કોર્ટ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે અને સિવિલ અપીલ નં. ૫૩૬૦ - ૫૩૬૩/૨૦૧૩ ના કેસમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને ધ્યાનમાં લેતા, જેના દ્વારા નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે 'મોબાઈલ ટાવર્સ' ને "ઈમારત" ઠરાવીને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની બંધારણીય માન્યતાને માન્ય રાખી છે. આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૨(૫) માં સમાવિષ્ટ "ઈમારત" ની વ્યાખ્યાને પણ ધ્યાનમાં લીધી છે અને અવલોકન કર્યું છે અને ઠરાવ્યું છે કે "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૨(૫) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ "ઈમારત" કહી શકાય. સંબંધિત અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોષી એ વાતનો વિવાદ કરતા નથી કે એ.ટી.સી. ટેલિકોમ ટાવર કોર્પોરેશન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને વર્તમાન અરજીમાં સંકળાયેલ મુદ્દો સંપૂર્ણપણે અરજદારોની વિરુદ્ધમાં આવરી લેવામાં આવ્યો છે, જો કે, એવી રજૂઆત કરી છે કે વર્તમાન અરજીઓમાં ગ્રાઉન્ડ ઈ અને ઈ૧ મુજબ બે વધારાના ગ્રાઉન્ડ ઉભા કરવામાં આવ્યા છે, જે એ.ટી.સી. ટેલિકોમ ટાવર કોર્પોરેશન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નિર્ણય સમયે ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા.

[૫.૧] સમાન અરજીઓ કે જેમાં મોબાઈલ ટાવર્સ પર સામાન્ય વેરો / મિલકત વેરો લાદવાના / વસૂલવાના પડકારને ફગાવી દેતી વખતે, આ કોર્ટની ડિવિઝન

બેન્ચે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે અને ઠરાવ્યું છે:

"[૧૧.૦] સંબંધિત પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળ્યા.

શરૂઆતમાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરો ચૂકવવાનું ટાળવા માટે સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓ તરફથી આ એક અન્ય પ્રયાસ છે. અગાઉ સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓએ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની સત્તાને પડકારી હતી અને તેઓ નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ હારી ગયા છે. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ને બંધારણીય રીતે માન્ય / સત્તાની અંદર ઠરાવ્યા પછી અને ત્યારબાદ જ્યારે સંબંધિત કોર્પોરેશનો / નગરપાલિકાઓએ ફરીથી મિલકત વેરાની માંગણી ઉભી કરી છે, ત્યારે હવે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણીને ફરીથી પડકારતી વર્તમાન અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે.

આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે અગાઉ આ નામદાર કોર્ટ સમક્ષ અરજીઓની પેન્ડિંગ દરમિયાન અને મુકદ્દમાના અગાઉના રાઉન્ડમાં,

સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓને મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાના ૫૦% જમા / ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને બાકીની માંગણી પર સ્ટે આપવામાં આવ્યો હતો. કે સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓએ ૫૦% મિલકત વેરો ચૂકવ્યો. કે આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ને સત્તા બહાર ઠરાવી અને પરિણામે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી રદ કરી અને સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓ દ્વારા જમા કરાવેલ મિલકત વેરો પાછો આપવાનો નિર્દેશ આપ્યો. આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણય સામે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષની અપીલોમાં, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે એસ.એલ.પી. દાખલ કરતી વખતે, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના અમલ પર સ્ટે આપ્યો અને પહેલેથી જ એકત્રિત કરેલ મિલકત વેરો પાછો આપવા ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ પર પાછા સ્ટે આપ્યો, જો કે એવી શરતે કે સંબંધિત કોર્પોરેશનો / નગરપાલિકાઓ તેને જમા કરાવશે. વચગાળાના આદેશ દ્વારા નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે સંબંધિત કોર્પોરેશનોને મિલકત વેરાની માંગણી ઉભી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો, જો કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ અપીલની પેન્ડિંગ અને અંતિમ નિકાલ દરમિયાન વાસ્તવિક વસૂલાત પર સ્ટે આપવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ આ કોર્ટની

ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશને રદબાતલ અને રદ કરતા નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ પછી, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની સત્તાને માન્ય રાખતી વખતે, આ કોર્ટ દ્વારા રદ કરાયેલ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણીને પણ માન્ય રાખી. ત્યારબાદ સંબંધિત કોર્પોરેશનો / નગરપાલિકાઓએ આક્ષેપિત બિલો જારી કર્યા છે અને ભૂતકાળના સમયગાળા તેમજ વર્તમાન સમયગાળા માટે ફરીથી મિલકત વેરાની માંગણી ઉભી કરી છે. આવા સંજોગોમાં, ત્યારબાદ સંબંધિત અરજદારો – સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓ માટે મિલકત વેરાની માંગણીને ફરીથી પડકારવા માટે ખુલ્લું રહેશે નહીં, જે અગાઉ પડકારવામાં આવી હતી અને અગાઉના મુકદ્દમાના રાઉન્ડમાં આ કોર્ટ સમક્ષ અને નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ અરજીઓનો વિષય હતી. આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે આ બિલો / મિલકત વેરાની માંગણી આ કોર્ટ તેમજ નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવી હતી અને તે સમયે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ કોઈ રજૂઆત કરવામાં આવી ન હતી અને/અથવા નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ એવી કોઈ ફરિયાદ કરવામાં આવી ન હતી જે અત્યારે કરવામાં આવી છે. વાસ્તવમાં મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી / બિલો દ્વારા સંબંધિત કોર્પોરેશનોએ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરો વસૂલવાની માંગ કરી છે જે આખરે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ

દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવી હતી. આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ મિલકત વેરાની જે માંગણી અત્યારે કરવામાં આવી છે તે અંગે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ કોઈ રજૂઆતો / ફરિયાદ કરવામાં આવી ન હતી અને હકીકતમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે ગુજરાતના કેસોની તરફેણમાં સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓને મિલકત વેરાની માંગણી અને તેની રકમ અંગેનો મુદ્દો ઉઠાવવાની પરવાનગી આપતી કોઈ છૂટ રાખી નથી, જે બોમ્બે કેસોમાં સેલ્યુલર ઓપરેટરોના સંદર્ભમાં આપવામાં આવી છે. બોમ્બે કેસોમાં સેલ્યુલર ઓપરેટરોના કિસ્સામાં, ઓપરેટિવ ભાગમાં, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે ખાસ અવલોકન કર્યું છે કે જ્યાં સુધી બોમ્બે કેસોમાં સેલ્યુલર ઓપરેટરોનો સંબંધ છે, તેમના માટે જો યોગ્ય સલાહ મળે તો, યોગ્ય ફોરમ સમક્ષ આકારણી / વેરાની માંગણીના પૂર્વવર્તી અમલ અને તેની રકમ અંગેનો મુદ્દો ઉઠાવવાનું ખુલ્લું રહેશે. ગુજરાતના કેસોમાં સેલ્યુલર ઓપરેટરોની તરફેણમાં આવી કોઈ છૂટ રાખવામાં આવી નથી. તેથી, એકવાર નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે કોર્પોરેશનો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલો મંજૂર કરી છે અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની સત્તાને માન્ય રાખીને અને પરિણામે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણીને માન્ય રાખીને આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશને રદબાતલ અને રદ કર્યો છે. ત્યારબાદ, અરજદારો

માટે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી અંગે ફરીથી મુદ્દો ઉઠાવવા માટે ખુલ્લું રહેશે નહીં.

[૧૧.૧] અન્યથા ગુણદોષના આધારે પણ, નીચે જણાવેલા કારણોસર એવું કહી શકાય નહીં કે જમીન અને ઈમારતને લાગુ પડતા સંબંધિત કરવેરા નિયમો મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી કોઈપણ કિસ્સામાં ગેરકાયદેસર અને/અથવા કાયદાની જોગવાઈઓ અને/અથવા કાયદાથી વિપરીત છે.

[૧૧.૨] સંબંધિત કોર્પોરેશનો / નગરપાલિકાઓએ મોબાઈલ ટાવર્સને જમીન અને ઈમારત ગણીને અને જમીન અને ઈમારતને લાગુ પડતા સંબંધિત કરવેરા નિયમો લાગુ કરીને મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી ઉભી કરી છે. જો કે, સંબંધિત અરજદારો – સેલ્યુલર ઓપરેટરો વતી એવો કેસ છે કે જો કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "ઈમારત અને જમીન" તરીકે ઠરાવ્યા છે, તે માત્ર ભારતના બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી નં. ૪૯ ના હેતુ માટે છે અને માત્ર જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ની બંધારણીય માન્યતાને ધ્યાનમાં લેતી વખતે છે અને નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે "મોબાઈલ ટાવર" ને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ "ઈમારત" તરીકે ગણ્યા નથી અથવા ધ્યાનમાં લીધા નથી અને તેથી,

સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો / ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવા પ્રદાતાઓ વતી એવો કેસ છે કે "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "ઈમારત" ગણીને મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી કાયદામાં ખરાબ અને ગેરકાયદેસર અને/અથવા કાયદા હેઠળ સત્તા વિનાની છે કારણ કે રાજ્ય સરકારે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરાનો મહત્તમ દર નિર્ધારિત કર્યો નથી. ઉપરોક્ત બાબતમાં કોઈ તથ્ય નથી. કોઈ પણ બે અર્થ ન હોઈ શકે, એક બંધારણીય માન્યતા માટે અને બીજો સંબંધિત કાયદા / અધિનિયમ માટે. એકવાર નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ને માન્ય રાખતી વખતે "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "ઈમારત અને જમીન" તરીકે ગણવામાં આવે અને એવું ઠરાવ્યા પછી કે "મોબાઈલ ટાવર્સ" "ઈમારત અને જમીન" છે અને તેથી, તે ભારતના બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯ માં આવશે અને તેથી, રાજ્ય સરકાર મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરો લાદવા માટે સક્ષમ છે, તો તમામ હેતુ માટે મોબાઈલ ટાવર્સને ઈમારત અને જમીન તરીકે ગણવામાં આવશે. જ્યાં સુધી સંબંધિત અરજદારો / સેલ્યુલર ઓપરેટરો વતી એ રજૂઆતનો સંબંધ છે કે ભારતના બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯ ના હેતુ માટે, મોબાઈલ ટાવર્સને નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ઠરાવ્યા મુજબ ઈમારત અને જમીન ગણી શકાય, જો કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ઈમારત

અને જમીન ગણી શકાય નહીં અને/અથવા ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં, તેને સ્વીકારી શકાય નહીં. એકવાર નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે એ જ સેલ્યુલર ઓપરેટરોના કેસમાં અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની એ જ જોગવાઈઓ વધુ વિશેષરૂપે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ને ધ્યાનમાં લેતી વખતે મોબાઈલ ટાવર્સને જી.પી.એમ.સી. એક્ટ હેઠળના તમામ હેતુઓ માટે ઈમારત અને જમીન વધુ વિશેષરૂપે ઈમારત તરીકે ઠરાવ્યા છે અને/અથવા ગણ્યા છે, ત્યારે તેને ઈમારત અને જમીન વધુ વિશેષરૂપે ઈમારત તરીકે ગણવા અને/અથવા ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી છે. આ સંજોગોમાં, ઈમારતો અને જમીન / ઈમારતને લાગુ પડતા સંબંધિત કરવેરા નિયમો મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની આક્ષેપિત માંગણી કાયદા હેઠળ સત્તા વિનાની અને/અથવા ગેરકાયદેસર હોવાનું કહી શકાય નહીં, જેવું સંબંધિત અરજદારો વતી દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે.

આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે જી.પી.એમ.સી. એક્ટમાં "ઈમારત" ની વ્યાખ્યાને ધ્યાનમાં લીધા પછી પણ "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "ઈમારત અને જમીનો" તરીકે ધ્યાનમાં લીધા છે અને ઠરાવ્યા છે. સિવિલ અપીલ નં. ૫૬૩૦ – ૫૩૬૩/૨૦૧૩ માં નિર્ણયના ફક્ત ૩૧ માં, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે સ્પષ્ટપણે અવલોકન કર્યું છે કે જો જી.પી.એમ.સી. એક્ટમાં સમાવિષ્ટ "જમીન અને ઈમારત" ની

વ્યાખ્યા સમજવાની હોય, તો મોબાઈલ ટાવર ચોક્કસપણે એક ઈમારત છે. આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે સદર નિર્ણયમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે વર્ષ ૨૦૧૧ ના સુધારા દ્વારા ગુજરાત અધિનિયમમાં મોબાઈલ ટાવર્સના વિશિષ્ટ સમાવેશ પહેલા પછી "મોબાઈલ ટાવર્સ" ની સ્થાપના, નિર્માણ અને કામગીરીની બાબતમાં કોર્પોરેશનો, નગરપાલિકાઓ અને પંચાયતોની નિયમનકારી સત્તાઓની હકીકતની અને દરેક સમયે બોમ્બે એક્ટ હેઠળ આવા નિયંત્રણની પછી નોંધ લીધી છે અને ત્યારબાદ એવું અવલોકન કર્યું છે કે ભારતના બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯ હેઠળ રાજ્ય વિધાનમંડળમાં "મોબાઈલ ટાવર્સ" પર વેરો લાદવાની સત્તા નિહિત છે તે સમજીને આવી સત્તા અને નિયંત્રણનું વ્યાજબી વિસ્તરણ આપવા માટે ઉપરોક્ત બાબત એક મૂલ્યવાન માહિતી હશે. આવા સંજોગોમાં, "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને તમામ હેતુઓ માટે "ઈમારત" / "જમીન" તરીકે ગણવામાં આવશે અને તેથી, કોર્પોરેશનો "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને ઈમારત અને જમીન ગણીને, અને જમીન અને ઈમારતને લાગુ પડતા જી.પી.એમ.સી. એક્ટની સંબંધિત જોગવાઈઓ સાથે વાંચતા કરવેરા નિયમો હેઠળ અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧એએ સાથે વાંચતા કરવેરા નિયમોમાં ઉલ્લેખિત પરિબળો લાગુ કરીને વેરાની માંગણી કરવામાં વાજબી છે.

[૧૧.૩] અન્યથા પછી જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૨(પ) માં

સમાવિષ્ટ "ઈમારત" ની વ્યાખ્યાને ધ્યાનમાં લઈએ તો, તે ખૂબ જ વ્યાપક છે. કલમ ૨ ની પેટા-કલમ (૫) મુજબ, "ઈમારત" માં ઘર, આઉટ-હાઉસ, તબેલો, શેડ, ઝૂંપડી અને અન્ય બિડાણ અથવા માળખું પછી ભલે તે ચણતર, ઇંટો, લાકડું, કાદવ, ધાતુ અથવા અન્ય કોઈપણ સામગ્રીનું હોય, પછી ભલે તેનો ઉપયોગ માનવ વસવાટ તરીકે થતો હોય કે અન્યથા, અને તેમાં વરંડા, નિશ્ચિત પ્લેટફોર્મ, પ્લિનથ.....અને તેના જેવી વસ્તુઓનો પણ સમાવેશ થાય છે. એ વાત સાચી છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૨(૩૪એએ) હેઠળ "મોબાઈલ ટાવર" ને અલગથી વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે. જો કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વર્ષ ૨૦૧૧ ના સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને "મોબાઈલ ટાવર" ને અલગથી વ્યાખ્યાયિત કરવાની જરૂર છે જેના દ્વારા મોબાઈલ ટાવર્સને "શામેલ" કરવામાં આવ્યા છે અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૭ અને ૧૪૫એ માં સુધારો કરવામાં આવ્યો છે. જો કે, હજુ પણ જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૨(૫) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત શબ્દ "ઈમારત" ને ધ્યાનમાં લેતા, તો પણ મોબાઈલ ટાવર્સને "ઈમારત" કહી શકાય. વાસ્તવમાં અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, એ જ સેલ્યુલર ઓપરેટરોના કેસમાં અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની જોગવાઈઓ અને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ ને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે ખાસ અવલોકન કર્યું છે અને "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "ઈમારત" તરીકે ઠરાવ્યા છે.

[૧૧.૪] સંબંધિત પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની સંબંધિત જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપવો જરૂરી છે અને જેનો સંદર્ભ સંબંધિત પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા "મોબાઈલ ટાવર્સ" ને "જમીન અને ઈમારત" ગણીને તેના પર "મિલકત વેરા" ની માંગણી અંગે રજૂઆતો કરતી વખતે કરવામાં આવ્યો છે.

"કલમ ૨(૫). "ઈમારત" માં ઘર, આઉટ-હાઉસ, તબેલો, શેડ, ઝૂંપડી અને અન્ય બિડાણ અથવા માળખું પછી ભલે તે ચણતર, ઇંટો, લાકડું, કાદવ, ધાતુ અથવા અન્ય કોઈપણ સામગ્રીનું હોય, પછી ભલે તેનો ઉપયોગ માનવ વસવાટ તરીકે થતો હોય કે અન્યથા, અને તેમાં વરંડા, નિશ્ચિત પ્લેટફોર્મ, પ્લિનથ, દરવાજાના પગથિયાં, કમ્પાઉન્ડની દિવાલો અને ફેન્સીંગ સહિતની દિવાલો અને તેના જેવી વસ્તુઓનો પણ સમાવેશ થાય છે;

કલમ ૨(૩૦) "જમીન" માં એવી જમીનનો સમાવેશ થાય છે કે જેના પર બાંધકામ કરવામાં આવી રહ્યું છે અથવા જેના પર બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે અથવા પાણીથી ઢંકાયેલી છે, જમીનમાંથી ઉદ્ભવતા લાભો, પૃથ્વી સાથે જોડાયેલ વસ્તુઓ અથવા પૃથ્વી સાથે જોડાયેલ કોઈપણ વસ્તુ સાથે કાયમી ધોરણે

બાંધેલી વસ્તુઓ અને કોઈપણ શેરી પર ધારાકીય કાયદા દ્વારા
બનાવવામાં આવેલ અધિકારો;

કલમ ૨(૩૪એએ) "મોબાઈલ ટાવર" એટલે ટેલિકોમ્યુનિકેશન
સેવાઓ પૂરી પાડવા માટે જમીન પર અથવા ઈમારત અથવા
પરિસરના કોઈપણ ભાગ પર ઊભું કરાયેલ અથવા સ્થાપિત
કરાયેલ કામચલાઉ અથવા કાયમી માળખું, સાધન અથવા
સાધનસામગ્રી.

કલમ ૨(૪૯). "મિલકત વેરો" એટલે શહેરમાં ઈમારતો અને
જમીનો પરનો વેરો;

કલમ ૨(૫૪) "કરપાત્ર મૂલ્ય" એટલે કોઈપણ ઈમારત અથવા
જમીનનું નિશ્ચિત મૂલ્ય, પછી ભલે તે કોઈ આપેલ પરિસરના
સંદર્ભમાં હોય કે અન્યથા, મિલકત વેરાની આકારણીના હેતુ માટે
આ અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર

૨(૧એ)

કલમ ૯૯. વેરાના દરો નક્કી કરવા

કોર્પોરેશન ફેબ્રુઆરીના વીસમા દિવસે અથવા તે પહેલાં, આ વતી સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની દરખાસ્તો પર વિચાર કર્યા પછી, પ્રકરણ ૧૧ માં નિર્ધારિત મર્યાદાઓ અને શરતોને આધીન, એવા દરો નક્કી કરશે કે જેના પર કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત મ્યુનિસિપલ વેરા આગામી સત્તાવાર વર્ષમાં લાદવામાં આવશે અને તે દરો અને હદ નક્કી કરશે કે જેના પર સદર કલમની પેટા-કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ વેરા, જે કોર્પોરેશન લાદવાનું નક્કી કરે છે, તે આગામી સત્તાવાર વર્ષમાં લાદવામાં આવશે.

કલમ ૧૨૭. આ અધિનિયમ હેઠળ લાદવામાં આવનાર વેરા.-

(૧) આ અધિનિયમના હેતુઓ માટે, કોર્પોરેશન નીચેના વેરા લાદશે, એટલે કે:

(એ) મિલકત વેરા ;

(બી) વાહનો, હોડીઓ અને પ્રાણીઓ પર વેરો :

[પરંતુ શરત એ છે કે કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ શહેર બનવા માટે રચાયેલ સ્થાનિક વિસ્તારના કિસ્સામાં, નિયત દિવસથી બે વર્ષનો સમયગાળો પૂરો ન થાય ત્યાં સુધી અથવા રાજ્ય સરકાર આવા શહેર માટેના કોર્પોરેશનની વિનંતી પર, સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા, નિર્દિષ્ટ કરે તેવા બે વર્ષથી

વધુ ન હોય તેવા વધુ સમયગાળા સુધી, આ કલમની જોગવાઈઓની એવી રીતે અસર થશે જાણે કે "કોર્પોરેશન લાદશે" શબ્દોને બદલે "કોર્પોરેશન લાદી શકશે" શબ્દો મૂકવામાં આવ્યા હોય.]

૨[(૧એ) પેટા-કલમ (૧) ના પ્રોવિઝોમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, રાજકોટ શહેર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કિસ્સામાં, ૧૯મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ થી શરૂ થતા બે વર્ષના સમયગાળા માટે, પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈઓની અસર થશે, અને એવી અસર થઈ હોવાનું માનવામાં આવશે, જાણે કે ૧૯મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ થી સદર પેટા-કલમ (૧) માં "કોર્પોરેશન લાદશે" શબ્દોને બદલે "કોર્પોરેશન લાદી શકશે" શબ્દો મૂકવામાં આવ્યા હોય.]

(૨) પેટા-કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત વેરાઓ ઉપરાંત કોર્પોરેશન આ અધિનિયમના હેતુઓ માટે અને તેની જોગવાઈઓને આધીન નીચેનામાંથી કોઈપણ વેરા લાદી શકે છે, એટલે કે:

[* * * * *]

(બી) ગુજરાત રાજ્ય વ્યવસાય, વેપાર, ધંધા અને રોજગાર પરના વેરા અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (રાષ્ટ્રપતિનો અધિનિયમ નં.

૧૧/૧૯૭૬) ની જોગવાઈઓ અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમોને આધીન અને તે મુજબ, વ્યવસાયો, વેપાર, ધંધા અને રોજગાર પરનો વેરો;]

(સી) કૂતરાઓ પરનો વેરો;

(ડી) થિયેટર વેરો ;

(ઈ) શહેરમાં પ્રવેશતા પ્રાણીઓ અને વાહનો પર ટોલ ટ* * * *
* ,

(એફ) અન્ય કોઈપણ વેરો ડ[(વ્યવસાયો, વેપાર, ધંધા અને રોજગાર પરના વેરા સિવાયનો)] ટ[અથવા કોઈપણ મનોરંજન માટેના પ્રવેશ માટેની ચુકવણી પરનો વેરો] જે ટ[રાજ્ય] વિધાનમંડળ પાસે ટ[બંધારણ] હેઠળ ૧૦[રાજ્ય] માં લાદવાની સત્તા છે.

[(૨એ) પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, બોમ્બે મોટર વ્હીકલ્સ ટેક્સ એક્ટ ૧૯૫૮, (૧૯૫૮ નો બોમ્બે. એલ.વી.એક્સ) ની કલમ ૨૦ માં જોગવાઈ કર્યા સિવાય મોટર વાહનો પર કોઈ વેરો કે ટોલ લાદવામાં આવશે નહીં.]

(૩) મ્યુનિસિપલ વેરા આ અધિનિયમ અને નિયમોની

જોગવાઈઓ અનુસાર આકારવામાં અને લાદવામાં આવશે.

(જ) આ કલમમાંની કોઈ બાબત કોઈ પણ એવો વેરો લાદવા માટે સત્તા આપશે નહીં જે ૮[રાજ્ય] વિધાનમંડળ પાસે ૯[બંધારણ] હેઠળ ૧૦[રાજ્ય] માં લાદવાની કોઈ સત્તા નથી.

કલમ ૧૨૯. મિલકત વેરામાં શાનો સમાવેશ થશે અને ક્યા દરે વસૂલી શકાય: કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે, મિલકત વેરામાં નીચેના વેરાઓનો સમાવેશ થશે જે, હવે પછી પૂરા પાડવામાં આવેલા અપવાદો, મર્યાદાઓ અને શરતોને આધીન, શહેરમાં ઈમારતો અને જમીનો પર લાદવામાં આવશે:—

(એ) શહેર માટે પાણી પુરવઠો પૂરો પાડવા માટે, કોર્પોરેશનને યોગ્ય લાગે તેવા તેમના કરપાત્ર મૂલ્યની ટકાવારી પર જળ વેરો:

પરંતુ શરત એ છે કે કોર્પોરેશન, રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે, લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરશે અને મિલકતોના વિવિધ વર્ગો માટે અલગ અલગ લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરી શકે છે:

વધુમાં શરત એ છે કે લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ

(૧) જમીનના કોઈપણ એક અલગ હોલિંગના સંબંધમાં અથવા કોઈપણ એક ઇમારતના સંબંધમાં (જે માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા પરિસર ન હોય) અથવા ઇમારતના કોઈપણ એક ભાગના સંબંધમાં જે અલગ હોલિંગ તરીકે ભાડે આપવામાં આવ્યો હોય અને જેનો માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ થતો ન હોય, એપ્રિલ ૧૯૯૩ ના પહેલા દિવસથી શરૂ થતા કોઈપણ સત્તાવાર વર્ષ માટે દર મહિને પાંચ રૂપિયાથી ઓછી ન હોવી જોઈએ;

(૨) માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા કોઈપણ પરિસરના સંબંધમાં, એપ્રિલ ૧૯૯૩ ના પહેલા દિવસથી શરૂ થતા કોઈપણ સત્તાવાર વર્ષ માટે દર મહિને ત્રણ રૂપિયાથી ઓછી ન હોવી જોઈએ;

(બી) કોર્પોરેશનના અભિપ્રાય મુજબ, શૌચાલયો, મૂતરડીઓ અને સેસ-પુલમાંથી તમામ મળમૂત્ર અને પ્રદૂષિત પદાર્થોને મ્યુનિસિપલ એજન્સી દ્વારા એકત્ર કરવા, દૂર કરવા અને નિકાલ

કરવા માટે અને આવા પદાર્થોને પ્રાપ્ત કરવા અથવા વહન કરવા માટે બાંધવામાં આવેલી અથવા ઉપયોગમાં લેવાતી મ્યુનિસિપલ ગટરોની કાર્યક્ષમ જાળવણી અને સમારકામ માટે પર્યાપ્ત હશે તેવા તેમના કરપાત્ર મૂલ્યની ટકાવારી પર સફાઈ વેરો:

પરંતુ શરત એ છે કે કોર્પોરેશન, રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે, લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરશે અને મિલકતોના વિવિધ વર્ગો માટે અલગ અલગ લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરી શકે છે;

વધુમાં શરત એ છે કે જમીનના કોઈપણ એક અલગ હોલિંગ અથવા કોઈપણ એક ઇમારત અથવા ઇમારતના કોઈપણ એક ભાગ જે અલગ હોલિંગ તરીકે ભાડે આપવામાં આવ્યો હોય તેના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ એપ્રિલ ૧૯૯૩ ના પહેલા દિવસથી શરૂ થતા કોઈપણ સત્તાવાર વર્ષ માટે દર મહિને બે રૂપિયાથી ઓછી ન હોવી જોઈએ અને કોઈપણ હોટેલ, ક્લબ, ઔદ્યોગિક પરિસર અથવા અન્ય મોટા પરિસરના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની રકમ ખાસ કરીને કલમ ૧૩૭ હેઠળ નક્કી કરી શકાય છે:

તે પણ શરત છે કે કલમ ૯૯ અથવા ૧૫૦ હેઠળ આવા વેરાનો દર નક્કી કરતી વખતે, કોર્પોરેશન મિલકતોના વિવિધ વર્ગો માટે અલગ અલગ દરો નક્કી કરી શકે છે;

(સી) તેમના કરપાત્ર મૂલ્યના બાર ટકાથી ઓછો નહીં પણ પરંતુ ત્રીસ ટકાથી વધુ નહીં] એવો સામાન્ય વેરો, જો કોર્પોરેશન નક્કી કરે તો ક્રમશઃ વધતા સ્કેલ પર લાદવામાં આવી શકે છે;

[* * * * *]

[(ડી) પ્રકરણ ૧૬ હેઠળ વસૂલી શકાય તેવા બેટરમેન્ટ ચાર્જસ.]

કલમ ૧૪૧એએ : મિલકત વેરામાં શાનો સમાવેશ થશે અને કયા દરે વસૂલી શકાય

કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે, મિલકત વેરામાં નીચેના વેરાઓનો સમાવેશ થશે જે, હવે પછી પૂરા પાડવામાં આવેલા અપવાદો, મર્યાદાઓ અને શરતોને આધીન, શહેરમાં ઈમારતો અને જમીનો પર લાદવામાં આવશે:

(એ) શહેર માટે પાણી પુરવઠો પૂરો પાડવા માટે, કોર્પોરેશનને

યોગ્ય લાગે તેવા કલમ ૧૪૧-બી હેઠળ લાદવામાં આવેલ સામાન્ય વેરાની રકમની ટકાવારી પર જળ વેરો:

પરંતુ શરત એ છે કે કોર્પોરેશન, રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે, લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરશે અને મિલકતોના વિવિધ વર્ગો માટે અલગ અલગ લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરી શકે છે:

વધુમાં શરત એ છે કે લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ નીચે મુજબ હશે,

૧. જમીનના કોઈપણ એક અલગ હોલિંગના સંબંધમાં અથવા કોઈપણ એક ઈમારતના સંબંધમાં (જે માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા પરિસર ન હોય) અથવા ઈમારતના કોઈપણ એક ભાગના સંબંધમાં જે અલગ હોલિંગ તરીકે ભાડે આપવામાં આવ્યો હોય.

૨. માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા કોઈપણ પરિસરના સંબંધમાં, કોઈપણ સત્તાવાર વર્ષ માટે દર મહિને ત્રણ રૂપિયાથી ઓછી ન હોવી જોઈએ;

(બી) કોર્પોરેશનના અભિપ્રાય મુજબ શૌચાલયો, મૂતરડીઓ અને સેસ-પુલમાંથી તમામ મળમૂત્ર અને પ્રદૂષિત પદાર્થોને એકત્ર કરવા, દૂર કરવા અને નિકાલ કરવા માટે અને આવા પદાર્થોને પ્રાપ્ત કરવા અથવા વહન કરવા માટે બાંધવામાં આવેલી અથવા ઉપયોગમાં લેવાતી મ્યુનિસિપલ ગટરોની કાર્યક્ષમ જાળવણી અને સમારકામ માટે પર્યાપ્ત હશે તેવા કલમ ૧૪૧-બી હેઠળ લાદવામાં આવેલ સામાન્ય વેરાની રકમની ટકાવારી પર સફાઈ અને ગટર વેરો:

પરંતુ શરત એ છે કે કોર્પોરેશન, રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે, લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરશે અને મિલકતોના વિવિધ વર્ગો માટે અલગ અલગ લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરી શકે છે:

વધુમાં શરત એ છે કે જમીનના કોઈપણ એક અલગ હોલિંગ અથવા કોઈપણ એક ઈમારત અથવા ઈમારતના કોઈપણ એક ભાગ જે અલગ હોલિંગ તરીકે ભાડે આપવામાં આવ્યો હોય તેના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની લઘુત્તમ રકમ કોઈપણ સત્તાવાર વર્ષ માટે દર મહિને બે રૂપિયાથી ઓછી ન હોવી

જોઈએ અને કોઈપણ હોટેલ, કલબ, ઔદ્યોગિક પરિસર અથવા અન્ય મોટા પરિસરના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર આવા વેરાની રકમ ખાસ કરીને કલમ ૧૩૭ હેઠળ નક્કી કરી શકાય છે: તે પણ શરત છે કે કલમ ૮૮ અથવા ૧૫૦ હેઠળ આવા વેરાનો દર નક્કી કરતી વખતે, કોર્પોરેશન મિલકતોના વિવિધ વર્ગો માટે અલગ અલગ દરો નક્કી કરી શકે છે;

(સી) કલમ ૧૪૧-બી ની જોગવાઈઓ અનુસાર લાદવામાં આવતો સામાન્ય વેરો, જો કોર્પોરેશન નક્કી કરે તો ક્રમશઃ વધતા સ્કેલ પર;

(ડી) પ્રકરણ ૧૬ હેઠળ વસૂલી શકાય તેવા બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ.

સ્પષ્ટતા.

૧. જ્યાં ઈમારત અથવા જમીનનો કોઈપણ ભાગ સામાન્ય વેરાના ઊંચા દરને પાત્ર હોય, ત્યાં આવા ભાગને મ્યુનિસિપલ કરવેરાના હેતુ માટે અલગ મિલકત ગણવામાં આવશે. શહેર માટે પાણી પુરવઠો પૂરો પાડવા માટે જળ વેરો અને શૌચાલયો, મૂતરડીઓ અને સેસ-પુલમાંથી તમામ મળમૂત્ર અને પ્રદૂષિત પદાર્થોને એકત્ર

કરવા, દૂર કરવા અને નિકાલ કરવા માટે અને મ્યુનિસિપલ ગટરોની કાર્યક્ષમ જાળવણી અને સમારકામ માટે સફાઈ વેરો સંયુક્ત રીતે 'જળ અને ગટર યાજ્ઞસ' તરીકે કાર્પેટ વિસ્તાર અને મિલકતના પ્રકાર પર આધારિત દરે લાદવામાં અને એકત્રિત કરવામાં આવી શકે છે.

કલમ ૧૪૧બી : સામાન્ય વેરો કયા દરે વસૂલી શકાય

(૧) કલમ ૧૪૧એએ ના ખંડ (સી) ના હેતુ માટે, "સામાન્ય વેરો", મિલકત વેરો, હવે પછી પૂરા પાડવામાં આવેલા અપવાદો અને શરતોને આધીન, શહેરમાં ઈમારત અને જમીનો પર વાર્ષિક ધોરણે ઈમારતના કાર્પેટ વિસ્તારના અને જમીનોના વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટરના એવા દરે (જેને હવે પછી "વેરાનો દર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) લાદવામાં આવશે જે કોર્પોરેશન નક્કી કરી શકે છે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ શહેરમાં ઈમારતો પર વેરો લાદવાના હેતુ માટે

(એ) ઈમારતોને રહેણાંક ઈમારતો અને રહેણાંક સિવાયની

ઈમારતોમાં વર્ગીકૃત કરવામાં આવશે; અને

(બી) કોર્પોરેશન રહેણાંક ઈમારતો માટે વેરાનો એક દર અને રહેણાંક સિવાયની ઈમારતો માટે વેરાનો બીજો દર નક્કી કરી શકે છે; પરંતુ શરત એ છે કે જેનો કાર્પેટ વિસ્તાર ચાલીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય તેવી રહેણાંક ઈમારતો માટે, કોર્પોરેશન દ્વારા આ પેટા-કલમ હેઠળ સામાન્ય રીતે રહેણાંક ઈમારતો માટે નક્કી કરાયેલા વેરાના દર કરતાં ઓછો વેરાનો દર નક્કી કરવો કાયદેસર રહેશે.

(૩) પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર—

(એ) રહેણાંક ઈમારતોના સંબંધમાં, કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર દસ રૂપિયાથી ઓછો અને પ્રતિ ચોરસ મીટર ચાલીસ રૂપિયાથી વધુ ન હોવો જોઈએ, આવો વેરાનો દર આ પેટા-કલમ હેઠળ સામાન્ય રીતે રહેણાંક ઈમારતો માટે નક્કી કરાયેલા વેરાના દર કરતાં ઓછો હોય છે.

(બી) રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોના સંબંધમાં, કાર્પેટ વિસ્તારના

પ્રતિ ચોરસ મીટર વીસ રૂપિયાથી ઓછો અને કાર્પેટ વિસ્તારના
પ્રતિ ચોરસ મીટર એંસી રૂપિયાથી વધુ ન હોવો જોઈએ.

(જ) કોર્પોરેશન, નિયમોને આધીન, પેટા-કલમ (૨) અને (૩)
સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં
વધારો અથવા ઘટાડો કરી શકે છે અથવા વધારો કે ઘટાડો ન પણ
કરી શકે છે, - ,

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

(૧) શહેરના જે વિસ્તારમાં ઇમારતો આવેલી છે તે જમીનની બજાર
કિંમત

(૨) ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ .

(૩) ઇમારતોનો પ્રકાર, અને

(૪) ઇમારતો માલિકો કે ભાડૂતો દ્વારા કબજામાં લેવામાં આવી છે
કે કેમ,

(બી) રહેણાંક સિવાયની ઇમારતોના કિસ્સામાં, નીચેના
પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને, એટલે કે:

(૧) શહેરના જે વિસ્તારમાં ઈમારતો આવેલી છે તે જમીનની બજાર કિંમત,

(૨) ઈમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ,

(૩) જે હેતુ માટે ઈમારતોનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, અને

(૪) ઈમારતો માલિકો કે ભાડૂતો દ્વારા કબજામાં લેવામાં આવી છે કે કેમ.

(૫) પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ વસૂલી શકાય તેવા "સામાન્ય વેરા" ના બદલે, નીચેની બાબતો પર વાર્ષિક ધોરણે વેરો લાદવામાં આવશે,

(એ) રહેણાંક ઝૂંપડીઓ, અને

(બી) ચાલીમાં રહેણાંક ટેનામેન્ટ્સ, પ્રત્યેક આવા ટેનામેન્ટ્સ જેનો કાર્પેટ વિસ્તાર પચીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય, કોર્પોરેશન નિર્ધારિત કરે તેટલી વેરાની રકમ:

પરંતુ શરત એ છે કે આ રીતે નિર્ધારિત કરવામાં આવેલી રકમ રાજ્ય સરકાર, સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા, નિર્દિષ્ટ કરે તેટલી રકમથી ઓછી ન હોવી જોઈએ.

કલમ ૧૪૫એ. મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો.- (૧) આવા

મોબાઈલ ટાવર્સ દ્વારા ટેલિકોમ્યુનિકેશન સેવાઓ પૂરી પાડવામાં રોકાયેલા વ્યક્તિ પાસેથી મોબાઈલ ટાવર્સ પર રાજ્ય સરકાર દ્વારા સમયાંતરે આ વતી લેખિત આદેશ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ દરોથી વધુ ન હોય તેવા દરે વેરો લાદવામાં આવશે.

(૨) કોર્પોરેશન કલમ ૯૯ મુજબ વર્ષોવર્ષ તે દરો નક્કી કરશે કે જેના પર વેરો લાદવામાં આવશે.]

[૧૧.૫] કરવેરાના નિયમો પ્રકરણ ૮ માં પૂરા પાડવામાં આવ્યા છે જે બી.પી.એમ.સી./જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગથી ઘડવામાં આવ્યા છે. વિશેષ કરવેરા નિયમોમાં જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ ની જોગવાઈ હેઠળ કરવેરા નિયમો (સુધારા)–૨૦૦૧ દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો છે અને તે ૧લી એપ્રિલ ૨૦૦૧ થી અમલમાં આવ્યા હતા. સદર કરવેરા નિયમો (સુધારા) ૨૦૦૧ હેઠળ નિયમ ૮ પછી, નિયમ ૮એ, ૮બી, ૮સી, ૮ડી અને ૮ઈ ઉમેરવામાં આવ્યા છે અને નિયમ ૮એ નું શીર્ષક કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) માં ઉલ્લેખિત પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને મિલકત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો એવું છે. વર્તમાન અરજીઓના હેતુ માટે સંબંધિત નિયમ ૮એ થી ૮ડી નીચે મુજબ છે:

કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) માં ઉલ્લેખિત પરિબળોને
ધ્યાનમાં રાખીને મિલકત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો.

૮એ.

(૧) કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા
પેટા-કલમ (૧) હેઠળ રહેલાંક ઇમારતો માટે નિર્ધારિત વેરાના
દરમાં (જેને હવે પછી નિર્દિષ્ટ દર તરીકે ઓળખવામાં આવશે)
પેટા-નિયમો (૨), (૩), (૪) અને (૫) મુજબ વધારો કે ઘટાડો
કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં.

(૨). સ્થાન પરિબળ

રહેણાંક ઇમારતો જે વિસ્તારમાં આવેલી છે તે વિસ્તારના વર્ગને
ધ્યાનમાં રાખીને નિર્દિષ્ટ દરમાં નીચે મુજબ વધારો કે ઘટાડો
કરવામાં આવશે, એટલે કે :

(એ) એ તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઇમારતોના સંબંધમાં
નિર્દિષ્ટ દરને ૧.૬૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે;

(બી) બી તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઇમારતોના સંબંધમાં
નિર્દિષ્ટ દરને ૧.૧૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે;

(સી) સી તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઇમારતોના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરને ૦.૯૦ વડે ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે;

(ડી) ડી તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઇમારતોના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરને ૦.૬૦ વડે ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે.

પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (ડી) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબલ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(૩). ઉંમર પરિબલ

રહેણાંક ઇમારતના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્દિષ્ટ દરમાં નીચે મુજબ ઘટાડો કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં :

(એ) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ દસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરમાં વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં,

(બી) નિર્દિષ્ટ દરને નીચે મુજબ ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે

(૧) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ દસ વર્ષથી વધુ હોય પરંતુ વીસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં ૦.૮૫ વડે.

(૨) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ વીસ વર્ષથી વધુ હોય પરંતુ ત્રીસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં ૦.૭૦ વડે,

(૩) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ ત્રીસ વર્ષથી વધુ હોય પરંતુ ચાલીસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં ૦.૬૦ વડે,

(૪) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ ચાલીસ વર્ષથી વધુ હોય તેના સંબંધમાં ૦.૫૦ વડે.

પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (બી) (૧), (૨), (૩) અને (૪) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબળ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(૪) ઇમારતનો પ્રકાર પરિબળ

રહેણાંક ઇમારતોના પ્રકારને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્દિષ્ટ દરમાં નીચે મુજબ વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં :

(એ) સ્વતંત્ર બંગલા હોય તેવી ઇમારતોના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરને ૧.૫૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે.

(બી) રો-હાઉસ અથવા ટેનામેન્ટ હોય તેવી ઇમારતોના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરમાં વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં.

(સી) નિર્દિષ્ટ દરને નીચે મુજબ ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે : (૧) ફ્લેટ હોય તેવી ઇમારતોના સંબંધમાં ૦.૭૦ વડે;

(૨) પોળમાં અથવા ગામતળની જમીન પર આવેલી ઇમારતોના સંબંધમાં ૦.૭૦ વડે;

(૩) પ્રત્યેક પચીસ ચોરસ મીટરથી વધુ કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતા ટેનામેન્ટ્સ (રહેઠાણના એકમો) ધરાવતી ચાલીઓમાં આવેલી ઇમારતોના સંબંધમાં ૦.૫૦ વડે.

પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (સી)

(૧), (૨), અને (૩) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબલ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(૫) ભોગવટા પરિબલ

માલિકો કે ભાડૂતો દ્વારા રહેણાંક ઇમારતોના ભોગવટાને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્દિષ્ટ દરમાં નીચે મુજબ વધારો કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં :

(એ) માલિકોના કબજામાં હોય તેવી ઇમારતોના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરમાં વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં

(બી) ભાડૂતોના કબજામાં હોય તેવી ઇમારતોના સંબંધમાં નિર્દિષ્ટ દરને ૨.૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે.

"પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) અને (બી) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબલ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(૬) ઇમારતના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર વેરાનો અંતિમ દર

નિર્દિષ્ટ દરને એવી સંખ્યા વડે ગુણીને મેળવવામાં આવશે જે પેટા-નિયમો (૨), (૩), (૪) અને (૫) માં ઉદ્દેશિત વધારા અથવા ઘટાડા સ બંધિત અને ઇમારતને સુસંગત પ્રત્યેક સંખ્યાનો ગુણાકાર કરીને પ્રાપ્ત થાય છે.

(૭) ઇમારતના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર વેરાની અંતિમ રકમ ઇમારતના કાર્પેટ વિસ્તારને ઉપરના પેટા-નિયમ (૬) મુજબ મેળવેલા વેરાના અંતિમ દર વડે ગુણીને નક્કી કરવામાં આવશે.

પરંતુ શરત એ છે કે ઉપરના પેટા-નિયમ (૭) હેઠળ નક્કી કરાયેલ વેરાની રકમ કોર્પોરેશન દ્વારા સમયાંતરે નક્કી કરવામાં આવે તેટલી રકમથી ઓછી ન હોવી જોઈએ, વધુમાં શરત એ છે કે આ રીતે નક્કી કરાયેલ રકમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૫) હેઠળ સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેટલી રકમથી ઓછી ન હોવી જોઈએ.

(૮) પેટા-નિયમ (૭) હેઠળ વસૂલી શકાય તેવા મિલકત વેરાના બદલે કોર્પોરેશન સમયાંતરે નક્કી કરે તેટલી વેરાની રકમ નીચેની બાબતો પર વાર્ષિક ધોરણે લાદવામાં આવશે

(એ) રહેણાંક ઝૂંપડીઓ

(બી) ચાલીમાં રહેણાંક ટેનામેન્ટ્સ (રહેઠાણના એકમો), પ્રત્યેક આવા ટેનામેન્ટ જેનો કાર્પેટ વિસ્તાર ૨૫ ચો. મીટરથી વધુ ન હોય.

પરંતુ શરત એ છે કે આ રીતે નિર્ધારિત રકમ અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૫) ની જોગવાઈ હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી રકમથી ઓછી ન હોવી જોઈએ.

સ્પષ્ટતા:

આ નિયમ હેઠળ વેરો લાદવાના હેતુ માટે જ્યાં કોઈ હયાત ઇમારતમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવે છે જેનાથી તે ઇમારતનો કાર્પેટ વિસ્તાર વધે છે, તો આવા વધારાને અલગ ઇમારત તરીકે ગણવામાં આવશે અને તેના અસ્તિત્વની લંબાઈ જે વર્ષમાં વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તે વર્ષથી ગણવામાં આવશે.

પરંતુ શરત એ છે કે જો ઇમારતના સમાન માળ પર કોઈ નાના વધારા/ફેરફારો કરવામાં આવે છે જેના પરિણામે કાર્પેટ વિસ્તારમાં

ઈભારતના કાર્પેટ વિસ્તારના ૧૦ % થી વધુનો વધારો થતો ન હોય, તો આવા વધારાને અલગ ઈભારત તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં અને આવા વધારાના બાંધકામનો વિસ્તાર આવા વધારા પહેલાના રેકૉર્ડ પરના ઈભારતના કાર્પેટ વિસ્તારમાં ઉમેરવામાં આવશે.

દષ્ટાંત ૧.

ધારો કે વેરાનો નિર્દિષ્ટ દર પ્રતિ ચોરસ મીટર દસ રૂપિયા છે અને પચાસ ચોરસ મીટરનો કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતી એક રહેણાંક ઈભારત છે અને તે

" નિયમ ૮એ ના પેટા-નિયમ (૨) હેઠળ બી તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવે છે,

" ૨૫ વર્ષ જૂની છે

" ફ્લેટ છે

" ભાડૂત દ્વારા કબજામાં છે

તો ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ પેટા-નિયમ (૨)

થી (૭) ના આધારે નીચે મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે.

સૂત્ર

ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ =

રહેણાંક ઇમારતનો કાર્પેટ વિસ્તાર x વેરાનો નિર્દિષ્ટ દર x (લાગુ પડતું સ્થાન પરિબળ x લાગુ પડતું ઉંમર પરિબળ x લાગુ પડતું ઇમારતનો પ્રકાર પરિબળ x લાગુ પડતું ભોગવટા પરિબળ)

ઇમારતને લાગુ પડતા પરિબળો:

રહેણાંક ઇમારતનો કાર્પેટ વિસ્તાર	વેરાનો નિર્દિષ્ટ દર.	સ્થાન પરિબળ	ઉંમર પરિબળ	ઇમારતનો પ્રકાર પરિબળ	ભોગવટા પરિબળ
૫૦ ચો.મી.	રૂ. ૧૦	૧.૧૦	૦.૭૦	૦.૭૦	૨

ગણતરીઓ:

ફ્લેટના મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ = ૫૦ ચો.મી. X રૂ. ૧૦ X
(૧.૧૦ X ૦.૭૦ X ૦.૭૦ X ૨) = ૫૦ X ૧૦ X ૧.૦૭૮ = રૂ.
૫૩૯

જો સમાન ઇમારત મકાનમાલિકના કબજામાં હોય તો વેરાની અંતિમ રકમ રૂ. ૨૬૯.૫૦ થશે પરંતુ વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર વ્યક્તિએ નિયમ ૮એ ના પેટા-નિયમ ૭ ના પ્રોવિઝો હેઠળ કોર્પોરેશન દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેટલી લઘુત્તમ વેરાની

રકમ ચૂકવવી પડશે.

દષ્ટાંત ૨

ધારો કે વેરાનો નિર્દિષ્ટ દર પ્રતિ ચોરસ મીટર દસ રૂપિયા છે અને ૫૦ ચોરસ મીટરનો કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતી ચાર અલગ-અલગ પ્રકારની રહેણાંક મિલકતો એટલે કે આર૧, આર૨, આર૩ અને આર૪ છે.

ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ નીચે મુજબ ગણવામાં

આવશે:-

આર૧		આર૨		આર૩		આર૪	
સ્થળ પરિબળ આઈ	૧.૬	સ્થળ પરિબળ આઈ	૧.૬	સ્થળ પરિબળ સી	૧.૧	સ્થળ પરિબળ ડી	૧.૧
૮ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૧	૮ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૧	૨૫ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૦.૭	૮ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૦.૬
દુકાન	૬	દુકાન	૬	દુકાન	૨	દુકાન	૧
માલિક	૧	માલિક	૧	માલિક	૧	માલિક	૧
નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨	નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨	નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨	નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨
કરનો અંતિમ દર	૨૧૧.૨	કરનો અંતિમ દર	૪૨૨.૪	કરનો અંતિમ દર	૩૪	કરનો અંતિમ દર	૧૪.૫૨
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	૨૫	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	૨૫	ક્ષેત્રફળ	૧૦૦ ચો.મી.	ક્ષેત્રફળ	૧૦૦ ચો.મી.
ચૂકવવાપાત્ર કરની અંતિમ રકમ	૫૨૮૦	ચૂકવવાપાત્ર કરની અંતિમ રકમ	૧૦૫૬૦	ચૂકવવાપાત્ર કરની અંતિમ રકમ	૩૪૦૦	ચૂકવવાપાત્ર કરની અંતિમ રકમ	૧૪૫૨

જો આ રકમ પેટા-નિયમ ૭ ના પ્રોવિઝો હેઠળ કોર્પોરેશન દ્વારા નિર્ધારિત મિલકત વેરાની લઘુત્તમ રકમ કરતાં ઓછી થતી હોય, તો આ રીતે નિર્ધારિત કરાયેલ લઘુત્તમ વેરાની રકમ ચૂકવવાપાત્ર રહેશે.

૮બી. રહેણાંક સિવાયની ઈમારતો માટે નિર્ધારિત મિલકત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો.

(૧) કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ રહેણાંક સિવાયની ઈમારતો માટે નિર્ધારિત વેરાના દરમાં (જેને આ નિયમમાં હવે પછી નિયત દર તરીકે ઓળખવામાં આવશે) પેટા-નિયમો (૨), (૩), (૪) અને (૫) મુજબ વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) સ્થાન પરિબળ :

રહેણાંક સિવાયની ઈમારતો જે વિસ્તારમાં આવેલી છે તે વિસ્તારના વર્ગને ધ્યાનમાં રાખીને નિયત દરમાં નીચે મુજબ વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે, એટલે કે :

(એ) । તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત

દરને ૧.૬૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે;

(બી) II તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત દરને ૧.૧૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે;

(સી) III તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત દરને ૦.૯ વડે ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે;

(ડી). IV તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવેલી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત દરને ૦.૬૦ વડે ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે.

પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (ડી) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબળ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(૩) ઉંમર પરિબળ

રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈને ધ્યાનમાં રાખીને નિયત દરમાં નીચે મુજબ ઘટાડો કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં :

(એ) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ દસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં નિયત દરમાં વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં

(બી) નિયત દરને નીચે મુજબ ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે

(૧) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ દસ વર્ષથી વધુ હોય પરંતુ વીસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં ૦.૮૫ વડે.

(૨) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ વીસ વર્ષથી વધુ હોય પરંતુ ત્રીસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં ૦.૭૦ વડે,

(૩) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ ત્રીસ વર્ષથી વધુ હોય પરંતુ ચાલીસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેના સંબંધમાં ૦.૬૦ વડે,

(૪) જે ઇમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ ચાલીસ વર્ષથી વધુ હોય તેના સંબંધમાં ૦.૫૦ વડે.

પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (બી) (૧), (૨), (૩) અને (૪) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબળ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(જ) ઉપયોગ પરિબળ

રહેણાંક સિવાયની ઇમારતોનો જે હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવે છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને નિયત દરમાં નીચે મુજબ વધારો કરવામાં આવશે અથવા તો વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં અથવા ઘટાડો કરવામાં આવશે, એટલે કે:

(એ) નિયત દરને નીચે મુજબ ગુણીને વધારવામાં આવશે

(૧) નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાતી ઇમારતોના સંબંધમાં ૭.૦ વડે :-
બેંક, દવાખાનું, હોસ્પિટલ, ક્લિનિક, મેટરનિટી હોમ, લેબોરેટરી, કેન્દ્ર સરકારની કચેરી, રાજ્ય સરકારની કચેરી, સ્થાનિક સંસ્થાઓની કચેરી, પોસ્ટ ઓફિસ, વાણિજ્યિક અને / અથવા ઔદ્યોગિક કચેરી, ઓઈલ કંપનીઓની કચેરી, કોર્પોરેશનોની કચેરીઓ, ટ્યુશન ક્લાસીસ, ટાઈપિંગ ઇન્સ્ટિટ્યૂટ, ઉપરોક્ત શ્રેણીઓમાં આવતી મિલકતોના ગોડાઉન અને વેરહાઉસ વાણિજ્યિક મિલકતો અને તેવી ઇમારતો જે આ ખંડના અન્ય કોઈ પેટા-ખંડમાં આવતી નથી.

(૨) નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાતી ઇમારતોના સંબંધમાં ૬.૦ વડે :-
દુકાન, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, મનોરંજનના સ્થળો, ઓપન એર થિયેટર,

પેટ્રોલ પંપ, સર્વિસ સ્ટેશન, સિનેમા, ૮ દુકાન, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, મનોરંજનના

સ્થળો વગેરે કલબ હાઉસ, જીમખાના, કલબ મેસ, લોજિંગ, લોજિંગ અને બોર્ડિંગ, પાર્ટી પ્લોટ (કોમ્યુનિટી હોલ સિવાય), ડીશ એન્ટેના, પેજર એન્ટેના ટાવર્સ, સાઇન બોર્ડ, હોર્ડિંગ, મોબાઇલ ફોન ટાવર્સ, ઉપરોક્ત શ્રેણીઓમાં આવતી મિલકતોના ગોડાઉન અને વેરહાઉસ.

(૩) નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાતી ઇમારતોના સંબંધમાં ૨.૦ વહે:-
વીજળી પાવર હાઉસ, ઇલેક્ટ્રિક સબ સ્ટેશન, એરેટેડ વોટર ફેક્ટરી, ભઠ્ઠા, વ્રાસ વર્ક્સ, ઇંટ અને સિરામિક વર્ક્સ, સિમેન્ટ આર્ટિકલ્સ, માટી ઉત્પાદન એકમ, કેમિકલ ફેક્ટરી, કન્ફેક્શનરી, ડેરી, ડિસ્ટિલરી, ફાઉન્ડ્રી, લોટની ફેક્ટરી, લોખંડની ફેક્ટરી, ઝીંક ફેક્ટરી, ચાંદીના આભૂષણોની ફેક્ટરી, ગોળ ઉત્પાદન એકમ, ચામડા ઉત્પાદન એકમ, ચૂનાની ચક્કી, ચૂનાની ભઠ્ઠી, તેલ નિષ્કર્ષણ, કાગળ ઉત્પાદન, પ્લાસ્ટિક ફેક્ટરી, માટીકામ, સગોલ ઉત્પાદન, સાબુ ઉત્પાદન ખાંડ ઉત્પાદન, ટીન ફેક્ટરી, તમાકુ ફેક્ટરી, વર્ક શોપ, ફેક્ટરી સ્ટીમ-ગિલ, ઓટો-ગેરેજ, ફેક્ટરી એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ, મિલ, પાવર લૂમ, હેન્ડ લૂમ, બ્લીચિંગ, હાડકાં ધોવા, સુતરાઉ કાંતણ અને ડાઇંગ, ડાઇંગ બ્લીચિંગ, ધાણાદાળ ફેક્ટરી, ચામડાની પ્રક્રિયા, સ્ક્રીન પ્રિન્ટિંગ, સલ્ફર

પ્રક્રિયા, સ્ટાર્ચ પ્રક્રિયા, વરિયાળી પ્રક્રિયા, ઊનની પ્રક્રિયા, કોલ્ડ સ્ટોરેજ, લાકડાનું પીઠું, ભઠિયારખાના, રિપેરિંગ વર્ક્સ, નર્સરી (ફૂલ-છોડ) પશુ બજાર, ઢોરનો તબેલો, પોલ્ટ્રી ફાર્મ, કેનલ (ફૂતરાઓનું ઘર), દૂધાળા પશુઓનો તબેલો, વે બ્રિજ, બાઈન્ડિંગ પ્રેસ, પ્રિન્ટિંગ પ્રેસ, પ્રોસેસ સ્ટુડિયો, ફોટો સ્ટુડિયો, કોમન એક્સલુઅન્ટ ટ્રીટમેન્ટ પ્લાન્ટ, ઉપરોક્ત તમામ શ્રેણીઓમાં આવતી મિલકતોના ગોડાઉન અને વેરહાઉસ. ઔદ્યોગિક એકમો અને ફેક્ટરીઓ (માત્ર પ્રોસેસિંગ અને મેન્યુફેક્ચરિંગ એકમો માટે):

(જ) નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાતી ઈમારતોના સંબંધમાં ૨.૦ વડે :- શૈક્ષણિક અને સામાજિક સંસ્થાઓ ખાનગી નર્સરી (બાલ-મંદિર), ખાનગી અને સરકારી શાળાઓ, ખાનગી અને સરકારી કોલેજો, યુનિવર્સિટી કેમ્પસ, મ્યુઝિયમ, કોમ્યુનિટી હોલ, સાર્વજનિક ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ દ્વારા ચલાવવામાં આવતી સામાજિક સંસ્થાઓ (મહિલાઓ, વૃદ્ધો, બહેરા, મૂંગા અને અંધ, શારીરિક રીતે વિકલાંગ, માનસિક રીતે નબળા લોકોના કલ્યાણ માટે) અને બિન-ગ્રાન્ટેબલ શાળાઓ.

(બી) નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાતી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત દરમાં વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં :

પાણીની ટાંકી, વોટર પંપ રૂમ, ડ્રેનેજ પમ્પિંગ સ્ટેશન, ધોબીઘાટ, સાર્વજનિક ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ દ્વારા ચલાવવામાં આવતી ગ્રાન્ટેબલ શાળાઓ, હટી સાર્વજનિક ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ અને ધાર્મિક સંસ્થાઓ દ્વારા ચલાવવામાં આવતી બોર્ડિંગ-લોજિંગ-હોસ્ટેલ, ધર્મશાળા, આશ્રમ, પુસ્તકાલય.

(સી) નીચે મુજબ ઉપયોગમાં લેવાતી ઇમારતોના સંબંધમાં નિયત દરને ૦.૦ વડે ગુણીને ઘટાડવામાં આવશે:

મંદિર, મસ્જિદ, દેરાસર (જૈન મંદિર), ચર્ય, રોઝા, મકબરા, ગુરુદ્વારા (શીખ મંદિર), અપાસરા, દરગાહ, અગિયારી, સમાધિ, કબ્રસ્તાન, સ્મશાન, કૂવો, હવાડો, હમામ ખાના (સાર્વજનિક સ્નાનાગાર), માટીનો અખાડો, મદરેસા, પાઠશાળા, મફત પાણીની પરબ, ગાંધી આશ્રમ-સાબરમતી, કોચરબ આશ્રમ-પાલડી, સરદાર પટેલ સ્મારક ટ્રસ્ટ, લાલ દરવાજા સરદાર પટેલ મેમોરિયલ ટ્રસ્ટ, શાહીબાગ અને અન્ય રાષ્ટ્રીય સ્મારકો

"પરંતુ શરત એ છે કે જો ઉપર (સી) માં દર્શાવેલ ઉપરોક્ત કોઈપણ ઇમારતમાં કોઈ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ ચલાવવામાં આવતી હોય, તો આવા હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા ઇમારતના ભાગની આકારણી તેના ઉપયોગ

અનુસાર કરવામાં આવશે.

"વધુમાં શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (સી) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબળ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

"વધુમાં શરત એ છે કે કમિશનર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની પૂર્વ મંજૂરીથી ઉપર ૪ (એ) (૧ થી ૪), (બી), (સી) માં દર્શાવેલ ઉપયોગના વર્ગીકરણમાં ફેરફાર કરી શકે છે.

(૫) ભોગવટા પરિબળ

રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોના ભોગવટાને ધ્યાનમાં રાખીને નિયત દરમાં નીચે મુજબ વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં અથવા વધારો કરવામાં આવશે :

(એ) માલિકોના કબજામાં હોય તેવી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત દરમાં વધારો કે ઘટાડો કરવામાં આવશે નહીં

(બી) ભાડૂતોના કબજામાં હોય તેવી ઈમારતોના સંબંધમાં નિયત દરને ૨.૦ વડે ગુણીને વધારવામાં આવશે.

"પરંતુ શરત એ છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપર (એ) થી (બી) માં દર્શાવેલ ગુણકમાં તેમાં દર્શાવેલ પરિબળ મૂલ્યના ૪૦% ની એકંદર મર્યાદાથી વધુ ન હોય તે રીતે વધારો કરી શકે છે.

(૬). ઇમારતના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર વેરાનો અંતિમ દર નિયત દરને એવી સંખ્યા વડે ગુણીને મેળવવામાં આવશે જે પેટા-નિયમો (૨), (૩), (૪), અને (૫) માં ઉલ્લેખિત વધારા અથવા ઘટાડા સંબંધિત અને ઇમારતને સુસંગત પ્રત્યેક સંખ્યાનો ગુણાકાર કરીને પ્રાપ્ત થાય છે.

(૭) ઇમારતના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર વેરાની અંતિમ રકમ ઇમારતના કાર્પેટ વિસ્તારને ઉપરના પેટા-નિયમ (૬) મુજબ મેળવેલા વેરાના અંતિમ દર વડે ગુણીને નક્કી કરવામાં આવશે.

"પરંતુ શરત એ છે કે ઉપરના પેટા-નિયમ (૭) હેઠળ નક્કી કરાયેલ વેરાની અંતિમ રકમ કોર્પોરેશન દ્વારા સમયાંતરે નક્કી કરવામાં આવે તેટલી રકમથી ઓછી ન હોવી જોઈએ, વધુમાં શરત એ છે કે આ રીતે નક્કી કરાયેલ રકમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા કલમ ૧૪૧બી ના પેટા-નિયમ (૫) હેઠળ સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેટલી રકમથી ઓછી ન હોવી જોઈએ.

દષ્ટાંત ૧ : ધારો કે વેરાનો નિયત દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૨/- છે અને રહેણાંક સિવાયના પ્રકારની એક ઇમારત છે જેનો પચીસ ચોરસ મીટરનો કાર્પેટ વિસ્તાર છે અને તે:

" નિયમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૨) હેઠળ II તરીકે વર્ગીકૃત વિસ્તારમાં આવે છે.

" ૨૫ વર્ષ જૂની છે

" દુકાન છે

" ભાડૂત દ્વારા કબજામાં છે

તો ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૨) થી (૭) ના આધારે નીચેના સૂત્ર મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે.

સૂત્ર

ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ =

રહેણાંક સિવાયની ઇમારતનો કાર્પેટ વિસ્તાર x વેરાનો નિયત દર x
(લાગુ પડતું સ્થાન પરિબળ x લાગુ પડતું ઉંમર પરિબળ x લાગુ પડતું
ઇમારતનો ઉપયોગ પરિબળ x લાગુ પડતું ભોગવટા પરિબળ) ઇમારતને
લાગુ પડતા પરિબલો:

રહેણાંક મકાનનો કાર્પેટ એરિયા	કરનો નિર્દિષ્ટ દર. સ્થળ પરિબળ	સ્થળ પરિબળ	ઉંમર પરિબળ	મકાનના પ્રકારનું પરિબળ	ભોગવટા પરિબળ
૨૫ ચો.મી.	રૂ. ૨૨	૧.૧૦	૦.૭૦	૦.૭૦	૧.૦

ગણતરીઓ: દુકાનના મિલકત વેરાની અંતિમ રકમ = ૨૫ ચો.મી. X ૩.

૨૨ X (૧.૧૦ X ૦.૭૦ X ૬.૦ X ૧) = ૨૫ X ૨૨ X ૪.૬૨ = રૂ.

૨૫૪૧/-

જો સમાન ઈમારત ભાડૂતના કબજામાં હોય તો વેરાની અંતિમ રકમ રૂ.

૫૦૮૨/- થશે.

દૃષ્ટાંત ૨.

ધારો કે વેરાનો નિયત દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૨ છે અને ચાર ઈમારતો એટલે કે એનઆર૧, એનઆર૨, એનઆર૩, અને એનઆર૪ છે જે નીચેના કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબ કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતી રહેણાંક સિવાયના પ્રકારની ઈમારતો છે, તો વેરાની અંતિમ રકમ નીચે મુજબ ગણવામાં આવશે:

આર ૧		આર ૨		આર ૩		આર ૪	
સ્થળ પરિબળ	૧.૬	સ્થળ પરિબળ	૧.૬	સ્થળ પરિબળ	૧.૧	સ્થળ પરિબળ	૧.૧

૮ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૧	૮ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૧	૨૫ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૦.૭	૮ વર્ષથી ઓછી ઉંમર	૦.૬
દુકાન	૬	દુકાન	૬	ફેક્ટરી	૨	હોસ્ટેલ	૧
માલિક	૧	ભાડુઆત	૨	માલિક	૧	માલિક	૧
નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨	નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨	નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨	નિર્ધારિત દર રૂ.	૨૨
કરનો અંતિમ દર	૨૧૧. ૨	કરનો અંતિમ દર	૪૨૨.૪	કરનો અંતિમ દર	૩૪	કરનો અંતિમ દર	૧૪. ૫૨
ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	૨૫	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	૨૫	ક્ષેત્રફળ	૧૦૦ ચો.મી.	ક્ષેત્રફળ	૧૦ ૦ ચો. મી.
અંતિમ રકમ	૫૨૮૦	અંતિમ રકમ	૧૦૫૬ ૦	અંતિમ રકમ	૩૪૦૦	અંતિમ રકમ	૧૪ ૫૨

૮સી. જમીનો પર મિલકત વેરો.

વાણિજ્યિક / ઔદ્યોગિક એકમો માટે મિલકત વેરો નીચેના દરે લાદવામાં આવશે:

- (૧) આર.સી.સી. છતવાળી ઈમારતો માટે ૧૦૦%,
- (૨) પાકી દિવાલો પરંતુ નોન-આર.સી.સી. છત ધરાવતી ઈમારતો માટે ૮૫%,
- (૩) નોન-આર.સી.સી. છતવાળા લહેરિયાવાળા અથવા લોખંડના અથવા સિમેન્ટના પતરાવાળા બંધ શેડ ધરાવતી ઈમારતો માટે ૭૫%.
- (૪) બંધ ન હોય તેવી ઈમારતો અથવા શેડ એટલે કે છત સાથેના ખુદ્દા શેડ માટે ૬૫%
- (૫) વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી ખુદ્દી જમીન માટે નિયમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૬) માં ઉલ્લેખિત અંતિમ દરના

૩૦% કે જેના પર રહેણાંક ઇમારત સિવાયની ઇમારત પર મિલકત વેરો વસૂલવાપાત્ર હોત જાણે કે,

- (૧) આવી ઇમારત આવી જમીન પર આવેલી હોય.
- (૨) આવી ઇમારતનો કાર્પેટ વિસ્તાર જમીનના વિસ્તાર જેટલો જ હોય,
- (૩) આવી ઇમારતોનો ઉપયોગ એવા જ વાણિજ્યિક / ઔદ્યોગિક હેતુ માટે કરવામાં આવતો હોય જેના માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે.
- (૪) તેના અસ્તિત્વનો સમય તે તારીખથી શરૂ થયો હોય જે તારીખે જમીનનો પ્રથમ વખત કોઈ વાણિજ્યિક/ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો, અને
- (૫) આવી ઇમારત ભાડૂત અથવા માલિક તરીકે જમીનનો ઉપયોગ કરતી વ્યક્તિના કબજામાં હોય.

ટડી. શહેરના વિસ્તારોનું વર્ગીકરણ કરવાની કમિશનરની સત્તા.

- (૧) નિયમ ૮એ ના પેટા-નિયમ (૨) ના હેતુ માટે કમિશનર શહેરના એવા વિસ્તારનું વર્ગીકરણ કરશે કે જેમાં રહેણાંક ઇમારતો આવેલી છે, વિસ્તારની જમીનોની બજાર કિંમતને ધ્યાનમાં રાખીને ચાર વર્ગોમાં એટલે કે એ, બી, સી અને ડી. આ રીતે કરવામાં આવેલ વર્ગીકરણ દર ચાર વર્ષે એક વખત સુધારણાને આધીન રહેશે.

(૨) નિયમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૨) ના હેતુ માટે, કમિશનર શહેરના એવા વિસ્તારનું વર્ગીકરણ કરશે કે જેમાં રહેણાંક ઈમારતો સિવાયની ઈમારતો આવેલી છે, વિસ્તારની જમીનોની બજાર કિંમતને ધ્યાનમાં રાખીને ચાર વર્ગોમાં એટલે કે I, II, III અને IV. આ રીતે કરવામાં આવેલ વર્ગીકરણ દર ચાર વર્ષે એક વખત સુધારણાને આધીન રહેશે.

(૩) ઉપરના પેટા-નિયમ (૧) અને (૨) માં ઉલ્લેખિત વિસ્તારમાં જમીનોની બજાર કિંમત કમિશનર દ્વારા તેમને યોગ્ય લાગે તેવા પરિબળોને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરવામાં આવશે.

(૪) નિયમ ૮એ ના પેટા-નિયમ (૩) અને નિયમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૩) ના હેતુ માટે કમિશનર તેમની પાસે ઉપલબ્ધ માહિતીના આધારે અથવા તેમને યોગ્ય લાગે તેવા સ્ત્રોતોમાંથી મેળવેલી માહિતીના આધારે રહેણાંક ઈમારત અને રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોના અસ્તિત્વના સમયની લંબાઈ નક્કી કરશે.

(૫) નિયમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૪) ના હેતુ માટે કમિશનર પાસે એ નક્કી કરવાની સત્તા હશે કે કઈ મિલકત પેટા-નિયમ ૪ (એ) (૧) (૨) (૩) અને (૪) અને પેટા-નિયમ ૪ (બી) અને (સી) માં દર્શાવેલ

શ્રેણીમાં આવશે.

(૬) એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે જમીનની નીચે/જમીનની ઉપર કેબલ/પાઈપ લાઈન નાખવામાં આવી હોય અને નિયમ ૮બી ના પેટા-નિયમ (૨) હેઠળ વર્ગીકરણના હેતુ માટે જમીનનું મૂલ્ય નક્કી કરવું મુશ્કેલ હોય ત્યારે કમિશનર તેમને યોગ્ય લાગે તેવા પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈને સ્થાન પરિબલ નક્કી કરવાના હેતુ માટે જમીનનું સરેરાશ મૂલ્ય નક્કી કરશે.

સ્પષ્ટતા:—

આ પેટા-નિયમના હેતુ માટે કોઈ પણ જમીન કે ઇમારત પર જમીનની નીચે / જમીનની ઉપર કેબલ નાખવા, જમીનની નીચે / જમીનની ઉપર પાઈપ લાઈન નાખવા અને એચટી ટાવર્સ, વીજળી માટેના પોલ માઉન્ટેડ ટ્રાન્સફોર્મર્સ, હોર્ડિંગ, ડીશ એન્ટેના, મોબાઈલ ટેલિફોન/પેજિંગ ટાવર્સ વગેરે જેવું કોઈ માળખું ઊભું કરવા માટે ઉપયોગમાં લેવાતી ખુદી જમીનનો અર્થ વાણિજ્યિક હેતુ માટે ખુદી જમીનનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે તેવો કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેરો લાદવામાં આવશે. કમિશનર પાસે પેટા-નિયમ (૬) હેઠળ ઉપયોગમાં લેવાયેલ/કબજામાં લેવાયેલ જમીનનો વિસ્તાર નક્કી કરવાની સત્તા હશે.

(૭) ઉપરના પેટા-નિયમ (૧) અને (૨) હેઠળ કમિશનર દ્વારા કરવામાં આવેલ વર્ગીકરણ અને ઉપરના પેટા-નિયમ (૪), (૫) અને (૬) હેઠળ તેમના દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય અંતિમ રહેશે અને કોઈપણ કોર્ટમાં કે કોઈપણ સત્તામંડળ સમક્ષ તેને પડકારી શકાશે નહીં.

[૧૧.૬] જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૯૯ વેરાના દરો નક્કી કરવા માટેની જોગવાઈ કરે છે. અધિનિયમની કલમ ૯૯ મુજબ, કોર્પોરેશને આ અંગે સ્ટેટિંગ કમિટીની દરખાસ્તો પર વિચાર કર્યા પછી અને પ્રકરણ ૧૧ માં નિર્ધારિત મર્યાદાઓ અને શરતોને આધીન વેરાના દરો નક્કી કરવા અને આવા દરે વેરો લાદવો જરૂરી છે. અધિનિયમની કલમ ૧૨૭ હેઠળ, કોર્પોરેશન કલમ ૧૨૯ હેઠળ અથવા કલમ ૧૪૧એએ હેઠળ મિલકત વેરો અને વાહનો, હોડીઓ અને પ્રાણીઓ પર; અને મોબાઈલ ટાવર્સ પર પણ વેરો લાદશે. અધિનિયમની કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૩) મુજબ, મ્યુનિસિપલ વેરો અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર આકારવામાં અને લાદવામાં આવશે. અધિનિયમની કલમ ૧૨૯ મુજબ, કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે, મિલકત વેરામાં જળ વેરો; સફાઈ વેરો અને સામાન્ય વેરાનો સમાવેશ થશે. અધિનિયમની કલમ ૧૨૯ એ પણ જોગવાઈ કરે છે કે મિલકત વેરામાં શાનો સમાવેશ થશે અને કયા દરે વસૂલી શકાય. અધિનિયમની કલમ ૧૩૯ મિલકત વેરા

માટે પ્રાથમિક જવાબદારીની જોગવાઈ કરે છે. અધિનિયમની કલમ ૧૪૧એએ મિલકત વેરામાં શાનો સમાવેશ થશે અને કયા દરે વસૂલી શકાય તેના સંબંધમાં છે. કલમ ૧૪૧એએ ની પેટા-કલમ (સી) મુજબ કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) ના હેતુ માટે સામાન્ય વેરો જે કલમ ૧૪૧બી ની જોગવાઈ અનુસાર લાદવામાં આવી શકે છે, કોર્પોરેશન તે રીતે ક્રમશઃ વધતા સ્કેલ પર નક્કી કરે છે. અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી મુજબ, કલમ ૧૪૧એએ ના ખંડ (સી) ના હેતુ માટે, સામાન્ય વેરો પ્રદાન કરેલા અપવાદો, મર્યાદાઓ અને શરતોને આધીન, શહેરમાં ઇમારતો અને જમીનો પર વાર્ષિક ધોરણે ઇમારતોના કાર્પેટ વિસ્તારોના અને જમીનોના વિસ્તારોના પ્રતિ ચોરસ મીટરના એવા દરે લાદવામાં આવશે જે કોર્પોરેશન નક્કી કરી શકે છે. અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૨) મુજબ પેટા-કલમ (૧) હેઠળ શહેરમાં ઇમારત પર વેરો લાદવાના હેતુ માટે, ઇમારતોને રહેણાંક ઇમારતો અને રહેણાંક સિવાયની ઇમારતોમાં વર્ગીકૃત કરી શકાય છે અને કોર્પોરેશન રહેણાંક ઇમારત માટે વેરાનો એક દર અને રહેણાંક સિવાયની ઇમારત માટે વેરાનો બીજો દર નક્કી કરી શકે છે. તે આગળ એવી પણ જોગવાઈ કરે છે કે જેનો કાર્પેટ વિસ્તાર ચાલીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય તેવી રહેણાંક ઇમારતો માટે, કોર્પોરેશન દ્વારા આ પેટા-કલમ હેઠળ સામાન્ય રીતે રહેણાંક ઇમારતો માટે નક્કી કરાયેલા વેરાના દર કરતાં ઓછો વેરાનો દર નક્કી કરવો કાયદેસર રહેશે. કલમ

૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૩) મુજબ પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર રહેણાંક ઈમારતના સંબંધમાં, કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર દસ રૂપિયાથી ઓછો અને કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર ચાલીસ રૂપિયાથી વધુ ન હોવો જોઈએ અને રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોના સંબંધમાં, કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર વીસ રૂપિયાથી ઓછો અને કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર એંસી રૂપિયાથી વધુ ન હોવો જોઈએ. અધિનિયમની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) નિયમોને આધીન, રહેણાંક ઈમારત અને રહેણાંક સિવાયની ઈમારતના સંબંધમાં વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવાના માર્ગદર્શિકા / પરિબળોની જોગવાઈ કરે છે. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૯૯, ૧૨૯, ૧૪૧એએ અને ૧૪૧બી

[૧૧.૭] આમ, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની યોજનાને ધ્યાનમાં લેતા, વધુ વિશેષરૂપે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા, કોર્પોરેશન જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૯ અથવા કલમ ૧૪૧એ હેઠળ મિલકત વેરો અને મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો લાદવા માટે અધિકૃત છે. આવા સંજોગોમાં, કોર્પોરેશન ઈમારતોને લાગુ પડતા દરો અને પરિબળો મુજબ અને અત્રે ઉપર ઉલ્લેખિત ઈમારતોને લાગુ પડતા સંબંધિત કરવેરા નિયમો મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની માંગણી કરવા માટે

અધિકૃત છે.

આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગથી ઘડવામાં આવેલ પ્રકરણ ૮ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ સંબંધિત કરવેરા નિયમોમાં પણ, મોબાઈલ ટાવર્સનો સ્પષ્ટ સંદર્ભ છે. જો મોબાઈલ ટાવર્સના સંદર્ભમાં સંબંધિત કરવેરા નિયમો લાગુ કરવાનું કાયદાકીય હિત ન હોત, તો સંબંધિત કરવેરા નિયમોમાં, મોબાઈલ ટાવર્સનો ઉલ્લેખ ન હોત.

[૧૧.૮] અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ સંબંધિત સેલ્યુલર ઓપરેટરો વતી મુખ્ય દલીલ એ છે કે કારણ કે રાજ્ય સરકારે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૫એ માં ઉલ્લેખિત વેરાનો મહત્તમ દર લેખિત આદેશ દ્વારા નિર્ધારિત કર્યો નથી અને તેથી, જ્યાં સુધી રાજ્ય સરકાર દ્વારા મહત્તમ દરો નિર્ધારિત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, કોર્પોરેશનો મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો લાદવા માટે અધિકૃત નથી. જો કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે ઈમારતો પર વેરો લાદતી વખતે મહત્તમ અને લઘુત્તમ દરો નિર્ધારિત કરવામાં આવે છે. અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૭ કોર્પોરેશનને મોબાઈલ ટાવર્સ પર પણ વેરો લાદવા માટે અધિકૃત કરે છે. કલમ ૧૪૫એ ની પેટા-કલમ (૨) પણ જોગવાઈ કરે છે કે કોર્પોરેશન વર્ષોવર્ષ કલમ ૯૯ મુજબ તે દરો નક્કી કરશે કે જેના

પર વેરો લાદવામાં આવશે. સમાન જોગવાઈ જમીન અને ઈમારત વગેરે પરના વેરાના સંબંધમાં છે. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની સંબંધિત જોગવાઈઓ વધુ વિશેષરૂપે કલમ ૯૯, ૧૨૭, ૧૨૮, ૧૪૧એએ અને ૧૪૫એ ને સુસંગત રીતે અને સંયુક્ત રીતે વાંચવી જરૂરી છે. જો ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ એકસાથે સુસંગત રીતે અને સંયુક્ત રીતે વાંચવામાં આવે અને અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ "ઈમારત" છે, તો એવું કહી શકાય નહીં કે મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરા / વેરાની માંગણી કાયદા હેઠળ સત્તા વિનાની અને/અથવા ગેરકાયદેસર છે.

[૧૧.૯] અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદી દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાસ્તવમાં જે જમીન પર મોબાઈલ ટાવર્સ ઊભા કરવામાં આવ્યા છે તેના પર મિલકત વેરો લાદવામાં આવે છે અને તેથી, ગુફ્રિક ગ્રુપ લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, કોર્પોરેશન વતી એવો કેસ છે કે તે પરવાનગીપાત્ર છે. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષના કેસમાં, ચાની એસ્ટેટમાં ઉત્પાદિત લીલી ચાના પાંદડાના દરેક કિલોગ્રામ માટે નિર્ધારિત દરે ચાની એસ્ટેટ પર સેસ લાદવામાં આવ્યો હતો અને તેના પર નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે અવલોકન કર્યું છે કે તે ચાની એસ્ટેટમાં ઉત્પાદિત ચાના પાંદડાના જથ્થા દ્વારા ઉપજ દ્વારા માપવામાં આવતો જમીન પરનો વેરો છે અને તેથી, ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ની એન્ટ્રી ૪૯

દ્વારા આવરી લેવામાં આવે છે, જેને જમીનની ઉપજ પરનો વેરો કહી શકાય નહીં. ફક્ત ૨૦ માં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે અને ઠરાવ્યું છે:

"૨૦. આમ ઉપરોક્ત નિર્ણયો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે માત્ર તેની આવક કે ઉપજના સંદર્ભમાં જમીન કે ઈમારત પર વેરો લાદવામાં આવ્યો છે, તે જમીન કે ઈમારત પરનો વેરો મટી જતો નથી. જમીન/ઈમારતની આવક અથવા ઉપજ માત્ર વેરાના માપદંડ તરીકે લેવામાં આવે છે; તે વેરાની પ્રકૃતિ અથવા લક્ષણને બદલતું નથી. તે હજુ પણ જમીન અથવા ઈમારત પરનો વેરો જ રહે છે. જમીનો અને ઈમારતો પર વેરો લાદવાની કોઈ નિશ્ચિત પદ્ધતિ નથી – ખરેખર આપું કોઈ માનકીકરણ થઈ શકે નહીં. કોઈ એમ કહી શકે નહીં કે કોઈ ચોક્કસ એન્ટ્રી હેઠળનો વેરો ફક્ત ચોક્કસ રીતે જ લાદવો જોઈએ, જે અત્યાર સુધી અપનાવવામાં આવ્યો હોય. વિધાનમંડળ તેને પસંદ હોય તેવા વેરાની પદ્ધતિ અપનાવવા માટે સ્વતંત્ર છે અને જ્યાં સુધી વેરાનું લક્ષણ સમાન રહે છે, એટલે કે.. ચોક્કસ એન્ટ્રીની ચાર દીવાલોની અંદર, ત્યાં સુધી અપનાવવામાં આવેલી પદ્ધતિ સામે કોઈ વાંધો લઈ શકાય નહીં. અમારી સમક્ષના કેસોમાં, સેસ કોઈ શંકા વિના ઉપજના આધારે ગણવામાં આવે છે – ચાની એસ્ટેટમાં ઉત્પાદિત ચાના પાંદડાના દરેક કિલોગ્રામ માટે, એક ચોક્કસ સેસ લાદવામાં આવે છે. પરંતુ જમીન પર વેરો લાદવાની તે સર્વસ્વીકૃત પદ્ધતિ

છે. વેરો જમીન પર છે - 'ચાની એસ્ટેટ' પર જેને ચાની એસ્ટેટની ઉપજના જથ્થાના આધારે નક્કી કરાયેલા સદર સેસની આકારણી અને લાદવાના હેતુ માટે એક અલગ શ્રેણી તરીકે, એક અલગ એકમ તરીકે વર્ગીકૃત કરવામાં આવી છે. તે કારણસર તેને ઉત્પાદન પરના વેરા તરીકે દર્શાવી શકાય નહીં. મૂપિલ નાયરમાં દર્શાવ્યા મુજબ, જમીન પરનો વેરો જે જમીન પર વેરો લાદવાની માંગ કરવામાં આવે છે તેની વાસ્તવિક અથવા સંભવિત ઉત્પાદકતા પર આકારવામાં આવે છે". જમીનની ગુણવત્તાના લક્ષણ અથવા આવક/ઉપજ સાથે સંબંધિત ન હોય તેવો એકસમાન વેરો હોઈ શકે નહીં. અને આવા વેરાને મનસ્વી અને ભેદભાવપૂર્ણ ઠરાવવામાં આવ્યો છે.

આવા સંજોગોમાં, સંબંધિત કોર્પોરેશનોએ "ઈમારત અને જમીન" ને લાગુ પડતા સંબંધિત કરવેરા નિયમો મુજબ મોબાઈલ ટાવર્સ પર મિલકત વેરાની યોગ્ય રીતે માંગણી કરી છે.

[૧૧.૧૦] હવે, જ્યાં સુધી કેટલીક અરજીઓમાં કોર્પોરેશન દ્વારા જળ વેરા અને સફાઈ વેરાની માંગણીના પડકારનો સંબંધ છે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૯ મુજબ, કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) ના હેતુ માટે, મિલકત વેરામાં (૧) જળ વેરો અને (૨) સફાઈ વેરાનો સમાવેશ થશે. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૯ કોર્પોરેશનને

શહેર માટે પાણી પુરવઠો પૂરો પાડવા માટે જળ વેરો લાદવા માટે અધિકૃત કરે છે. તે એ વાત પર આધારિત નથી કે કોઈ ચોક્કસ વ્યક્તિ કોર્પોરેશન દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવતા પાણીનો ઉપયોગ કરે છે કે નહીં. તે એ વાત પર પણ આધારિત નથી કે કોઈ ચોક્કસ "ઈમારત" માટે કોઈ પાણી વાપરવું જરૂરી છે કે નહીં. સફાઈ વેરાના સંબંધમાં પણ સમાન જોગવાઈ છે. આવા સંજોગોમાં, કેટલાક સેલ્યુલર ઓપરેટરો વતી એ રજૂઆત કે મોબાઈલ ટાવર્સ માટે પાણીની જરૂર નથી અને તેથી, જળ વેરો / સફાઈ વેરો ગેરકાયદેસર છે, તે સ્વીકારી શકાય નહીં. જળ વેરા / સફાઈ વેરાની માંગણી જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૯ અને ૧૪૧એએ સાથે વાંચતા કલમ ૧૨૭ ની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત છે.

[૧૧.૧૧] હવે, જ્યાં સુધી સેલ્યુલર ઓપરેટરો વતી એ રજૂઆતનો સંબંધ છે કે લાદી શકાય તેવો મિલકત વેરો કરપાત્ર મૂલ્યના ૧૨% થી ઓછો ન હોવો જોઈએ પરંતુ ૩૦% થી વધુ ન હોવો જોઈએ, તે નોંધવું જરૂરી છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૭ માં જ સુધારો કરવામાં આવ્યો છે. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૭ મુજબ, મિલકત વેરો કાં તો જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૨૯ હેઠળ અથવા કલમ ૧૪૧એએ હેઠળ રહેશે. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧એએ દાખલ કર્યા પછી, કાર્પેટ વિસ્તારના આધારે વેરો લાદવામાં આવે છે / માંગણી કરવામાં આવે છે. આવા સંજોગોમાં, ઈમારતો અને જમીનો વગેરેને લાગુ પડતા

જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા કરવેરા નિયમો લાગુ કરીને મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરાની આક્ષેપિત માંગણી એકદમ વાજબી અને યોગ્ય છે."

[પ.૨] હવે, જ્યાં સુધી અરજદારો વતી એ રજૂઆતનો સંબંધ છે કે મોબાઈલ ટાવર પર લાદવાના વેરાની ગણતરી કરતી વખતે, એવા આધારે 'ઉપયોગ પરિબળ' ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું છે કે આવા મોબાઈલ ટાવર્સ / માઈક્રોવેવ ટાવર્સ કોમર્શિયલ-બી પ્રવૃત્તિ હેઠળ આવે છે અને મોબાઈલ / માઈક્રોવેવ ટાવર્સ માટે "ભોગવટા પરિબળ" "૨" છે અને સામાવાળા કોર્પોરેશને "ઉપયોગ પરિબળ" અને "ભોગવટા પરિબળ" ના નિર્ધારણ પાછળનો કોઈ તર્ક આપ્યો નથી અને તેથી, મોબાઈલ ટાવર્સ પર વેરો લાદવા માટે પૂરી પાડવામાં આવેલ કથિત ગણતરી પદ્ધતિ સ્પષ્ટપણે મનસ્વી અને કાયદામાં ખરાબ છે, ઉપરોક્ત આધારને ધ્યાનમાં લેતી વખતે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની સંબંધિત જોગવાઈઓ એટલે કે કલમ ૧૪૧બી અને કરવેરા નિયમો (સુધારેલા), ૨૦૦૧ (જેને હવે પછી "નિયમો, ૨૦૦૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) જે બી.પી.એમ.સી. / જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગથી ઘડવામાં આવ્યા છે વધુ વિશેષરૂપે નિયમો ૮એ, ૮બી, ૮સી, ૮ડી અને ૮ઈ નો સંદર્ભ લેવો જરૂરી છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ અત્રે ઉપર અગાઉથી જ રજૂ કરવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં એવું જણાય છે કે શહેરમાં ઈમારત પર વેરો લાદતી વખતે સંપૂર્ણ માર્ગદર્શિકા અને તંત્ર પૂરું પાડવામાં આવ્યું છે.

જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૧) કોર્પોરેશનને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧એએ ના ખંડ (સી) મુજબ, શહેરમાં ઈમારત અને જમીનો પર વાર્ષિક ધોરણે કાર્પેટ વિસ્તાર અને જમીનોના વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટરના એવા દરે સામાન્ય વેરો / મિલકત વેરો લાદવાની પરવાનગી આપે છે જે કોર્પોરેશન નક્કી કરી શકે છે. કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૨) જોગવાઈ કરે છે કે શહેરમાં ઈમારત પર વેરો લાદવાના હેતુ માટે, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ, ઈમારતને રહેણાંક ઈમારત અને રહેણાંક સિવાયની ઈમારતમાં વર્ગીકૃત કરવામાં આવે. કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૨) ના ખંડ (બી) મુજબ, કોર્પોરેશન રહેણાંક ઈમારતો માટે વેરાનો એક દર અને રહેણાંક સિવાયની ઈમારતો માટે વેરાનો બીજો દર નક્કી કરી શકે છે. એ સાચું છે કે કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૩) મુજબ પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબની રકમથી ઓછો અથવા વધુ ન હોવો જોઈએ. જો કે, ઉપરોક્તને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) સાથે વાંચવાની જરૂર છે. કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) કોર્પોરેશનને નિયમોને આધીન, પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરવા અથવા વધારો કે ઘટાડો ન કરવા પરવાનગી આપે છે અને/અથવા અધિકૃત કરે છે. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ

(૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરતી વખતે, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૪)(એ) માં ઉલ્લેખિત પરિબળોને ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી છે. તેથી, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર નક્કી કરતી વખતે અને/અથવા વધારો અથવા ઘટાડો કરતી વખતે જી.પી.એમ.સી. એક્ટ હેઠળ જ ચોક્કસ માર્ગદર્શિકા પૂરી પાડવામાં આવી છે. એમાં કોઈ વિવાદ નથી કે કરવેરા નિયમો જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગથી ઘડવામાં આવ્યા છે અને નિયમો, ૨૦૦૧ ના નિયમો ૮એ, ૮બી, ૮સી, ૮ડી અને ૮ઈ હેઠળ, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) માં ઉલ્લેખિત પરિબળોને ધ્યાનમાં રાખીને વેરાનો દર નક્કી કરતી વખતે અને/અથવા મિલકત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરતી વખતે સંપૂર્ણ માર્ગદર્શિકા અને તંત્ર પૂરું પાડવામાં આવ્યું છે.

[પ.૩] આવા સંજોગોમાં, જ્યારે મોબાઈલ ટાવર્સને દુકાનો, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, ડીશ એન્ટેના, પેજર એન્ટેના ટાવર, સાઈનબોર્ડ, હોર્ડિંગ વગેરે સાથે "ઉપયોગ પરિબળ ૬" ના જૂથમાં મૂકવામાં આવ્યા છે અને ભોગવટા પરિબળ "૨" તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું છે, ત્યારે એવું કહી શકાય નહીં કે તે મનસ્વી છે. કરવેરાની બાબતોમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ અને આ કોર્ટના અસંખ્ય નિર્ણયો મુજબ અમુક સેવાઓને ચોક્કસ વર્ગમાં મૂકવા અને/અથવા ચોક્કસ વર્ગમાં કોઈ ચોક્કસ વેરો લાદવા માટે થોડી વધુ છૂટ આપવામાં આવે છે. અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ

કાયદામાં જ અને કરવેરા નિયમો હેઠળ પણ ચોક્કસ માર્ગદર્શિકા પૂરી પાડવામાં આવી છે. આવા સંજોગોમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે સામાવાળા કોર્પોરેશને કોઈ ભૂલ કરી છે અને/અથવા વેરાનો દર નક્કી કરતી વખતે અને કોમર્શિયલ-બી પ્રવૃત્તિ હેઠળ "ઉપયોગ પરિબળ" અને ભોગવટા પરિબળ તરીકે "ર" ને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, કોઈ ગેરકાયદેસરતા આચરવામાં આવી છે અને/અથવા તે કાયદામાં ખરાબ છે અને તે કાયદાની જોગવાઈઓથી વિપરીત છે.

[૫.૪] હવે, જ્યાં સુધી અરજદારો વતી એ રજૂઆતનો સંબંધ છે કે અરજદારોના મોબાઈલ ટાવર પર વેરાનું નિર્ધારણ જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૩) હેઠળ નિર્ધારિત મહત્તમ મર્યાદાથી વિપરીત છે અને તેથી, તે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર છે, ઉપરોક્તમાં કોઈ તથ્ય નથી. અરજદારો વતી એવો કેસ છે કે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૩) એવી જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-કલમ (૨) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાનો દર સદર પેટા-કલમમાં ઉલ્લેખિત રકમથી ઓછો અને/અથવા વધુ ન હોઈ શકે એટલે કે જ્યાં સુધી રહેણાંક સિવાયની ઈમારતોનો સંબંધ છે, તે કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૦ થી ઓછો અને કાર્પેટ વિસ્તારના પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૮૦ થી વધુ ન હોઈ શકે, અને અરજદારોના મોબાઈલ ટાવરના કિસ્સામાં કરવેરા નિયમોમાં ઉલ્લેખિત પરિબળો લાગુ કર્યા પછી તે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૨ થશે, અને તેથી, કારણ કે તે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૩) હેઠળ નિર્ધારિત મહત્તમ મર્યાદા

કરતાં વધુ હશે અને તેથી, તે કાયદામાં ખરાબ, ગેરકાયદેસર અને/અથવા ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર ગણાશે. ઉપરોક્ત રજૂઆત દિશાસૂચક લાગે છે પરંતુ તેમાં કોઈ તથ્ય નથી. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી સંપૂર્ણપણે વાંચવી જરૂરી છે અને તેને ટુકડાઓમાં વાંચી શકાય નહીં. જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૩) ને કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) સાથે વાંચવી જરૂરી છે. કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) ખાસ કરીને કોર્પોરેશનને પેટા-કલમો (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરવા અથવા વધારો કે ઘટાડો ન કરવા અધિકૃત કરે છે અને/અથવા પરવાનગી આપે છે, જો કે તે માટે ઘડવામાં આવતા નિયમોને આધીન. અત્રે ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરતી વખતે કયા પરિબલો ધ્યાનમાં લેવાના છે તે જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી(૪)(એ) હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવ્યા છે. તેથી, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૪) હેઠળ જે શબ્દો વપરાયા છે તે એ છે કે "કોર્પોરેશન જી.પી.એમ.સી. એક્ટની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરી શકે છે. તેથી, કાયદો જ કોર્પોરેશનને જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧બી ની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ

નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરવા માટે અધિકૃત કરે છે. તેથી, જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧ની ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં પણ કોર્પોરેશન દ્વારા વધારો અથવા ઘટાડો કરી શકાય છે, જો કે નિયમોને આધીન. વર્તમાન કેસમાં કરવેરા નિયમો કોર્પોરેશન દ્વારા જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૪૫૪ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગથી ઘડવામાં આવ્યા છે. આવા સંજોગોમાં, જ્યારે કાયદો ૪ કોર્પોરેશનને પેટા-કલમ (૨) અને (૩) સાથે વાંચતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત વેરાના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરવાની પરવાનગી આપે છે, ત્યારે વર્તમાન કેસમાં વેરાના નિર્ધારણને કાયદાની જોગવાઈઓથી ગેરકાયદેસર અને/અથવા વિપરીત કહી શકાય નહીં અને/અથવા તેને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર કહી શકાય નહીં. જો અરજદારો વતી રજૂઆત સ્વીકારવામાં આવે, તો તે કિસ્સામાં જી.પી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૪૧ ની પેટા-કલમ (૪) હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાઓ નિર્રથક અને/અથવા બિનઅસરકારક બની જશે. કાયદાના અર્થઘટનના મૂળભૂત સિદ્ધાંત મુજબ કાયદાની કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈની વિચારણા કરતી વખતે, કોર્ટે એ જોવું જરૂરી છે કે કાયદાની અન્ય જોગવાઈ નિર્રથક અને/અથવા બિનઅસરકારક ન બને. આવા સંજોગોમાં એવું કહી શકાય નહીં કે અરજદારોના મોબાઈલ ટાવર પર મિલકત વેરાનું નિર્ધારણ કોઈપણ રીતે ગેરકાયદેસર અને/અથવા કાયદામાં ખરાબ અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૪૩એક્સ ની સત્તા બહાર છે.

[૬.૦] ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉપર જણાવેલા કારણોસર, બંને સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન્સ ફગાવી દેવા પાત્ર છે અને તે મુજબ, ફગાવી દેવામાં આવે છે.

(એમ. આર. શાહ, ન્યાયમૂર્તિ)

(બી. એન. કરિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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.

=====