

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૬૦૧૮/૨૦૧૯

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી ભાર્ગવ ડી. કારિયા

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને આ ચુકાદો જોવાની પરવાનગી આપી શકાય?	હા
૨	રિપોર્ટર સમક્ષ મોકલવાપાત્ર છે કે નહીં?	હા
૩	શું નામદાર ન્યાયાધીશશ્રીઓ આ ચુકાદાની ચોખ્ખી નકલ જોવાની ઇચ્છા રાખે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈપણ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના

=====

મેસર્સ એસઈ ટ્રાન્સસ્ટેડિયા પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર તરફે મેસર્સ વાડિયા ઘાંડી એન્ડ કંપની (પ્રૅક્ટીસીંગ) વતી સુશ્રી નિશા

ઓઝા સાથે શ્રી મિહિર જોશી, સિનિયર કાઉન્સેલ

સામાવાળા તરફે વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જિર્ગા ડી. ઝવેરી (૩૪૭૧) સાથે શ્રી એસ.

એન. શેલત, સિનિયર કાઉન્સેલ

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી ભાર્ગવ ડી. કારિયા

તારીખ: ૨૦/૧૦/૨૦૨૦

સી.એ.વી. ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી ભાર્ગવ ડી. કારિયા દ્વારા)

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪, ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળની આ અરજી દ્વારા અરજદારે નીચે મુજબની દાદ માટે અરજ કરેલ છે:

(એ) આ નામદાર અદાલત દ્વારા મેન્ડામસની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને, સામાવાળા દ્વારા ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ હેઠળ અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૮-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં અરજદારને જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૮ ની માંગણી નોટિસ (એનેક્સર-“એ”), કાયદાની દ્રષ્ટિએ અયોગ્ય હોઈ, તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા મહેરબાની કરશો;

(બી) આ નામદાર અદાલત દ્વારા મેન્ડામસની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને, સામાવાળા દ્વારા અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૮-૫૦-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના

સંબંધમાં અરજદારને પાઠવવામાં આવેલો તારીખ ૧૫મી નવેમ્બર, ૨૦૧૮ નો પત્રવ્યવહાર (એનેક્સર-“એચ”), કાયદાની દ્રષ્ટિએ અયોગ્ય હોઈ, તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા મહેરબાની કરશો;

(સી) આ નામદાર અદાલત દ્વારા મેન્ડામસની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને, સામાવાળા દ્વારા ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ (એનેક્સર-“બી”), ૨૦૧૭-૧૮ (એનેક્સર-“ડી”) અને ૨૦૧૮-૧૯ (એનેક્સર-“જે”) ના સમયગાળા માટે અરજદાર પર આકારવામાં આવેલા બિલો, કાયદાકીય સત્તા વિના જારી કરાયેલા હોઈ, તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા મહેરબાની કરશો;

(ડી) આ નામદાર અદાલત દ્વારા મેન્ડામસની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને, જ્યાં સુધી અરજદારને સુનાવણીની તક આપ્યા બાદ તારીખ ૧૨મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ના રોજ ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ના પરિશિષ્ટ એ ના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૧૬ હેઠળ અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ફરિયાદ (એનેક્સર-“એલ” (સંયુક્ત)) નો નિકાલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજદારની ટેનામેન્ટ

નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકત સંબંધે અરજદાર પર અન્ય કોઈ / વિશેષ બિલો અને/અથવા માંગણી નોટિસ આકારવા સામે સામાવાળાને મનાઈ ફરમાવવા મહેરબાની કરશો;

(ઈ) હાલની અરજીના દાખલ થવા, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ સુધી, સામાવાળા દ્વારા ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપાલિટી કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં અરજદારને જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની માંગણી નોટિસ (એનેક્સર-“એ”) ના અમલ, બજવણી અને અમલીકરણ પર સ્ટે આપવા આ નામદાર અદાલત મહેરબાની કરશો;

(એફ) હાલની અરજીના દાખલ થવા, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ સુધી, સામાવાળા દ્વારા અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં અરજદારને પાઠવવામાં આવેલા તારીખ ૧૫મી નવેમ્બર, ૨૦૧૮ ના પત્રવ્યવહાર (એનેક્સર-“એચ”) ના અમલ, બજવણી અને અમલીકરણ પર સ્ટે આપવા આ નામદાર અદાલત મહેરબાની કરશો;

(જી) હાલની અરજીના દાખલ થવા, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ સુધી, સામાવાળા દ્વારા ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭

(એનેક્સર-“બી”), ૨૦૧૭-૧૮ (એનેક્સર-“ડી”) અને ૨૦૧૮-૧૯ (એનેક્સર-“જે”) ના સમયગાળા માટે અરજદાર પર આકારવામાં આવેલા બિલોના અમલ, બજવણી અને અમલીકરણ પર સ્ટે આપવા આ નામદાર અદાલત મહેરબાની કરશો;

(એચ) હાલની અરજીના દાખલ થવા, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ સુધી, સામાવાળા દ્વારા ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ અરજદારની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં અરજદારને જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની માંગણી નોટિસ (એનેક્સર-“એ”) ના અનુસંધાનમાં અરજદાર વિરુદ્ધ કોઈપણ જબરદસ્તીપૂર્વકના અને/અથવા પ્રતિકૂળ પગલાં લેવા સામે સામાવાળાને અટકાવવા આ નામદાર અદાલત મહેરબાની કરશો;

(આઈ) દાદ (ઈ), (એફ), (જી) અને (એચ) ના સંદર્ભમાં એકતરફી, વચગાળાની દાદ મંજૂર કરવા મહેરબાની કરશો;

(જે) ન્યાય, સામ્ય અને શુદ્ધ અંતઃકરણના હિતમાં આ નામદાર અદાલતને યોગ્ય જણાય તેવી અન્ય અને વિશેષ દાદ મંજૂર કરવા મહેરબાની કરશો.

૨. કેસની ટૂંકી હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૨.૧. અરજદાર એ ઇન્ડિયન કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ

ઇનકોર્પોરેટ થયેલી એક પ્રાઇવેટ લિમિટેડ કંપની છે. અરજદારે તેના અધિકૃત સહી કરનાર શ્રી હરિત શરદચંદ્ર વ્યાસ મારફતે આ અરજી દાખલ કરેલ છે. અરજદારે ગુજરાત સરકાર સાથે પબ્લિક પ્રાઇવેટ પાર્ટનરશિપ સ્વરૂપમાં સામાન્ય જનતામાં રમતગમતને પ્રોત્સાહન આપવા અને વધારવા માટે અમદાવાદ ખાતે રમતગમતની સુવિધાઓ પૂરી પાડતું એક માળખું ઊભું કર્યું છે. અરજદાર કંપની માત્ર ગુજરાત રાજ્યમાં અદ્યતન બહુહેતુક રમતગમત સુવિધાઓ અને રમતગમતનું ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પૂરું પાડવાના એકમાત્ર હેતુથી ઇનકોર્પોરેટ કરવામાં આવેલ છે. ગુજરાત સરકારે નવીન અને અદ્યતન ટેકનોલોજીઓને ધ્યાને લઈને અરજદાર કંપનીના પ્રોજેક્ટને વિશિષ્ટ પ્રકારના પ્રોજેક્ટ તરીકે મંજૂર કર્યો હતો. સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પબ્લિક પ્રાઇવેટ પાર્ટનરશિપ પદ્ધતિ અને ડિઝાઇન બિલ્ડ ઓપરેટ એન્ડ ટ્રાન્સફર મોડેલ પર આધારિત છે, જેના દ્વારા અરજદાર આશરે રૂ. ૫૫૦ કરોડના રોકાણનો સમગ્ર ખર્ચ ભોગવશે અને ઉપાર્જિત થયેલી આવક સરકાર સાથે વહેંચશે. છેવટે સમગ્ર પ્રોજેક્ટ સરકારમાં નિહિત થશે.

૨.૨. અરજદાર કંપનીની મિલકતની અંદર આંતરરાષ્ટ્રીય રમતગમત કાર્યક્રમનું આયોજન કરવા માટે અરજદાર સક્ષમ બને તે હેતુથી અરજદારે બાંધકામ થયેલા વિસ્તાર પૂરતી આંશિક બિલ્ડિંગ ચુક પરમિશન (જે હવે પછી ટૂંકમાં 'બીયુ પરમિશન' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) માટે વિનંતી કરી હતી. તેના પ્રત્યુત્તરમાં, રમતગમત કાર્યક્રમને સુગમ બનાવવા માટે અરજદારને તારીખ ૧લી ઓક્ટોબર, ૨૦૧૬ ના રોજ આંશિક બીયુ પરમિશન મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૨.૩. સામાવાળા – અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (જે હવે પછી ટૂંકમાં

'એ.એમ.સી.' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) દ્વારા તારીખ ૧લી ઓક્ટોબર, ૨૦૧૬ ના રોજ બીયુ પરમિશન મંજૂર કરવામાં આવી હોવાથી, વર્ષ ૨૦૧૬-૨૦૧૭ માટે ૬ (છ) મહિનાના સમયગાળા સારું તારીખ ૨૩મી માર્ચ, ૨૦૧૭ ના રોજ રૂ. ૧,૩૨,૧૫,૦૩૩/- (રૂપિયા એક કરોડ બત્રીસ લાખ પંદર હજાર તેત્રીસ પૂરા) નું મિલકત વેરાનું બિલ આકારવામાં આવ્યું હતું.

૨.૪. અરજદારનો એવો કેસ છે કે એ.એમ.સી. દ્વારા આકારવામાં આવેલું બિલ એકતરફી હતું; પૂર્વ ચકાસણી વિનાનું અને ૮૨,૧૬૭.૨૪ ચોરસ મીટરના કાર્પેટ એરિયાના આધારે હતું. ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા ટેક્સેશન રૂલ્સ (સુધારા) ૨૦૦૧ ના પરિશિષ્ટ એ ના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ-૮-બી માં નિર્ધારિત કર્યા મુજબના પરિબળો સાથે કાર્પેટ એરિયાનો ગુણાકાર કરીને બિલ આકારવામાં આવ્યું હતું (જે હવે પછી ટૂંકમાં 'સદર નિયમો' તરીકે ઉલ્લેખિત છે).

૨.૫. અરજદારે તારીખ ૨૨મી એપ્રિલ, ૨૦૧૭ ના પત્ર દ્વારા એ.એમ.સી. ને વિવાદિત મિલકતનું નિરીક્ષણ કરવા અને સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ મુજબ તેનું મૂલ્યાંકન પ્રદાન કરવા વિનંતી કરી હતી. અરજદારે બીજા ભોંયરાનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો ન હોવાથી મિલકત વેરાના મૂલ્યાંકનના હેતુ માટે ૨૪,૯૫૦ ચોરસ મીટરનું માપ ધરાવતા તે બીજા ભોંયરાનો સમાવેશ કરવા સામે વાંધો પણ ઉઠાવ્યો હતો અને કાર્પેટ એરિયાની ગણતરીમાંથી તેને રદ કરવા વિનંતી કરી હતી. અરજદારે એવી રજૂઆત પણ કરી હતી કે ટોરેન્ટ પાવર દ્વારા જે વિસ્તાર પર સબ-સ્ટેશન બાંધવામાં આવ્યું છે તે વિસ્તાર માટે કોઈ ભાડું વસૂલવામાં આવતું

નથી અને તેથી, આવા વિસ્તારને પણ કાર્પેટ એરિયામાંથી બાકાત રાખવો જોઈએ. અરજદારે વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ ના બિલ પેટે ટોકન રકમ તરીકે રૂ. ૫૦,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા પચાસ લાખ પૂરા) ની રકમ ચૂકવી હતી.

૨.૬. એવું જણાય છે કે, વિવાદિત મિલકતના યોગ્ય મૂલ્યાંકન માટેની અરજદારની વિનંતીને અવગણીને અને સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબનું કોઈ પગલું લીધા વિના, એ.એમ.સી. દ્વારા કયા આધારે આવો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો તેની કોઈ સમજૂતી આપ્યા વિના ૧૭૦૮ ચોરસ મીટરનો કાર્પેટ એરિયા વધારીને ૮૩,૮૭૪.૯૮ ચોરસ મીટરના કાર્પેટ એરિયા માટે વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮ સારુ રૂ. ૨,૮૦,૭૬,૮૭૩/- (રૂપિયા બે કરોડ એસી લાખ છોતેર હજાર આઠસો તોતેર પૂરા) નું બીજું બિલ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮ ના બિલમાં અગાઉના વર્ષની બાકી લેણી રકમ તરીકે રૂ. ૪૮,૭૬,૯૦૨/- (રૂપિયા અડતાલીસ લાખ છોતેર હજાર નવસો બે પૂરા) ની રકમનો પણ સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હતો અને વ્યાજ સહિત રૂ. ૩,૨૯,૫૩,૭૭૫/- (રૂપિયા ત્રણ કરોડ ઓગણત્રીસ લાખ ત્રેપન હજાર સાતસો પંચોતેર પૂરા) ની રકમ માટે કુલ માંગણી ઊભી કરવામાં આવી હતી.

૨.૭. તેથી અરજદારે તારીખ ૦૮મી માર્ચ, ૨૦૧૮ ના પત્ર દ્વારા વિવાદિત મિલકતના હેતુ અને અરજદાર દ્વારા સ્મતગમતની સુવિધાઓ સ્થાપવા અને ચલાવવા માટે જરૂરી વિશાળ રોકાણને ઉજાગર કરીને બિલોની રકમ અને ગણતરીની પદ્ધતિ અંગે ફરી એકવાર વિવાદ ઉઠાવ્યો હતો. અરજદારે એવી

રજૂઆત પણ કરી હતી કે સમગ્ર પ્રોજેક્ટ લોકકલ્યાણ માટેનો હોવાથી, તેને વિકાસ, શિક્ષણ અને સામુદાયિક લાભોના દ્રષ્ટિકોણથી જોવો જોઈએ જે મિલકત વેરાના પુનઃ નિર્ધારણને વાજબી ઠેરવશે. અરજદારે પ્રોજેક્ટનું સરળ સંચાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટે સુધારેલી ગણતરી માટે વિનંતી કરી હતી જે વિશાળ સામુદાયિક લાભો ધરાવે છે.

૨.૮. ત્યારબાદ અરજદારે તારીખ ૧૧મી મે, ૨૦૧૮ ના પત્ર દ્વારા વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ અને ૨૦૧૭-૧૮ માટે આકારવામાં આવેલા મિલકત વેરાના બિલો શા માટે ભૂલભરેલા છે અને કાયદાની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત નથી તે અંગે વધુ રજૂઆતો કરી હતી. અરજદારે રજૂઆત કરી હતી કે ગુજરાત કોમ્પ્રીહેન્સિવ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ, ૨૦૧૭ (જે હવે પછી ટૂંકમાં 'જીસીડીસીઆર' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ કાર્પેટ એરિયામાં પાર્કિંગ, ખુદ્દી ઉપયોગિતાઓ, કોરિડોર વગેરેના વિસ્તારોનો સમાવેશ થવો જોઈએ નહીં. અરજદારે એવી દલીલ પણ કરી હતી કે ભારત સરકારના તારીખ ૧૭મી મે, ૧૯૯૭ ના પરિપત્ર મુજબ, પ્રવાસનને 'ઉદ્યોગ' તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યું છે અને વાણિજ્ય અને ઉદ્યોગ મંત્રાલયે હોટેલ્સ અને મોટેલ્સ, કન્વેન્શન સેન્ટર અને સ્પોર્ટ્સ ક્લબ સહિતના ઉદ્યોગો માટે રાહત આપવા સારું એનઆઈસી કોડ જારી કરેલ છે. તેથી અરજદારે રજૂઆત કરી હતી કે આવા ઉદ્યોગોને મળવાપાત્ર રાહતો અરજદારને પણ ઉપલબ્ધ કરાવવી જોઈએ. એવી રજૂઆત પણ કરવામાં આવી હતી કે પાર્કિંગ વિસ્તાર સામાન્ય જનતા માટે ખુદ્દો હતો અને તેના માટે કોઈ ફી વસૂલવામાં આવતી ન હતી અને તેથી, આવા વિસ્તારને કાર્પેટ

એરિયામાંથી રદ કરવો જોઈએ. અરજદારે એસેસમેન્ટ એન્ડ ટેક્સ કલેક્શન ડિપાર્ટમેન્ટના તારીખ ૫મી નવેમ્બર, ૧૯૯૮ ના સરકારી પરિપત્ર પર પણ આધાર રાખ્યો હતો, જેના દ્વારા સામાન્ય જનતા માટેના ઓપન પાર્કિંગને મિલકત વેરાની આકારણી માટે ધ્યાને લેવાનું ન હતું. એવું જણાય છે કે અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતીના અનુસંધાનમાં, એ.એમ.સી. ના અધિકારીએ જુલાઈ, ૨૦૧૮ ના મહિનામાં વિવાદિત મિલકતની માપણી માટે તેની મુલાકાત લીધી હતી. જો કે, માપણી પૂર્ણ થયા પછી અરજદારને એ.એમ.સી. તરફથી કયા આધારે માપણી / તપાસ હાથ ધરવામાં આવી હતી અને આવા સ્થળ નિરીક્ષણના તારણ શું હતા તે જણાવતો કોઈ સંદેશાવ્યવહાર / સૂચના પ્રાપ્ત થઈ ન હતી.

૨.૯. તેથી અરજદારે તારીખ ૩૧મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૮ ના પત્ર દ્વારા કાર્પેટ એરિયા, બિલ્ટ-અપ એરિયા અને વપરાશ પરિબળ (ચુઝ ફેક્ટર) ના સંબંધમાં વધારાની દલીલો રજૂ કરી હતી અને જુદા જુદા વિસ્તારોનો જુદો જુદો વપરાશ હોવાથી અને જુદા જુદા પરિબળો લાગુ પડતા હોવા છતાં, સમગ્ર પરિસર પર એકસમાન 'વપરાશ પરિબળ' લાગુ કરવા સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. તેથી અરજદારે તેના દ્વારા આકારવામાં આવેલા બિલો પર પુનર્વિચારણા કરવા સામાવાળાને વિનંતી કરી હતી.

૨.૧૦. ત્યારબાદ, સામાવાળા એ.એમ.સી. એ તારીખ ૧૫મી નવેમ્બર, ૨૦૧૮ ના પત્ર દ્વારા અરજદારની વિવાદિત મિલકતના યોગ્ય મૂલ્યાંકન માટેની વિનંતીને ફગાવી દીધી હતી અને જણાવ્યું હતું કે વિવાદિત મિલકતની માપણી

પરથી, કાર્પેટ એરિયા ૧,૦૬,૭૭૯ ચોરસ મીટર ગણવામાં આવ્યો છે જેમાં અરજદારના સભ્યો દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતા પાર્કિંગ વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે. ઉપયોગમાં ન લેવાયેલા વિસ્તારના સંબંધમાં, એ.એમ.સી. એ જણાવ્યું હતું કે પરિસર માટે અરજદાર પાસે અલગ બિલો નથી અને એક સંકલિત બિલ છે, અને તેથી, ઉપયોગમાં ન લેવાયેલી જમીન માટે વળતર મંજૂર કરી શકાય નહીં.

૨.૧૧. અરજદારે વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮ ના સમયગાળા દરમિયાન વિરોધ સાથે રૂ. ૧,૫૦,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક કરોડ પચાસ લાખ પૂરા) ની રકમ ચૂકવી હતી. ત્યારબાદ, એ.એમ.સી. એ વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ માટે મિલકત વેરાનું બિલ તારીખ ૭મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ના રોજ રૂ. ૨,૯૨,૧૯,૫૬૧/- (રૂપિયા બે કરોડ બાણું લાખ ઓગણીસ હજાર પાંચસો એકસઠ પૂરા) ની રકમ સારુ આકાર્યું હતું. તેમાં વ્યાજ સહિત અગાઉના વર્ષની રૂ. ૨,૨૩,૨૭,૫૧૨/- (રૂપિયા બે કરોડ તેવીસ લાખ સત્તાવીસ હજાર પાંચસો બાર પૂરા) ની બાકી લેણી રકમનો પણ સમાવેશ થતો હતો. આમ, રૂ. ૫,૧૫,૪૭,૦૭૩/- (રૂપિયા પાંચ કરોડ પંદર લાખ સુડતાલીસ હજાર તોતેર પૂરા) ની કુલ માંગણી ઊભી કરવામાં આવી હતી.

૨.૧૨. અરજદારનો એવો કેસ છે કે વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ નું બિલ જારી કર્યા પછી, એ.એમ.સી. એ આખરે સદર નિયમોના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ ૧,૦૬,૭૭૯.૩૯ ચોરસ મીટર તરીકે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવતી એક નોટિસ જારી કરી હતી અને ૨૦૧૬ થી પશ્ચાતવર્તી અસરથી આવું મૂલ્યાંકન લાગુ કર્યું હતું.

૨.૧૩. ત્યારબાદ સદર નિયમોના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની નોટિસ મળ્યા પછી, અરજદારે સદર નિયમોના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૧૬ હેઠળ જરૂરી

મુજબ પંદર દિવસની અંદર તારીખ ૧૨મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ના રોજ ફરિયાદ દાખલ કરી હતી.

૨.૧૪. ત્યારબાદ, એ.એમ.સી. એ સદર નિયમોના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૪૧ હેઠળ તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ના રોજ માંગણી નોટિસ જારી કરીને અરજદારને નોટિસ મળ્યાના બે દિવસની અંદર રૂ. ૫,૧૫,૪૭,૦૭૩/- (રૂપિયા પાંચ કરોડ પંદર લાખ સુડતાલીસ હજાર તોતેર પૂરા) ની રકમ ચૂકવવા જણાવ્યું હતું, અન્યથા અરજદારનું પાણી અને ડ્રેનેજ કનેક્શન કાપી નાખવામાં આવશે. ત્યારબાદ અરજદારે તારીખ ૧૨મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની પોતાની ફરિયાદમાં ઉઠાવવામાં આવેલી અરજદારની દલીલો / રજૂઆતો યોગ્ય રીતે ધ્યાને ન લેવાય ત્યાં સુધી કોઈપણ પ્રતિકૂળ પગલાં ન લેવા એ.એમ.સી. ને વિનંતી કરતા પત્ર સાથે તારીખ ૨૨મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ના રોજ વિરોધ સાથે રૂ. ૫૦,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા પચાસ લાખ પૂરા) ની રકમ જમા કરાવી હતી.

૨.૧૫. ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, અરજદાર પોતાની ટેનામેન્ટ નં. ૦૩૦૯-૫૦-૦૦૦૧-૦૦૦૧-ક્યુ વાળી મિલકતના સંબંધમાં ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ એ.એમ.સી. દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની માંગણી નોટિસથી વ્યથિત થઈને, હાલની આ અરજી દાખલ કરેલ છે.

૩. તારીખ ૨૬.૦૩.૨૦૧૯ ના રોજ, આ અદાલતે (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.જે. દેસાઈ) નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કર્યો હતો:

“અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત રહેલા મેસર્સ વાડિયા ઘાંડી એન્ડ કંપની વતી

શ્રી ભટ્ટ ની સહાયતાવાળા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર જોશી, સૂચના મુજબ, જણાવે છે કે અરજદાર, અરજીની સુનાવણી વખતે અરજદારને ઉપલબ્ધ થઈ શકે તેવા અરજદારના હકો અને દલીલોને અધીન રહીને, આજથી ૧૦ દિવસના સમયગાળામાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રૂ. ૬૫ લાખની રકમ જમા કરાવશે.

તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજ પરત આવવાપાત્ર નોટિસ જારી કરવી.

અરજદાર આજથી ૧૦ દિવસના સમયગાળામાં સામાવાળા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રૂ. ૬૫ લાખની રકમ જમા કરાવશે તે શરતે પેરા ૩૪(એચ) ના સંદર્ભમાં વચગાળાની રાહત. સીધી બજવણીની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.”

૪. તારીખ ૨૬.૦૩.૨૦૧૮ નો ઉપરોક્ત ટાકેલો હુકમ પસાર થયા પછી, એ.એમ.સી. એ વચગાળાની રાહત રદ કરવા માટે સિવિલ એપિલેકેશન નં. ૧/૨૦૧૮ દાખલ કરી હતી. આ અદાલતે (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.જે. દેસાઈ) તારીખ ૨૨.૦૪.૨૦૧૮ ના રોજ નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કર્યો હતો:

“આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચ (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી હર્ષા દેવાણી અને માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર.એમ. છાયા) દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલેકેશન નં. ૨૦૮/૨૦૦૦ માં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૦૨.૦૨.૨૦૧૧ ના સીએવી ચુકાદાની એક નકલ રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવી છે. હાલની અરજીમાં સંકળાયેલો મુદ્દો મ્યુનિસિપલ ટેક્સ

અંગેનો છે. મેં સદર ચુકાદો ધ્યાને લીધો છે. ડિવિઝન બેંચે મ્યુનિસિપલ ટેક્સ સંબંધિત વિષય પર વિચારણા કરેલ છે.

આ અદાલતના એકલ ન્યાયાધીશ (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જયંત એમ. પટેલ) દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૭૫૫૩/૧૯૯૬ અને સંલગ્ન બાબતમાં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૧૮.૧૨.૨૦૦૨ ના નિર્ણયની અન્ય નકલ રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવી છે. હાલની અરજીમાં સંકળાયેલા સમાન મુદ્દાનો નિર્ણય પણ આ અદાલતના એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા કરવામાં આવ્યો છે.

ઉપરોક્ત હકીકતને ધ્યાને રાખીને, રજિસ્ટ્રીને અરજીની ચકાસણી કરવા અને તારીખ ૨૯.૦૪.૨૦૧૯ થી શરૂ થતા સપ્તાહમાં યોગ્ય અદાલત સમક્ષ આ બાબત મૂકવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. અગાઉ મંજૂર કરાયેલી વચગાળાની રાહત સુનાવણીની આગામી તારીખ સુધી ચાલુ રહેશે.”

૫. તારીખ ૨૨.૦૪.૨૦૧૯ ના ઉપરોક્ત ટાંકેલા હુકમને ધ્યાને રાખીને, યોગ્ય ચકાસણી કર્યા પછી, રજિસ્ટ્રીએ આ બાબત મિલકત વેરાની બાબતો સંભાળતી ડિવિઝન બેંચ સમક્ષ મૂકી હતી. આ અદાલતે (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા અને માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.સી. રાવ) તારીખ ૨૫.૦૭.૨૦૧૯ ના રોજ નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કર્યો હતો:

“તારીખ ૨૨મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૯ ના રોજ પરત આવવાપાત્ર રૂલ જારી કરવો.

અગાઉ મંજૂર કરાયેલી વચગાળાની રાહત ચાલુ રહેશે.”

૬. અરજદાર તરફે મેસર્સ વાડિયા ઘાંડી એન્ડ કંપની વતી સુશ્રી નિશા ઓઝા ની સહાયતાવાળા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર જોશી તથા સામાવાળા એ.એમ.સી. તરફે વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જીર્ગા ડી. ઝવેરી ની સહાયતાવાળા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ.એન. શેલત ને સાંભળવામાં આવ્યા.

અરજદાર વતી રજૂઆતો:

૭.૧. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે એ.એમ.સી. દ્વારા વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭, ૨૦૧૭-૧૮ અને ૨૦૧૮-૧૯ માટે જારી કરવામાં આવેલા બિલો સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ જરૂરી મુજબ અરજદારને કોઈપણ વિશેષ નોટિસ જારી કર્યા વિનાના છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, વિવાદિત મિલકતના મૂલ્યાંકન માટેના જરૂરી પગલાં શરૂ કર્યા વિના જ બિલો આકારવામાં આવ્યા છે અને તે રીતે આવા મૂલ્યાંકનને પડકારવા માટે સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૬ હેઠળ ફરિયાદ દાખલ કરવાનો અરજદારનો હક છીનવી લઈને એ.એમ.સી. દ્વારા એકતરફી મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, કાયદા દ્વારા અરજદારને આપવામાં આવેલ અને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો હેઠળ અન્યથા પણ અરજદારને ઉપલબ્ધ એવો સુનાવણીનો હક છીનવી લેવાની સામાવાળા પાસે કોઈ સત્તા નથી. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કાયદા હેઠળની સત્તાઓનો ભંગ કરીને બિલો આકારીને એ.એમ.સી. એ હકુમત વિનાનું કૃત્ય કર્યું છે.

૭.૨. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જોશી રજૂઆત કરશે કે અગાઉ ત્રણ વેરા બિલો આકારી દીધા બાદ સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૭મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની વિશેષ નોટિસ ગેરકાયદેસર છે, કેમ કે એ.એમ.સી. વાકેફ હતી કે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની નોટિસ ફરજિયાત છે અને તેનું ઉલ્લંઘન થઈ શકે નહીં, અને તે રીતે એ.એમ.સી. દ્વારા જારી કરાયેલા ત્રણેય બિલો પ્રથમદર્શનીય રીતે કાયદાકીય પીઠબળ વિનાના છે.

૭.૩. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની નોટિસ વિલંબિત તબક્કે તેને પશ્ચાતવર્તી અસરથી લાગુ કરતી હોવાથી તે માન્ય નથી, કારણ કે ૧૯૪૯ ના અધિનિયમ હેઠળ એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જે યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના પશ્ચાતવર્તી અસરથી મૂલ્યાંકન કરવાની સામાવાળાને મંજૂરી આપતી હોય.

૭.૪. તેથી શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે અમાન્ય બિલોના અનુસંધાનમાં જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ પણ આપોઆપ અમાન્ય ઠરે છે અને આવી માંગણી નોટિસ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ક્ષતિપૂર્ણ હોવાથી તેના આધારે કોઈ આગળની કાર્યવાહી થઈ શકે નહીં. શ્રી જોશીએ ધ્યાન દોર્યું હતું કે તારીખ ૭મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની વિશેષ નોટિસ જારી થતાંની સાથે જ, અરજદારે સદર નિયમોના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૧૬ હેઠળ મૂલ્યાંકનને પડકારતી ફરિયાદ પહેલેથી જ દાખલ કરી દીધી છે અને આવી ફરિયાદના નિર્ણયની પેન્ડન્સી દરમિયાન, તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ જારી કરી શકાઈ ન હોત, કારણ કે સદર નિયમોના

પ્રકરણ ૮ ના નિયમ-૧૮ હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ સુનાવણીની તક આપવી ફરજિયાત છે. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ ૧૯૪૯ ના અધિનિયમ અને સદર નિયમો દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયા તેમજ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું ઉલ્લંઘન કરતી હોઈ, તે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે.

૭.૫. શ્રી જોશીએ ઉપર મુજબ ઉઠાવવામાં આવેલી પ્રાથમિક દલીલોને બાધ આવ્યા વિના, ગુણદોષ પર રજૂઆત કરી હતી કે, સામાવાળા દ્વારા વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭, ૨૦૧૭-૧૮ અને ૨૦૧૮-૧૯ માટે આકારવામાં આવેલા બિલો અયોગ્ય માપણી અને ગણતરીઓ પર આધારિત છે અને તેથી, અરજદારની કથિત બાકી જવાબદારીનું પરિમાણીકરણ અયોગ્ય છે.

૭.૬. એ.એમ.સી. ના તારીખ ૧૫મી નવેમ્બર, ૨૦૧૮ ના પત્રનો સંદર્ભ આપતાં, શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે તે તદ્દન અસ્પષ્ટ છે અને વળી એ.એમ.સી. દ્વારા કરવામાં આવેલી માપણીની પદ્ધતિ તેમજ મૂલ્યાંકન માટે કોઈપણ કારણો દર્શાવ્યા વિનાનો છે, એટલી હદે કે સદર પત્ર અરજદાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલોને ફગાવી દેવા માટે કોઈપણ કારણ દર્શાવ્યા વિના તદ્દન અવગણીને લખાયેલો છે. વધુમાં એ બાબત નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે તારીખ ૧૫મી નવેમ્બર, ૨૦૧૮ નો પત્ર સદર નિયમો હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના જારી કરવામાં આવ્યો હતો.

૭.૭. ત્યારબાદ શ્રી જોશીએ જીસીડીસીઆર ની જોગવાઈઓ કે જે કાર્પેટ એરિયાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ પૂરી પાડે છે તે મુજબ કાર્પેટ એરિયાની

ગણતરી કરતી વખતે પાર્કિંગ વિસ્તાર, ખુદી ઉપયોગિતાઓનો વિસ્તાર, કોરિડોર વગેરેનો સમાવેશ ન કરવા સંબંધે અરજદાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલોનો સંદર્ભ આપ્યો હતો. એ બાબત નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે એ.એમ.સી. એ જીસીડીસીઆર ને ધ્યાને લીધા વિના મોટાભાગના બિલ્ટ-અપ એરિયાને કાર્પેટ એરિયા તરીકે ગણી લીધો છે. એ બાબત પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે એ.એમ.સી. એ સમગ્ર વિવાદિત મિલકત મનોરંજનના હેતુ માટે ન હોવાથી અને વાસ્તવમાં મોટો ભાગ રમતગમત, શિક્ષણ અને સંશોધન માટે સમર્પિત હોવાથી વિવાદિત મિલકતની અંદર હાથ ધરવામાં આવતી પ્રવૃત્તિઓના પ્રકારનું નિરીક્ષણ કર્યા વિના સમગ્ર વિવાદિત મિલકત માટે એકસમાન દર તરીકે વપરાશ દર ૬ ફાળવવામાં ભૂલ કરી છે અને તેથી સદર નિયમોના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૭(૨) હેઠળ અનુમતિપાત્ર હોય તેવા જુદા જુદા વપરાશ દરો મંજૂર કરવા જોઈતા હતા.

૭.૮. શ્રી જોશીએ છેલ્લે ધ્યાન દોર્યું હતું કે એ.એમ.સી. એ જે હેતુ માટે અરજદાર કંપની ઇનકોર્પોરેટ કરવામાં આવી છે તેને અવગણ્યો છે, કારણ કે અરજદારે અદ્યતન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, ટેકનોલોજી, સંશોધન કેન્દ્રો વગેરે દાખલ કરીને ગુજરાતમાં રમતગમતના ઉત્થાન માટે ગુજરાત સરકાર સાથે પબ્લિક પ્રાઇવેટ પાર્ટનરશિપમાં બહુહેતુક રમતગમત સુવિધાઓ ઊભી કરી છે જે છેવટે ગુજરાત સરકારમાં નિહિત થશે.

૭.૯. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જોશીએ પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો હતો:

(૧) મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ વિ.

ઓરિએન્ટલ ફાયર એન્ડ જનરલ ઇન્સ્યુરન્સ કંપની લિમિટેડ, (૧૯૯૪) ૨ જી.એલ.આર. ૧૪૯૮ ના કેસમાં આપેલા નિર્ણય પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે મિલકતનું નવું બાંધકામ થયું હોય અથવા આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવાનું હોય, ત્યારે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવી ફરજિયાત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૧૫(૨) માં ‘શેલ’ શબ્દનો ઉપયોગ આવી નોટિસ જારી કરવાનું ફરજિયાત બનાવે છે અને જો તે આપવામાં ન આવે, તો કરવામાં આવેલી કોઈપણ આકારણી અમાન્ય અને રદબાતલ ગણાશે.

(૨) ૨૦૦૩ (૧) જી.એલ.એચ. ૬૪૮ માં રિપોર્ટ થયેલા પી.ટી. દિલીપ વિ. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના કેસના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, શ્રી જોશી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદારને સુનાવણીની તક આપવી જરૂરી છે અને નિયમ-૧૬ હેઠળ તેના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ફરિયાદના સંબંધમાં સુનાવણીની તક પૂરી પાડ્યા વિના, કોઈ માંગણી નોટિસ જારી કરી શકાઈ ન હોત.

(૩) સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૦૮/૨૦૦૦ માં તારીખ ૦૨.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ આપવામાં આવેલા આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચના બીના કે. બક્ષી અને અન્ય વિ. મ્યુનિસિપલ કમિશનર અને અન્ય ના કેસના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો અને એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે (૧૯૯૪) ૨ જી.એલ.આર. ૧૪૯૮ માં રિપોર્ટ થયેલા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ વિ.

ઓરિએન્ટલ ફાયર એન્ડ જનરલ ઇન્સ્યુરન્સ કંપની લિમિટેડ ના કેસમાં આ અદાલતે ઠરાવ્યા મુજબ આ કેસમાં અરજી ટકવાપાત્ર છે. તેના પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે વાદગ્રસ્ત નોટિસ અરજદારને સાંભળવાની કોઈ તક આપ્યા વિના અને સદર નિયમોના નિયમ ૧૫(૧) અને ૧૫(૨) ની ફરજિયાત જોગવાઈનું પાલન કર્યા વિના જારી કરવામાં આવી છે.

(૪) છેલ્લે, સમક્ષ બેંચ (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા અને માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.સી. રાવ) દ્વારા તારીખ ૧૫.૦૭.૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલા વિજયન રાજમાણિકા નાડાર પાગલમ વિ. જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય ના કેસમાં અરજીઓના જૂથમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં અગાઉના તમામ ચુકાદાઓને ધ્યાને લઈને, આ અદાલતે દરેક રિટ અરજીમાં કોર્પોરેશન દ્વારા આકારવામાં આવેલા મિલકત વેરાના બિલો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કર્યા હતા.

સામાવાળા વતી રજૂઆતો:

૮.૧. સામાવાળા એ.એમ.સી. તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ.એન. શેલતે રજૂઆત કરી હતી કે અરજી ટકવાપાત્ર નથી કારણ કે બીપીએમસી એક્ટની કલમ ૪૦૬ હેઠળ નિર્ધારિત અને આકારવામાં આવેલા વેરા સામે અરજદાર પાસે વૈકલ્પિક વૈધાનિક ઉપાય ઉપલબ્ધ છે. તેમણે એવી રજૂઆત કરી હતી કે સદર અધિનિયમની કલમ ૪૧૧ હેઠળ આ અધિનિયમ લવાઈ અને અપીલની

જોગવાઈ કરે છે. શ્રી શેલતે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિસ્તારની માપણી અને લાગુ કરવાના પરિબળો સંબંધિત પ્રશ્ન એ હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો છે કે જેમાં ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ રિટ હકુમતનો ઉપયોગ કરીને આ અદાલત પ્રવેશી શકે નહીં.

૮.૨. એ બાબત પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે, વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ માટેનું બિલ તારીખ ૨૩મી માર્ચ, ૨૦૧૭ ના રોજ, વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮ માટેનું બિલ તારીખ ૭મી માર્ચ, ૨૦૧૮ ના રોજ અને વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ માટેનું બિલ તારીખ ૧લી માર્ચ, ૨૦૧૯ ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં, અરજદારે સક્ષમ ફોરમ સમક્ષ આવા બિલોને પડકાર્યા ન હતા અને તે રીતે તેમણે આવા બિલોને પડકારવાના પોતાના હકનો ત્યાગ કર્યો છે તેમ કહી શકાય.

૮.૩. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શેલતે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, સદર નિયમો અને અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા બાદ અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીમાં દર્શાવેલ કાર્પેટ એરિયાને ધ્યાને રાખીને એ.એમ.સી. એ યોગ્ય રીતે બિલો આકાર્યા છે. એ બાબત નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ મિલકત વેરાના મૂલ્યાંકન સંબંધિત ફરિયાદની તપાસ કરવા માટે સશક્ત છે, અને તેથી, આ અરજી ગ્રાહ્ય રાખવી જોઈએ નહીં.

૮.૪. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શેલતે ત્યારબાદ અરજદારની વિનંતી પર હાથ ધરવામાં આવેલી માપણી પર આધાર રાખ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે કચેરીએ પરિસરની યોગ્ય રીતે માપણી કરી છે. એ બાબત પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે દરેક નાણાકીય વર્ષ માટે મિલકત વેરાના બિલો જારી કરવામાં

આવ્યા હતા અને અરજદારે સમયાંતરે મ્યુનિસિપલ કમિશનરને રજૂઆત કરી હતી કે જે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ધ્યાને લેવામાં આવી છે. અરજદાર સંબંધિત સમયે કોઈપણ ફરિયાદ ઉઠાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. શ્રી શેલતે સોગંદનામા-જવાબ સાથે જોડેલા એનેક્ષર-સી વાળા નિવેદન પર આધાર રાખીને નિર્દેશ કર્યો હતો કે અગાઉ જ્યારે બીયુ પરમિશન આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવી હતી, ત્યારે માપવામાં આવેલો વિસ્તાર ૮૨,૧૬૭ ચોરસ મીટર હતો અને ત્યારબાદ એવો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો કે ભોંયરું ઉપયોગમાં લેવાતું ન હોવાથી હાલ પૂરતો તારીખ ૦૧.૧૦.૨૦૧૬ ની શરતી બીયુ પરમિશનના આધારે સદર રકમ માટેનો વેરો ઘટાડવામાં આવે. વધુમાં એ બાબત નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે અરજદાર પાસેથી કુલ રૂ. ૪,૦૯,૯૯,૯૨૨/- ની બાકી લેણી રકમ વસૂલ કરવાની થાય છે, અને તેથી, આ અરજી રદ કરવાપાત્ર છે.

૮.૫. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શેલતે પોતાની રજૂઆતને પુષ્ટિ આપવા માટે ૧૯૯૫ (૧) જી.એલ.એચ. ૧૧૫૩ માં રિપોર્ટ થયેલા આસિસ્ટન્ટ જનરલ મેનેજર, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. કમિશનર, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફોર ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો કે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની વિશેષ નોટિસ અરજદાર પર બજાવવામાં આવી હોય કે નહીં તે ધ્યાને લીધા વિના નોટિસ અને નિયમોમાં નિર્ધારિત સમયની અંદર અરજદારે ફરિયાદ દાખલ કરવી જોઈતી હતી. એવી રજૂઆત પણ કરવામાં આવી હતી કે અરજદાર વિવાદિત વેરો જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોવાથી, અરજદાર વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસને પડકારી શકે નહીં.

વિશ્લેષણ:-

૯. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલશ્રીઓને સાંભળ્યા બાદ અને રેકર્ડ પરના સાહિત્યને ધ્યાને લીધા પછી, આ અદાલતની વિચારણા માટે બે પ્રશ્નો ઉપસ્થિત થાય છે. પ્રથમ, સામાવાળા એ.એમ.સી. દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૫મી માર્ચ, ૨૦૧૯ ની વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ માન્ય છે કે નહીં અને બીજું, સદર નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી કોઈપણ વિશેષ નોટિસના અભાવે વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ થી ૨૦૧૮-૧૯ ના બિલો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે કે નહીં.

૧૦. હાલની અરજીમાં ઉપસ્થિત થતા ઉપરોક્ત બંને મુદ્દાઓ હવે કાયદાની દ્રષ્ટિએ અનિર્ણિત રહ્યા નથી કારણ કે આ અદાલતે વિજયન રાજમાણિકા નાડાર પાગલમ વિ. જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય જૂથ બાબતો (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“૮ બંને પક્ષો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી પરસ્પર દલીલો તરફ ધ્યાન આપતાં પહેલાં, અમે અધિનિયમ તેમજ સદર નિયમોની કેટલીક જોગવાઈઓને ધ્યાને લેવાનું યોગ્ય માનીએ છીએ:

૮.૧ ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨(૪૪) ‘નાણાકીય વર્ષ’ શબ્દની વ્યાખ્યા આપે છે. તે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“નાણાકીય વર્ષ” એટલે એપ્રિલના પ્રથમ દિવસે શરૂ થતું વર્ષ;

૮.૨ કલમ ૧૨૭ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૨૭. આ અધિનિયમ હેઠળ લાદવામાં આવનાર કર. –

(૧) આ અધિનિયમના હેતુ માટે, કોર્પોરેશન નીચે મુજબના કર લાદશે,
અર્થાત્:–

[(એ) કલમ ૧૨૮ હેઠળ મિલકત વેરા અથવા

(બી) વાહનો, બોટ અને પ્રાણીઓ પરનો કર.

(સી) મોબાઈલ ટાવર પરનો કર:]

[પરંતુ કલમ ૩ ના પેટા-કલમ (૨) હેઠળ શહેર તરીકે રચાયેલા સ્થાનિક વિસ્તારના કિસ્સામાં, નિયત દિવસથી બે વર્ષની મુદત પૂરી ન થાય ત્યાં સુધી અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા બે વર્ષથી વધુ ન હોય તેવી મુદત સુધી] આવા શહેર માટેના કોર્પોરેશનની વિનંતી પર, સરકારી ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરી શકે તે મુજબ, આ કલમની જોગવાઈઓ એવી રીતે અમલમાં રહેશે જાણે કે “કોર્પોરેશન લાદશે” શબ્દોના સ્થાને “કોર્પોરેશન લાદી શકશે” શબ્દો મૂકવામાં આવ્યા હોય.]

[(૧એ) પેટા-કલમ (૧) ના પરંતુકમાં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, રાજકોટ શહેરના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કિસ્સામાં, ૧૯મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ થી શરૂ થતા બે વર્ષના સમયગાળા માટે, પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈઓ અમલમાં રહેશે, અને અમલમાં રહી હોવાનું માનવામાં આવશે, જાણે કે ૧૯મી નવેમ્બર, ૧૯૭૫ થી સદર પેટા-કલમ (૧) માં

“કોર્પોરેશન લાદશે” શબ્દોના સ્થાને “કોર્પોરેશન લાદી શકશે” શબ્દો મૂકવામાં આવ્યા હોય.]

(૨) પેટા-કલમ (૧) માં નિર્દિષ્ટ કરેલા કર ઉપરાંત, કોર્પોરેશન આ અધિનિયમના હેતુઓ માટે અને તેની જોગવાઈઓને અધીન રહીને નીચેનામાંથી કોઈપણ કર લાદી શકશે, અર્થાત્:-

[* * *]

[(બી) ગુજરાત સ્ટેટ ટેક્સ ઓન પ્રોફેશન્સ, ટ્રેડ્સ, કોલિંગ્સ એન્ડ એમ્પ્લોયમેન્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૬ (૧૯૭૬ નો પ્રેસિડન્ટ્સ એક્ટ નં. ૧૧) અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમોની જોગવાઈઓને અધીન રહીને અને તેના અનુસાર, વ્યવસાયો, વેપારો, ધંધાઓ અને રોજગારો પરનો કર;]

(સી) કૂતરાઓ પરનો કર,

[(સીસી) મનોરંજન પરનો કર,]

(ડી) થિયેટર કર

(ઈ) શહેરમાં પ્રવેશતા પ્રાણીઓ અને વાહનો પરનો ટોલ;

[(એફ) રાજ્ય વિધાનમંડળ બંધારણ હેઠળ રાજ્યમાં લાદવાની સત્તા ધરાવતું હોય તેવો અન્ય કોઈપણ કર.

[(૨એ) પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨) માં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, બોમ્બે મોટર વ્હીકલ્સ એક્ટ, ૧૯૫૮ (૧૯૫૮ નો બોમ્બ. એલ.એક્સ.વી.) ની કલમ ૨૦ માં પૂરી પાડવામાં આવેલી જોગવાઈ

સિવાય મોટર વાહનો પર કોઈ કર અથવા ટોલ લાદવામાં આવશે નહીં.]

(૩) મ્યુનિસિપલ કર આ અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર આકારવામાં અને લાદવામાં આવશે.

[(૪) આ કલમમાંનું કશું પણ એવા કોઈપણ કરને લાદવાની સત્તા આપશે નહીં કે જે રાજ્ય વિધાનમંડળ બંધારણ હેઠળ રાજ્યમાં લાદવાની કોઈ સત્તા ધરાવતું ન હોય.”

૮.૩ કલમ ૧૪૧એએ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૪૧એએ. મિલકત વેરામાં શાનો સમાવેશ થશે અને ક્યા દરે વસૂલવાપાત્ર થશે.— કલમ ૧૨૭ ની પેટા-કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે, મિલકત વેરામાં નીચે મુજબના કરનો સમાવેશ થશે જે હવે પછી પૂરી પાડવામાં આવેલી છૂટછાટો, મર્યાદાઓ અને શરતોને અધીન રહીને, શહેરમાં આવેલી ઇમારતો અને જમીનો પર લાદવામાં આવશે:—

(એ) શહેરમાં પાણી પુરવઠો પૂરો પાડવા માટે, કોર્પોરેશન યોગ્ય માને તેવા કલમ ૧૪૧બી હેઠળ લાદવામાં આવતા સામાન્ય કરની રકમના ટકાવારી મુજબનો વોટર ટેક્સ;

પરંતુ કોર્પોરેશન, રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી, લાદવામાં આવનાર આવા કરની ન્યૂનતમ રકમ નક્કી કરશે અને મિલકતોના જુદા જુદા વર્ગો માટે જુદી જુદી લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરી શકશે;

પરંતુ વધુમાં કે લાદવામાં આવનાર આવા કરની ન્યૂનતમ રકમ,— —

(૧) જમીનના કોઈપણ એક અલગ હોલિંગ અથવા કોઈપણ એક ઇમારત (માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે વપરાતી પરિસર ન હોય તેવી) અથવા અલગ હોલિંગ તરીકે ભાડે આપવામાં આવેલ અને માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે વપરાતી ન હોય તેવી ઇમારતના કોઈપણ એક ભાગના સંબંધમાં, કોઈપણ નાણાકીય વર્ષ માટે દર માસે પાંચ રૂપિયાથી ઓછી રહેશે નહીં;

(૨) માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે વપરાતી કોઈપણ પરિસરના સંબંધમાં, કોઈપણ નાણાકીય વર્ષ માટે દર માસે ત્રણ રૂપિયાથી ઓછી રહેશે નહીં;

(બી) જાજરૂ, પેશાબખાના અને સેસપૂલમાંથી તમામ મળમૂત્ર અને પ્રદૂષિત પદાર્થોનો સંગ્રહ કરવા, દૂર કરવા અને તેનો નિકાલ કરવા માટે તથા આવા પદાર્થો મેળવવા અથવા લઈ જવા માટે બાંધવામાં આવેલી અથવા ઉપયોગમાં લેવાતી મ્યુનિસિપલ ગટરોની કાર્યક્ષમ જાળવણી અને સમારકામ પૂરું પાડવા માટે કોર્પોરેશનના અભિપ્રાય મુજબ પૂરતો હોય તેવા કલમ ૧૪૧બી હેઠળ લાદવામાં આવતા સામાન્ય કરની રકમના ટકાવારી મુજબનો સફાઈ અને ગટર કર (કન્ઝર્વેન્સી એન્ડ સીવરેજ ટેક્સ):

પરંતુ કોર્પોરેશન, રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી, લાદવામાં આવનાર આવા કરની ન્યૂનતમ રકમ નક્કી કરશે અને મિલકતોના જુદા જુદા વર્ગો માટે જુદી જુદી લઘુત્તમ રકમ નક્કી કરી શકશે:

પરંતુ વધુમાં કે જમીનના કોઈપણ એક અલગ હોલિંગ અથવા કોઈપણ એક ઇમારત અથવા અલગ હોલિંગ તરીકે ભાડે આપવામાં આવેલી

ઈમારતના કોઈપણ એક ભાગના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર આવા કરની ન્યૂનતમ રકમ કોઈપણ નાણાકીય વર્ષ માટે દર માસે બે રૂપિયાથી ઓછી રહેશે નહીં અને કોઈપણ હોટેલ, ક્લબ, ઔદ્યોગિક પરિસર અથવા અન્ય મોટી પરિસરના સંબંધમાં લાદવામાં આવનાર આવા કરની રકમ કલમ ૧૩૭ હેઠળ વિશિષ્ટ રીતે નક્કી કરી શકાશે:

પરંતુ એવું પણ કે કલમ ૮૮ અથવા ૧૫૦ હેઠળ આવા કરનો દર નક્કી કરતી વખતે, કોર્પોરેશન મિલકતોના જુદા જુદા વર્ગો માટે જુદા જુદા દરો નક્કી કરી શકશે;

(સી) જો કોર્પોરેશન ક્રમશઃ સ્કેલ (ગ્રેજ્યુએટ સ્કેલ) પર તેમ નક્કી કરે તો, કલમ ૧૪૧બી ની જોગવાઈઓ અનુસાર લાદવામાં આવી શકે તેવો સામાન્ય કર;

(ડી) પ્રકરણ ૧૬ હેઠળ વસૂલવાપાત્ર બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ. ખુલાસો. –

(૧) જ્યાં ઈમારત અથવા જમીનનો કોઈપણ ભાગ સામાન્ય કરના ઊંચા દર માટે જવાબદાર હોય, ત્યાં આવા ભાગને મ્યુનિસિપલ કરવેરાના હેતુ માટે અલગ મિલકત ગણવામાં આવશે.

(૨) શહેર માટે પાણી પુરવઠો પૂરો પાડવા માટેનો વોટર ટેક્સ અને જાજરૂ, પેશાબખાના અને સેસપૂલમાંથી તમામ મળમૂત્ર અને પ્રદૂષિત પદાર્થોનો સંગ્રહ કરવા, દૂર કરવા અને નિકાલ કરવા માટે તથા મ્યુનિસિપલ ગટરોની કાર્યક્ષમ જાળવણી અને સમારકામ માટેનો સફાઈ

કર (કન્ઝર્વેન્સી ટેક્સ) કાર્પેટ એરિયા અને મિલકતના પ્રકાર પર આધારિત દર મુજબ સંચુકત રીતે પાણી અને ગટર ચાર્જ તરીકે લાદવામાં અને વસૂલ કરવામાં આવી શકશે.] ”

૮.૪ કલમ ૧૪૧બી નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૪૧બી. સામાન્ય કર કયા દરે વસૂલવાપાત્ર છે. –

(૧) [કલમ ૧૪૧એએ ના ખંડ (સી) ના હેતુઓ માટે, સામાન્ય કર] આ પછી પૂરી પાડવામાં આવેલી આવી છૂટછાટો, મર્યાદાઓ અને શરતોને અધીન રહીને, શહેરમાં આવેલી ઇમારતો અને જમીનો પર ઇમારતોના કાર્પેટ એરિયા અને જમીનોના ક્ષેત્રફળના ચોરસ મીટર દીઠ કોર્પોરેશન નક્કી કરે તેવા દરે (જે હવે પછી “કરનો દર” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) વાર્ષિક ધોરણે લાદવામાં આવશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ શહેરમાં આવેલી ઇમારતો પર કર લાદવાના હેતુ માટે, –

(એ) ઇમારતોનું રહેણાંક ઇમારતો અને રહેણાંક સિવાયની ઇમારતોમાં વર્ગીકરણ કરી શકાશે; અને

(બી) કોર્પોરેશન રહેણાંક ઇમારતો માટે કરનો એક દર અને રહેણાંક સિવાયની ઇમારતો માટે કરનો બીજો દર નક્કી કરી શકશે;

પરંતુ કોર્પોરેશન માટે જે રહેણાંક ઇમારતોનો કાર્પેટ એરિયા ચાલીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય તેવી રહેણાંક ઇમારતો માટે, આ પેટા-કલમ હેઠળ

સામાન્ય રીતે રહેણાંક ઇમારતો માટે નક્કી કરાયેલા કરના દર કરતાં ઓછો હોય તેવો કરનો દર નક્કી કરવાનું કાયદેસર રહેશે.

(૩) પેટા-કલમ (૨) સાથે વંચાતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નક્કી કરાયેલ કરનો દર-

(એ) રહેણાંક ઇમારતોના સંબંધમાં, કાર્પેટ એરિયાના ચોરસ મીટર દીઠ દસ રૂપિયાથી ઓછો અને કાર્પેટ એરિયાના ચોરસ મીટર દીઠ ચાલીસ રૂપિયાથી વધુ રહેશે નહીં, અને

(બી) રહેણાંક સિવાયની ઇમારતોના સંબંધમાં, કાર્પેટ એરિયાના ચોરસ મીટર દીઠ વીસ રૂપિયાથી ઓછો નહીં અને કાર્પેટ એરિયાના ચોરસ મીટર દીઠ એંસી રૂપિયાથી વધુ રહેશે નહીં.

(જ) કોર્પોરેશન, નિયમોને અધીન રહીને, પેટા-કલમો (૨) અને (૩) સાથે વંચાતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નક્કી કરેલા કરના દરમાં વધારો અથવા ઘટાડો કરી શકશે અથવા વધારો કે ઘટાડો કરશે નહીં,-

(એ) રહેણાંક ઇમારતોના કિસ્સામાં, નીચેના પરિબલોને ધ્યાને રાખીને, અર્થાત્:-

(૧) શહેરમાં જે વિસ્તારમાં ઇમારતો આવેલી હોય તે વિસ્તારની જમીનની બજાર કિંમત,

(૨) ઇમારતોના અસ્તિત્વનો સમયગાળો.

(૩) ઇમારતોનો પ્રકાર, અને

(જ) ઇમારતો માલિકો દ્વારા કે ભાડૂતો દ્વારા કબજામાં રાખવામાં આવી છે કે કેમ.

(બી) રહેણાંક સિવાયની ઇમારતોના કિસ્સામાં, નીચેના પરિબલોને ધ્યાને રાખીને, અર્થાત્:-

(૧) શહેરમાં જે વિસ્તારમાં ઇમારતો આવેલી હોય તે વિસ્તારની જમીનની બજાર કિંમત.

(૨) ઇમારતોના અસ્તિત્વનો સમયગાળો,

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

(જ) ઇમારતો માલિકો દ્વારા કે ભાડૂતો દ્વારા કબજામાં રાખવામાં આવી છે કે કેમ.

(પ) પેટા-કલમો (૨) અને (૩) સાથે વંચાતા પેટા-કલમ (૧) હેઠળ વસૂલવાપાત્ર સામાન્ય કરના બદલામાં,-

(એ) રહેણાંક ઝૂંપડાં, અને

(બી) ચાલીમાં આવેલા રહેણાંક ટેનામેન્ટ્સ, જેમાં દરેક ટેનામેન્ટનો કાર્પેટ એરિયા પચીસ ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય,-

પર કોર્પોરેશન નક્કી કરી શકે તેટલી કરની રકમ વાર્ષિક ધોરણે લાદવામાં આવશે:

પરંતુ આ રીતે નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ રાજ્ય સરકાર સરકારી ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરી શકે તેટલી રકમ કરતાં ઓછી રહેશે નહીં.

ખુલાસો.- આ કલમ હેઠળ કર લાદવાના હેતુ માટે, જ્યાં હયાત ઇમારતમાં એવો કોઈ ઉમેરો કરવામાં આવે છે કે જેનાથી તે ઇમારતનો કાર્પેટ એરિયા વધે છે, ત્યાં આવા ઉમેરાને એક અલગ ઇમારત તરીકે ગણવામાં આવશે અને તેના અસ્તિત્વના સમયગાળાની ગણતરી જે વર્ષમાં તે ઉમેરો કરવામાં આવ્યો હોય તે વર્ષથી કરવામાં આવશે.”

૮.૫ કલમ ૪૫૩ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૪૫૩. પરિશિષ્ટના નિયમો અધિનિયમનો ભાગ બનશે.- સમયાંતરે સુધારેલા પરિશિષ્ટ એ ના નિયમો આ અધિનિયમનો ભાગ હોવાનું માનવામાં આવશે.”

૯ હવે અમે કેટલાક સંબંધિત નિયમો ધ્યાને લઈશું.

૯.૧ સદર નિયમોનો નિયમ ૯ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૯. આકારણી પુસ્તકમાં શાનો સમાવેશ થશે.- કમિશનર એક પુસ્તક રાખશે, જેને આકારણી પુસ્તક કહેવામાં આવશે, જેમાં દરેક નાણાકીય વર્ષે નીચેની વિગતો નોંધવામાં આવશે-

(એ) શહેરમાં આવેલી તમામ ઇમારતો અથવા જમીનો અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર પરિસરોની યાદી, જેમાં તેઓ યોગ્ય માને તે મુજબ દરેકને નામ અથવા નંબર દ્વારા અલગ પાડવામાં આવશે, અને દરેકના સ્થાન અથવા પ્રકાર સંબંધિત એવી વિગતો હશે કે જે તેમના અભિપ્રાય મુજબ ઓળખ માટે પૂરતી હશે;

(બી) આ અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર નક્કી કરવામાં આવેલ આવી દરેક ઇમારત અથવા જમીન અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર પરિસરનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય;

(સી) આવી દરેક ઇમારત અથવા જમીન અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર પરિસર પર લાદવાપાત્ર મિલકત વેરા, જો કોઈ હોય તો, તેની ચૂકવણી માટે પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિનું નામ;

(ડી) જો આવી કોઈપણ ઇમારત અથવા જમીન અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર પરિસર સામાન્ય કરની આકારણી માટે જવાબદાર ન હોય, તો આવી બિન-જવાબદારીનું કારણ;

(ઈ) જ્યારે વર્ષ માટે લાદવામાં આવનાર મિલકત-વેરાના દરો કોર્પોરેશન દ્વારા યોગ્ય રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય અને આ પછી પૂરી પાડવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ જાહેર નોટિસ દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલી મુદત અથવા આકારણી પુસ્તકના કોઈપણ ભાગમાં નોંધાયેલા આકારણીપાત્ર મૂલ્યની રકમ સામે ફરિયાદો મેળવવાની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હોય, અથવા કોઈપણ નોંધણી સામે કરવામાં આવેલી ફરિયાદ, જો કોઈ હોય તો, તેનો આ પછી સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ અનુસાર નિકાલ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે આકારણી-પુસ્તકના આવા ભાગમાં નોંધાયેલી દરેક ઇમારત અથવા જમીન અથવા પરિસર પર તેમાં લાદવાપાત્ર દરેક મિલકત વેરાની કેટલી રકમ આકારવામાં આવી છે તે રકમ;

(એફ) જો કલમ ૧૩૪ અથવા ૧૩૫ હેઠળ કોઈપણ ઈમારત અથવા જમીન અથવા પરિસરને માપણી દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવેલા પાણી માટે ચાર્જ લેવામાં આવ્યો હોય, અથવા માપણી દ્વારા પાણી માટેનો વોટર-ટેક્સ અથવા ચાર્જ સમાધાન (કમ્પાઉન્ડ) કરવામાં આવ્યો હોય, અથવા જો કલમ ૧૩૭ હેઠળ કોઈપણ ઈમારત અથવા જમીન અથવા પરિસર માટે સફાઈ કર વિશેષ દરે નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય, તો આવા ચાર્જિસ, સમાધાન અથવા દરની વિગતો અને રકમ;

(જી) કમિશનર સમયાંતરે નિર્દેશ આપવાનું યોગ્ય માને તેવી અન્ય વિગતો, જો કોઈ હોય તો.”

૯.૨ નિયમ ૧૫(૨) નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૫(૨). દરેક એવા કિસ્સામાં કે જેમાં કોઈપણ પરિસર મિલકત-વેરાની ચૂકવણી માટે જવાબદાર તરીકે પ્રથમ વખત આકારણી-પુસ્તકમાં દાખલ કરવામાં આવી હોય, અથવા જેમાં આવી ચૂકવણી માટે જવાબદાર કોઈપણ પરિસરનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં કમિશનર પેટા-નિયમ (૧) હેઠળ જાહેર નોટિસ જારી કર્યા પછી શક્ય તેટલી વહેલી તકે, સદર પરિસરના માલિક અથવા કબજેદારને આવી નોંધણીના પ્રકારનો ઉલ્લેખ કરતી અને વિશેષ નોટિસની બજવણીથી પંદર દિવસની અંદર કોઈપણ સમયે તેની સામેની કોઈપણ ફરિયાદ તેમની કચેરીમાં સ્વીકારવામાં આવશે તેવી માહિતી આપતી એક વિશેષ લેખિત નોટિસ આપશે.”

૯.૩ નિયમ ૨૧બી નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૨૧બી. જે સંજોગોમાં આકારણી પુસ્તક જે વર્ષ સંબંધિત હોય તે વર્ષ પૂરું થયા પછી તૈયાર, પૂર્ણ વગેરે કરી શકાય. – અદાલત અથવા અન્ય કોઈપણ સક્ષમ સત્તાધિકારીના કોઈપણ હુકમના કારણે જો વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં આવી તૈયારી અથવા પૂર્ણતા શક્ય ન બની હોય, તો આ પ્રકરણની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓમાંનું કશું પણ આકારણી-પુસ્તક અથવા તેના કોઈપણ ભાગ અથવા તેમાંની કોઈપણ નોંધણી જે વર્ષ સંબંધિત હોય તે વર્ષ પૂરું થયા પછી તેની તૈયારી અને પૂર્ણતાને અસર કરશે નહીં, અને આવા આકારણી-પુસ્તક, ભાગ અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર નોંધણી પર આધારિત કોઈપણ કર લાદવા, ઉઘરાવવા અને વસૂલવા સામે માત્ર એવા કારણસર પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાશે નહીં કે આકારણીપુસ્તક, ભાગ અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર નોંધણી જે વર્ષ સંબંધિત છે તે વર્ષ દરમિયાન તૈયાર અથવા પૂર્ણ કરવામાં આવી ન હતી.”

૧૦ હાલની રિટ અરજીમાં ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલો મુદ્દો હવે કાયદાની દ્રષ્ટિએ અનિર્ણિત રહ્યો નથી. ૧૯૯૩ (૨) જી.એલ.એચ. ૮૯૭ માં રિપોર્ટ થયેલા (ધી) અનંત મિલ્સ કંપની લિમિટેડ (લિક્વિડેશનમાં) વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફોર ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય ના કેસમાં આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચને સદર નિયમો સાથે અધિનિયમની સમગ્ર યોજના તેમજ કોઈપણ ચોક્કસ નાણાકીય વર્ષ માટે મિલકત વેરાની આકારણી નાણાકીય વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ કે

કેમ તે મુદ્દો તપાસવાની તક મળી હતી. પી.એન. ભગવતી (મુખ્ય ન્યાયાધીશ) (જેઓ તે સમયે માનનીય મુખ્ય ન્યાયાધીશ હતા) એ બેંચ વતી બોલતા નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“ત્યારબાદ નિયમ ૨૧-બી આવે છે જે સુધારા અધિનિયમ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો નવો નિયમ છે અને તે અમુક એવા આકસ્મિક સંજોગો નક્કી કરે છે કે જેમાં કમિશનર નાણાકીય વર્ષ સમાપ્ત થયા પછી પણ આકારણી પુસ્તક તૈયાર અને પૂર્ણ કરી શકે છે. અહીં નિર્દેશ કરી શકાય કે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ બોરોઝ એક્ટ, ૧૯૨૫ માં સમાવિષ્ટ મિલકત વેરાની આકારણી અને લાદવા સંબંધિત સમકક્ષ જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરતી વખતે, જે જોગવાઈઓ કોર્પોરેશન એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓ જેવી જ છે જોકે તદ્દન સમાન નથી, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ વિ. કેશવલાલ (૧૯૬૫) ૬ જી.એલ.આર. ૨૨૮ માં આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તે જોગવાઈઓમાં નિર્ધારિત મિલકત વેરાની આકારણી અને લાદવાની પ્રક્રિયા નાણાકીય વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ અને નાણાકીય વર્ષ સમાપ્ત થયા પછી કોઈ આકારણી થઈ શકતી નથી. બોરોઝ એક્ટ અને મિલકત વેરાની આકારણી અને વસૂલાત સંબંધિત વર્તમાન નિયમોની જોગવાઈઓની યોજના મૂળભૂત રીતે સમાન હોવાથી, તે અત્યંત સ્વાભાવિક રીતે અનુસરે છે કે આ નિર્ણયનો સિદ્ધાંત કોર્પોરેશન એક્ટ અને સદર નિયમોની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરવામાં સમાન રીતે

લાગુ થવો જ જોઈએ અને કોઈપણ ચોક્કસ નાણાકીય વર્ષ માટે મિલકત વેરાની આકારણી નાણાકીય વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ. આ સ્થિતિ હવે નિયમ ૨૧બી ઘડીને વિધાનમંડળ દ્વારા ગર્ભિત રીતે માન્ય રાખવામાં આવી છે. નિયમ ૨૧બી અનિવાર્ય ગર્ભિતાર્થ દ્વારા સ્વીકારે છે કે કોર્પોરેશન એક્ટ અને સદર નિયમોની યોજનાને ધ્યાને રાખીને, કોઈપણ ચોક્કસ નાણાકીય વર્ષ માટે મિલકત વેરાની આકારણી નાણાકીય વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ અને તે રીતે કેશવલાલ ના કેસ (ઉપર મુજબ) માં આપેલા નિર્ણયને કાયદાકીય માન્યતા આપે છે અને માન્ય રાખે છે કે તેનો સિદ્ધાંત કોર્પોરેશન્સ એક્ટ અને સદર નિયમોની જોગવાઈઓના અર્થઘટનમાં પણ લાગુ થશે અને તેમ કર્યા પછી તેમાં આવતા કિસ્સાઓમાં આકારણી પુસ્તક નાણાકીય વર્ષ પૂરું થયા પછી પણ તૈયાર અને પૂર્ણ કરી શકાશે તેવી જોગવાઈ કરીને નિયમમાં અપવાદ ઘડે છે. આ અરજીઓમાં ઉપસ્થિત થતા પ્રશ્નોના નિર્ધારણ સાથે સંબંધ ધરાવતી કોર્પોરેશન એક્ટ અને સદર નિયમોની સંબંધિત જોગવાઈઓ આ મુજબ છે.”

૧૦.૧ અનંત મિલ્સ કંપની લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયને પાછળથી ૨૦૦૩ (૧) જી.એલ.એચ. ૪૪૯ માં રિપોર્ટ થયેલા કનૈયા પ્રિન્ટ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય ના કેસમાં આ અદાલત દ્વારા અનુસરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“૬. આ અરજીઓમાં જે વાદગ્રસ્ત નોટિસો પડકારવામાં આવી છે તે દર્શાવે છે કે તે ટેક્સેશન રૂલ્સના નિયમ ૧૫(૨) અને નિયમ ૨૦(૨) હેઠળ જારી કરાયેલી વિશેષ નોટિસો હતી. આ નોટિસો જરૂરી બની હતી, કારણ કે જે મિલકતો માટે તે જારી કરવામાં આવી હતી તે મિલકતો સીમાઓ વધારતા જાહેરનામા દ્વારા શહેરની હદમાં લાવવામાં આવી હતી. સદર અધિનિયમની કલમ ૩(૧) હેઠળ, સરકારી ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરેલી મર્યાદાઓ હેઠળના સ્થાનિક વિસ્તારો અમદાવાદ શહેરની રચના કરશે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૩) દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ, સરકારી ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા રાજ્ય સરકાર દ્વારા કોર્પોરેશન સાથે વિચાર-વિમર્શ કર્યા પછી આ મર્યાદાઓમાં સમયાંતરે ફેરફાર કરી શકાય છે.

૬.૧ સદર અધિનિયમની કલમ ૩એ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના આધારે, શહેરમાં લાગુ પડતા કર, નિયમો વગેરે શહેરની હદમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારોમાં તે જે તારીખથી સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તે તારીખથી આપોઆપ લાગુ થાય છે અને આવા સમાવેશ પહેલાં અમલમાં રહેલા કર, નિયમો વગેરેનું સ્થાન લે છે. જ્યારે સદર અધિનિયમની કલમ ૩(૩) હેઠળના જાહેરનામા દ્વારા વિસ્તારનો સમાવેશ કરવામાં આવે છે, ત્યારે રાજ્ય સરકાર સરકારી ગેઝેટમાં પ્રકાશિત હુકમ દ્વારા, કલમ ૩એ ની પેટા-કલમ (૩) માં ગણાવેલી બાબતો માટે જોગવાઈ કરી શકે છે, જેમાં તેના

ખંડ (૭) માં આ રીતે સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં તમામ અથવા કોઈપણ અંદાજપત્રીય અંદાજો, આકારણીઓ, આકારણી યાદી અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર આકારણી પુસ્તક, સોંપણી કરનાર સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અથવા તેના સંબંધમાં કરવામાં આવેલા અથવા પ્રમાણિત કરાયેલા અને અધિસૂચિત દિવસના તુરંત પહેલાં તેના વિસ્તારમાં અમલમાં હોય તેવા મૂલ્યાંકનો, માપણીઓ અથવા વિભાગો, જ્યાં સુધી તેમને રદ કરવામાં ન આવે અથવા સુધારવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ચાલુ રાખવાનો સમાવેશ થાય છે. અરજદારોના પ્લોટમાં આવેલી ઇમારતો આ પ્લોટ શહેર વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ થયા તે પહેલાંથી જ અસ્તિત્વમાં હતી. તેથી, શહેરમાં લાગુ પડતા કર શહેરમાં આ પ્લોટના વિસ્તારના સમાવેશ પર તેમના સમાવેશની તારીખથી તેમને લાગુ થયા હતા, જે સ્વીકાર્ય રીતે ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ હતી.

૬.૨ નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, દરેક એવા કિસ્સામાં કે જેમાં કોઈપણ પરિસર મિલકત વેરાની ચૂકવણી માટે જવાબદાર તરીકે પ્રથમ વખત આકારણી પુસ્તકમાં દાખલ કરવામાં આવી હોય, અથવા જેમાં આવી ચૂકવણી માટે જવાબદાર કોઈપણ પરિસરનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં કમિશનર પેટા-નિયમ (૧) હેઠળ જાહેર નોટિસ જારી કર્યા પછી શક્ય તેટલી વહેલી તકે, સદર પરિસરના માલિક અથવા કબજેદારને આવી નોંધણીના પ્રકારનો ઉલ્લેખ કરતી અને વિશેષ નોટિસની બજવણીથી ૧૫ દિવસની અંદર કોઈપણ

સમયે તેની સામેની કોઈપણ ફરિયાદ તેમની કચેરીમાં સ્વીકારવામાં આવશે તેવી માહિતી આપતી વિશેષ લેખિત નોટિસ આપશે. તેથી, જ્યાં મિલકત વેરાની ચૂકવણી માટે જવાબદાર તરીકે આકારણી પુસ્તકમાં પ્રથમ વખત પરિસરો દાખલ કરવામાં આવી હોય તેવા તમામ કિસ્સાઓમાં નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરી શકાઈ હોત અને વિવાદિત પરિસરનો તારીખ ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી મ્યુનિસિપલ હદમાં સમાવેશ થવાના કારણે આવું કરવામાં આવ્યું હતું.

૭. પરિશિષ્ટના પ્રકરણ ૮ ના નિયમ ૯ હેઠળ, કમિશનરે એક પુસ્તક રાખવું જરૂરી છે, જેને “આકારણી પુસ્તક” કહેવામાં આવશે, જેમાં તેમણે દરેક નાણાકીય વર્ષે (જે અધિનિયમની કલમ ૨(૭) માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ દર વર્ષે ૧લી એપ્રિલથી શરૂ થાય છે), ઓળખ માટે પૂરતી વિગતો સાથે શહેરમાં આવેલી તમામ ઇમારતો અથવા જમીનો અથવા પરિસરોની યાદી, તેનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય, કોઈપણ નોંધણી સામે કરવામાં આવેલી ફરિયાદ, જો કોઈ હોય તો, તેનો નિયમો અનુસાર નિકાલ કરવામાં આવ્યા પછી જે રકમ પર મિલકતની આકારણી કરવામાં આવી હોય તે રકમ નોંધવી જરૂરી છે. રેકર્ડ પરથી જણાય છે કે આ અરજદારોની પરિસરોના સંબંધમાં ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી નિયમ ૯ હેઠળ આકારણી પુસ્તકમાં નોંધણી કરવામાં આવી હતી. તે તારીખ ૧-૪-૧૯૯૪ થી ૩૧-૩-૧૯૯૫ ના નાણાકીય વર્ષમાં આવતી હતી અને શહેરમાં લાગુ પડતા મિલકત વેરા તે નાણાકીય વર્ષના સંબંધમાં ૧૫-

૧૧-૧૯૯૪ થી ૩૧-૩-૧૯૯૫ સુધી આ મિલકતોને લાગુ થયા હતા.

૭.૧ સદર ટેક્સેશન રૂલ્સના નિયમ ૨૦(૧) હેઠળ, કમિશનર આકારણી પુસ્તક જે નાણાકીય વર્ષ સંબંધિત હોય તે નાણાકીય વર્ષ દરમિયાન કોઈપણ સમયે મળેલી કોઈપણ માહિતી પરથી, અગાઉ બાકાત રહી ગયેલી કોઈપણ પરિસર દાખલ કરીને તેમાં સુધારો કરવા માટે સશક્ત છે. નિયમ ૨૦ ના પેટા-નિયમ (૨) હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, જ્યાં પેટા-નિયમ (૧) હેઠળ એવો કોઈ સુધારો કરવામાં આવે છે કે જેની અસર કોઈપણ વ્યક્તિ પર મિલકત વેરાની ચૂકવણી માટેની એવી કોઈ જવાબદારી લાદવાની થાય છે કે જે આવા સુધારા વિના ઉપસ્થિત થઈ ન હોત અથવા જેની અસર આકારણી પુસ્તકમાં દર્શાવ્યા મુજબ કોઈપણ પરિસરનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવાની થાય છે, ત્યાં નિયમ ૧૫ ના પેટા-નિયમ (૨) માં પૂરી પાડવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબની વિશેષ લેખિત નોટિસ કમિશનર દ્વારા આપવામાં આવશે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી, નિયમો ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવશે. તેથી, આ પરિસરોના સંબંધમાં નિયમ ૨૦(૨) ના આધારે સદર નિયમોના નિયમ ૧૫(૨) ની જોગવાઈઓ લાગુ થઈ હતી અને આ નિયમોના નિયમ ૨૦(૨) સાથે વંચાતા નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ આ અરજદારોને વિશેષ નોટિસ જારી કરવી જરૂરી હતી. તેથી, આ કેસમાં નિયમ ૨૧એ માં નિર્ધારિત કર્યા મુજબ પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિ નિયમ ૫(૧) હેઠળ નોટિસ આપવામાં નિષ્ફળ ગઈ હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ

ઉપસ્થિત થતો ન હતો, કારણ કે આ એવી કોઈ નવી ઇમારતો ન હતી કે જેના માટે પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિઓ દ્વારા કમિશનરને નિયમ ૫(૧) હેઠળ આવી નોટિસ આપવી જરૂરી હતી, પરંતુ આ એવી મિલકતો હતી કે જેને સદર અધિનિયમની કલમો ૩(૩) અને ૩એ(૩) હેઠળ જારી કરાયેલા જાહેરનામાના આધારે શહેરના વેરા લાગુ પડ્યા હતા. કમિશનર દેખીતી રીતે આ જાહેરનામાઓ વિશે જાણતા હોત અને તેથી જ તેમણે નિયમ ૮ હેઠળ આકારણી પુસ્તકમાં સુધારો કર્યો હતો. આ કેસમાં કમિશનરને પરિસરની જાણ ન હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ન હતો, કારણ કે અધિસૂચિત દિવસના તુરંત પહેલાં તે વિસ્તારમાં અમલમાં રહેલી આ પરિસરોની આકારણી ચાદીઓ વગેરે એ સંબંધિત રેકર્ડ હતું કે જેમાંથી સમાવી લેનાર સ્થાનિક સત્તામંડળને આ પરિસરો પર હયાત બાંધકામો વિશે પહેલાંથી જ ખબર હોત. કમિશનરે પણ કોર્પોરેશનના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા જે દલીલ સાથે રમત કરવામાં આવી હતી તેવો કોઈ બચાવ લીધો નથી કે તેમને પાછળથી કોઈ તારીખે આ પરિસરોના અસ્તિત્વ વિશે જાણ થઈ હતી કે જે તારીખથી નિયમ ૨૧એ હેઠળ એક વર્ષનો સમયગાળો ધ્યાને લેવો જોઈએ. નિયમ ૨૧એ હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, જ્યારે પણ કમિશનરના ધ્યાને આવે કે નવી ઇમારત બાંધવામાં આવી છે અથવા ઇમારત ફરીથી બાંધવામાં આવી છે અથવા મોટી કરવામાં આવી છે અથવા ખાલી પડેલી કોઈપણ ઇમારત ફરીથી કબજે કરવામાં આવી છે અથવા કોઈપણ ઇમારતનો વપરાશ બદલાયો છે અને આવી

ઈમારત પરના મિલકત વેરા માટે પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિ નિયમ ૫ ના પેટા-નિયમ (૧) દ્વારા જરૂરી મુજબ નોટિસ આપવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે, ત્યારે કમિશનર ઉપરોક્ત સંબંધિત હકીકતો તેમના ધ્યાને આવ્યાની તારીખથી એક વર્ષના સમયગાળામાં, જે વર્ષ દરમિયાન ઈમારત નવી બાંધવામાં આવી હતી અથવા ઈમારત ફરીથી બાંધવામાં આવી હતી અથવા મોટી કરવામાં આવી હતી અથવા ફરીથી કબજે કરવામાં આવી હતી અથવા વપરાશમાં ફેરફાર થયો હતો તે વર્ષથી શરૂ થતા સમયગાળાના સંદર્ભમાં અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર આવી ઈમારતનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવા અથવા ફરીથી નક્કી કરવા અને આવી ઈમારત પર મિલકત વેરાની આકારણી અથવા પુનઃઆકારણી કરવા આગળ વધી શકે છે અને તે મુજબ આ રીતે આકારવામાં આવેલા કર લાદી, ઉઘરાવી અને વસૂલ કરી શકાશે અને અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવા લાદવા, ઉઘરાવવા અને વસૂલવાને લાગુ પડશે.

૮. નિયમ ૨૧-બી દ્વારા એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રકરણ ૮ ની પૂર્વગામી જોગવાઈઓમાંનું કશું પણ અદાલત અથવા અન્ય કોઈપણ સક્ષમ સત્તાધિકારીના કોઈપણ આદેશના કારણે જો વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં આવી તૈયારી અથવા પૂર્ણતા શક્ય ન બની હોય તો આકારણી પુસ્તક અથવા તેના કોઈપણ ભાગ અથવા તેમાંની કોઈપણ નોંધણી જે વર્ષ સંબંધિત હોય તે વર્ષ સમાપ્ત થયા પછી તેની તૈયારી અને પૂર્ણતાને અસર

કરશે નહીં, અને આવા આકારણી પુસ્તક, ભાગ અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર નોંધણી પર આધારિત કોઈપણ કર લાદવા, ઉઘરાવવા અને વસૂલવા સામે માત્ર એવા કારણસર પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાશે નહીં કે આકારણી પુસ્તક, ભાગ અથવા પરિસ્થિતિ અનુસાર નોંધણી જે વર્ષ સંબંધિત છે તે વર્ષ દરમિયાન તૈયાર અથવા પૂર્ણ કરવામાં આવી ન હતી.

૮.૧ એવી દલીલ કે જેના દ્વારા અરજદારોના પ્લોટ હેઠળ આવરી લેવાયેલા વિસ્તારો ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી શહેર વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હતા તે જાહેરનામાને નિયમ ૨૧-બી ના અર્થમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીનો હુકમ ગણવો જોઈએ તે હતાશાભર્યા પ્રયાસ સિવાય બીજું કશું નથી. એવું કહી શકાય નહીં કે, આવું જાહેરનામું જારી થવાથી કમિશનર માટે આકારણી પુસ્તક અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ અથવા તેમાં કરાયેલી કોઈપણ નોંધણી જે વર્ષ સંબંધિત હોય તે વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ કરવાનું શક્ય ન હતું. ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી ૩૧-૩-૧૯૯૫ સુધીના સમયગાળાના સંબંધમાં આકારણી અને લાદવાનું કામ દેખીતી રીતે ૩૧મી માર્ચ ૧૯૯૫ ના રોજ પૂરા થતા નાણાકીય વર્ષમાં પૂર્ણ કરવું જરૂરી હતું. સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ મુજબ, સત્તાવાર વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં આકારણી પૂર્ણ થવી જ જોઈએ [અનંત મિલ્સ નો કેસ (ઉપર મુજબ)]. તેથી, આ મર્યાદિત હદ સુધી, ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી ૩૧-૩-૧૯૯૫ વચ્ચેના સમયગાળા માટે કરવા માંગેલી વસૂલાત ટકી શકે નહીં કારણ કે ૧૩-૨-૧૯૯૬ ના રોજ જારી કરાયેલી વિશેષ નોટિસોના આધારે તે

સમયગાળા માટે મિલકત વેરાની આકારણી કરવી અને લાદવી કમિશનર માટે શક્ય ન હતી. તેથી, વાદગ્રસ્ત નોટિસ જે હદ સુધી ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી ૩૧-૩-૧૯૯૫ ના ઉપરોક્ત સમયગાળા સાથે સંબંધિત છે અને તે સમયગાળા માટે કર આકારવાનો ઇશદો ધરાવે છે તે હદ સુધી તે ટકી શકે નહીં, અને જો તે સમયગાળા માટે વેરાની કોઈ વસૂલાત કરવામાં આવી હોય, તો અરજદારો તેને સરભર મેળવવા માટે હકદાર બનશે.

૮.૨ તેથી, તારીખ ૧૩-૨-૧૯૯૬ ની વાદગ્રસ્ત વિશેષ નોટિસો માત્ર તે મર્યાદિત હદ સુધી જ બિન-અમલી જાહેર કરવામાં આવે છે કે જે હદ સુધી તે ૧૫-૧૧-૧૯૯૪ થી ૩૧-૩-૧૯૯૫ સુધીના સમયગાળા માટેના વેરાની આકારણી સાથે સંબંધિત હતી, અને અરજદારો સદર સમયગાળા માટે વસૂલ કરાવેલા કર, જો કોઈ હોય તો, તેને સરભર મેળવવા માટે હકદાર બનશે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ વિના તે મુજબ રૂલ એબ્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે.”

૧૦.૨ ૧૯૯૫ (૧) જી.એલ.એચ. ૧૧૯૮ માં રિપોર્ટ થયેલા એલ.એમ. પટેલ અને અન્ય વિ. બરોડા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના કેસમાં, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અનંત મિલ્સ કંપની લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ધ્યાને લીધો હતો અને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“સદર નિયમોના નિયમ ૯ હેઠળ કમિશનર દ્વારા રાખવામાં આવતા આકારણી પુસ્તકમાં દરેક નાણાકીય વર્ષે તેમાં ઉલ્લેખિત નોંધણીઓ હોવી જરૂરી છે. તે મુજબ આ અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર

નિર્ધારિત બાબત નં. (બી) નું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય દરેક નાણાકીય વર્ષે આકારણી પુસ્તકમાં દાખલ કરવું જરૂરી છે. નિયમ ૨૧બી હેઠળ માત્ર ત્યારે જ કે જ્યારે અદાલત અથવા અન્ય કોઈપણ સક્ષમ સત્તાધિકારીના કોઈપણ આદેશના કારણે સદર નોંધણી આકારણી પુસ્તકમાં કરી શકાઈ ન હોય, ત્યારે આદેશની મુદત પૂરી થયા પછી કરવામાં આવેલી નોંધણીના આધારે કર લાદવા, ઉઘરાવવા અથવા વસૂલવા સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાતો નથી. નિયમોની જોગવાઈઓમાં નિર્ધારિત કર લાદવાની આકારણી માટેની પ્રક્રિયા સત્તાવાર વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ કરવી જરૂરી છે અને નાણાકીય વર્ષ પછી કોઈ આકારણી કરી શકાતી નથી. સદર નિયમોના નિયમો ૯, ૧૭ અને ૨૧ તથા ૨૧બી વાંચવાથી આ બાબત સ્પષ્ટ થાય છે. નિયમ ૨૧બી અનિવાર્ય ગર્ભિતાર્થ દ્વારા સ્વીકારે છે કે કોર્પોરેશન એક્ટ અને નિયમોની યોજનાને ધ્યાને રાખીને, કોઈપણ ચોક્કસ નાણાકીય વર્ષ માટે મિલકત વેરાની આકારણી નાણાકીય વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ, જેમાં નિયમ ૨૧બી માં આવતા કોઈપણ કેસ માટે આકારણી પુસ્તક નાણાકીય વર્ષ પૂરું થયા પછી પણ તૈયાર અને પૂર્ણ કરી શકાશે તેવો અપવાદ દર્શાવવામાં આવ્યો છે. આકારણી નાણાકીય વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ તેવી આવશ્યકતા નિયમ ૨૧બી ની સ્પષ્ટ જોગવાઈને અધીન રહીને માત્ર ફરજિયાત આવશ્યકતા છે અને એકવાર નાણાકીય વર્ષ સમાપ્ત થઈ જાય પછી કમિશનર માટે મિલકત વેરાની આકારણી કરવી અને લાદવી શક્ય

રહેશે નહીં. કાયદાની આ સ્થિતિ ૧૯૯૩ (૨) જી.એલ.એચ. ૮૯૭ માં રિપોર્ટ થયેલા અનંત મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય ના કેસમાં આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચના નિર્ણય અને વી.આઈ. જી.એલ.આર. ૨૨૮ માં રિપોર્ટ થયેલા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ અમદાવાદ વિ. કેશવ ના કેસમાં આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચના અગાઉના નિર્ણયને ધ્યાને રાખીને સુસ્થાપિત છે.”

૧૦.૩ બોમ્બે મ્યુનિસિપલ બોરોઝ એક્ટ, ૧૯૨૫ (જે હવે પછી ટૂંકમાં '૧૯૨૫ નો અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) માં જોવા મળતી આવી જ જોગવાઈ ૧૯૭૨ (૭૪) બી.એલ.આર. ૪૬૯ : (૧૯૭૨ ટેક્સ એલ.આર. ૨૫૮૧) માં શોલાપુર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. રામચંદ્ર રામપ્પા મદગુંડી ના કેસમાં બોમ્બે વડી અદાલતની પૂર્ણ પીઠ (કુલ બેંચ) સમક્ષ વિચારણા માટે આવી હતી. ૧૯૨૫ ના અધિનિયમની કલમ ૮૨(૩) માં આવતા “ચાલુ નાણાકીય વર્ષ” શબ્દપ્રયોગનું અર્થઘટન આકારણી યાદીમાં સુધારો થાય તે સમયે જે નાણાકીય વર્ષ ચાલુ હોય તે નાણાકીય વર્ષનો પ્રારંભિક દિવસ તરીકે કરવામાં આવ્યું હતું. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, પૂર્ણ પીઠના મતે, “ચાલુ નાણાકીય વર્ષ” શબ્દપ્રયોગ માત્ર તે નાણાકીય વર્ષનો સંદર્ભ આપે છે કે જે નોંધણી ઉમેરીને અથવા ફેરફાર કરીને સુધારો કરવામાં આવે તે સમયે ચાલી રહ્યું હોય.

૧૦.૪ પૂર્ણ પીઠના ઉપરોક્ત ઢ્રષ્ટિકોણને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ હુબલી વિ. સુબ્બા રાવ હનુમંતરાવ પ્રયાગ, (૧૯૭૬) ૪ એસ.સી.સી. ૮૩૦ : (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૬ એસ.સી. ૧૩૯૮) માં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો.

૧૦.૫ સુપ્રીમ કોર્ટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ હુબલી વિ. સુબ્બા રાવ હનુમંતરાવ પ્રયાગ અને અન્ય, રિપોર્ટેડ ઇન એ.આઈ.આર. ૧૯૭૬ એસ.સી. ૧૩૯૮ ના કેસમાં બોમ્બે મ્યુનિસિપલ બોરોઝ એક્ટ (૧૯૨૫ નો ૧૮) ની કેટલીક જોગવાઈઓ પર વિચારણા કરવાનો પ્રસંગ આવ્યો હતો, જે જે અધિનિયમ સાથે આપણે સંબંધિત છીએ તેની જોગવાઈઓ સાથે તદ્દન સુસંગત છે. સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ મુખ્ય દલીલ એ હતી કે અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓના સાચા અર્થઘટન મુજબ, આકારણી યાદીનું પ્રમાણીકરણ, માન્ય અને અસરકારક બનવા માટે, જે સત્તાવાર વર્ષ સાથે આકારણી યાદી સંબંધિત છે તે સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થતાં પહેલાં થવું જરૂરી નથી અને જો તે સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થયા પછી કોઈપણ સમયે કરવામાં આવે તો પણ તે સત્તાવાર વર્ષ માટે કરનું દાવિત્વ લાદવા માટે પૂરતું છે. સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષના કેસમાં, જોકે સત્તાવાર વર્ષ ૧૯૫૧-૫૨ માટેની આકારણી યાદીનું પ્રમાણીકરણ સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થયા પછી ૨૪ જુલાઈ, ૧૯૫૨ ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું, તેમ છતાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તે માન્ય અને અસરકારક હતું અને સુધારેલા દરે કર ચૂકવવા માટે કરદાતાઓ પર દાવિત્વ ઊભું કરવા માટે

અમલી બન્યું હતું.

૧૦.૬ સુપ્રીમ કોર્ટે મકાનો અને જમીનોના દરોની આકારણી અને તેના દાયિત્વને લગતી અધિનિયમની કલમ ૭૮ થી ૮૯ ધ્યાને લીધી હતી. સુપ્રીમ કોર્ટે કલમ ૮૪ ને મહત્વપૂર્ણ કલમ ગણીને ધ્યાને લીધી હતી, જે કોઈપણ ચોક્કસ વર્ષની આકારણી યાદીમાં સમાવિષ્ટ મૂલ્યાંકન અને આકારણીને તરત પછીના વર્ષ માટે સ્વીકારવાની જોગવાઈ કરે છે. સુપ્રીમ કોર્ટે કલમ ૮૪ પુનઃઉલ્લેખિત કરી હતી, જે નીચે મુજબ વંચાય છે :

“૮૪. (૧) દર વર્ષે નવી આકારણી યાદી તૈયાર કરવી જરૂરી રહેશે નહીં. આકારણી યાદીના દરેક ભાગને દર ચાર વર્ષમાં ઓછામાં ઓછું એક વખત સંપૂર્ણપણે સુધારવામાં આવશે તે શરતને આધીન રહીને, ચીફ ઓફિસર કોઈપણ વર્ષની યાદીમાં સમાવિષ્ટ મૂલ્યાંકન અને આકારણીને, યોગ્ય જણાય તેવા ફેરફારો સાથે, તરત પછીના વર્ષ માટે સ્વીકારી શકે છે.

(૨) પરંતુ કલમ ૮૦, ૮૧ અને ૮૨ ની જોગવાઈઓ દર વર્ષે એવી રીતે લાગુ પડશે કે જાણે સત્તાવાર વર્ષની શરૂઆતમાં નવી આકારણી યાદી પૂર્ણ કરવામાં આવી હોય.”

૧૦.૭ આખરે, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું :

“૬. આ જોગવાઈઓની યોજના પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કર લાદવા માટે સત્તાવાર વર્ષ એ સમયનું એકમ છે. કામચલાઉ આકારણી યાદી

સત્તાવાર વર્ષ માટે તૈયાર કરવામાં આવે છે. આ સત્તાવાર વર્ષની શરૂઆત પહેલાં અથવા સત્તાવાર વર્ષ દરમિયાન ત્યારબાદ પણ કરી શકાય છે. ત્યારબાદ વાંધાઓ મંગાવવામાં આવે છે અને જ્યારે તે રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યારે તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે અને વાંધાઓ પરના નિર્ણયોને પરિણામે થતા સુધારાઓ આકારણી ચાદીમાં કરવામાં આવે છે. ત્યારબાદ આકારણી ચાદી પ્રમાણિત કરવામાં આવે છે. કરની આકારણી અને વસૂલાતની પ્રક્રિયા, જે કામચલાઉ આકારણી ચાદીની તૈયારી સાથે શરૂ થાય છે, તે આકારણી ચાદી પ્રમાણિત થતાં પૂર્ણ થાય છે. આકારણી ચાદી, જ્યારે પ્રમાણિત થાય છે, ત્યારે તે સત્તાવાર વર્ષના પ્રથમ દિવસથી અમલમાં આવે છે અને કર ચૂકવવાનું દાયિત્વ ઊભું કરે છે. આકારણી ચાદીના પ્રમાણીકરણ પર જ કરદાતાઓનું કર ચૂકવવાનું દાયિત્વ ઊભું થાય છે અને કરદાતાઓ પર કર લાદવામાં આવે છે. આ સ્થિતિ સાદા અર્થઘટનની બાબત તરીકે સ્પષ્ટ જણાય છે અને કોઈપણ સંજોગોમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના નિર્ણયોની એક લાંબી શ્રેણી છે જે શોલાપુર મ્યુનિસિપાલિટી વિ. ગવર્નર જનરલ, ૪૯ બોમ એલ.આર. ૭૫૨ = (એ.આઈ.આર. ૧૯૪૮ બોમ ૧૪૫) થી શરૂ થાય છે અને શોલાપુર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. રામચંદ્ર, ૭૪ બોમ એલ.આર. ૪૬૯ = (૧૯૭૨ ટેક્સ એલ.આર. ૨૫૮૧) સાથે સમાપ્ત થાય છે, જેણે આ સ્થિતિને સતત સ્વીકારી છે અને મ્યુનિસિપલ બોરો વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે આ

નિર્ણયોની શુદ્ધતા પર કોઈ વિવાદ કર્યો નથી. તેમના દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી એકમાત્ર દલીલ એ હતી કે જો આકારણી યાદી માન્ય અને અસરકારક આકારણી યાદી બનવાની હોય તો તે કેટલા સમયમાં પ્રમાણિત થવી જોઈએ. આ દલીલ પર જ હવે અમારે વિચારણા કરવાની છે.

૭. હવે, એકવાર આપણે એવો અભિગમ અપનાવીએ કે કર લાદવાની પ્રક્રિયા ત્યારે જ પૂર્ણ થાય છે જ્યારે આકારણી યાદી પ્રમાણિત થાય છે અને માત્ર ત્યારે જ કરદાતાઓ પર કર લાદવામાં આવે છે, ત્યારે એવા તારણનો વિરોધ કરવો મુશ્કેલ છે કે પ્રમાણીકરણ સત્તાવાર વર્ષની અંદર જ થવું જોઈએ. કર, સત્તાવાર વર્ષ માટેનો કર હોવાથી, સ્પષ્ટપણે સત્તાવાર વર્ષ દરમિયાન જ લાદવો જોઈએ અને કરની આકારણી માત્ર ત્યારે જ પૂર્ણ થાય છે જ્યારે આકારણી યાદી પ્રમાણિત થાય છે, તેથી તે સ્વાભાવિકપણે અનુસરવું જોઈએ કે જેના થવા માત્રથી જ કર લાદવામાં આવે છે તે પ્રમાણીકરણ સત્તાવાર વર્ષમાં જ થવું જોઈએ. અન્ય કોઈપણ અભિગમ એક વિસંગત અને વાહિયાત પરિસ્થિતિમાં પરિણમશે, એટલે કે, સત્તાવાર વર્ષ માટેનો કર કોઈપણ સમયે, સત્તાવાર વર્ષ પૂરું થયાના વર્ષો પછી પણ વસૂલવાપાત્ર બનશે. તે કદાપિ ધારાસભાનો ઈરાદો હોઈ શકે નહીં. જે કર તેના માળખા અને વ્યવસ્થામાં વાર્ષિક છે અને જે દરેક સત્તાવાર વર્ષ માટે લાદવાનો ઈરાદો ધરાવે છે તેના કેસમાં તે ખરેખર એક વિચિત્ર

પરિણામ હશે.

૮. પરંતુ, આ વિચારણા ઉપરાંત, કલમોમાં જ આંતરિક પુરાવા રહેલા છે જે દર્શાવે છે કે ધારાસભા દ્વારા પ્રમાણીકરણ એવું પગલું હોવાનો ઈરાદો રાખવામાં આવ્યો હતો જે સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થતાં પહેલાં તેવું આવશ્યક છે. કલમ ૮૪ જોગવાઈ કરે છે કે દર વર્ષે નવી આકારણી યાદી તૈયાર કરવી જરૂરી રહેશે નહીં પરંતુ, આકારણી યાદીના દરેક ભાગને દર ચાર વર્ષમાં ઓછામાં ઓછું એક વખત સંપૂર્ણપણે સુધારવામાં આવશે તે શરતોને આધીન રહીને, ચીફ ઓફિસર કોઈપણ વર્ષની યાદીમાં સમાવિષ્ટ મૂલ્યાંકન અને આકારણીને, યોગ્ય જણાય તેવા ફેરફારો સાથે, તરત પછીના વર્ષ માટે સ્વીકારી શકે છે. આ જોગવાઈ એવી પૂર્વધારણા કરે છે કે તે સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થતાં દરેક સત્તાવાર વર્ષ માટે એક આકારણી યાદી હશે, જેથી તેમાં સમાવિષ્ટ મૂલ્યાંકન અને આકારણી ચીફ ઓફિસર દ્વારા તરત પછીના વર્ષ માટે સ્વીકારી શકાય. હવે સ્પષ્ટપણે જે આકારણી યાદી તરત પછીના વર્ષ માટે સ્વીકારી શકાય છે તે પ્રમાણિત આકારણી યાદી છે અને તેથી એવું જણાય છે કે આ જોગવાઈ પાછળની વૈધાનિક ધારણા એ છે કે દરેક સત્તાવાર વર્ષના સંદર્ભમાં, તે સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થતાં પહેલાં એક પ્રમાણિત આકારણી યાદી હશે, જેથી તેમાં સમાવિષ્ટ મૂલ્યાંકન અને આકારણી ચીફ ઓફિસર દ્વારા તરત પછીના વર્ષ માટે સ્વીકારી શકાય. અન્યથા, ચીફ ઓફિસર માટે અગાઉના સત્તાવાર વર્ષના મૂલ્યાંકન

અને આકારણીને સ્વીકારવાનું શક્ય બનશે નહીં અને જ્યારે અગાઉના વર્ષ માટેની આકારણી યાદી આખરી અને પ્રમાણિત ન થઈ હોય ત્યારે તેમણે દર વખતે નવી કામચલાઉ આકારણી યાદી તૈયાર કરવી પડશે અને આનાથી એક જ સમયે આખરી થવાની પ્રક્રિયામાં વિવિધ સત્તાવાર વર્ષો માટે ઘણી બધી કામચલાઉ આકારણી યાદીઓ હોવાનું આશ્ચર્યજનક પરિણામ આવી શકે છે. આવા વિચિત્ર પરિણામ તરફ દોરી શકે તેવા અર્થઘટનને સ્વીકારવામાં આપણે સંકોચ કરવો જોઈએ.

૯. વળી કલમ ૮૨ માં કરવામાં આવેલી જોગવાઈ દ્વારા આ પ્રશ્ન પર નોંધપાત્ર પ્રકાશ પાડવામાં આવ્યો છે. અર્થઘટનનો આ એક સુસ્થાપિત નિયમ છે કે અદાલત “અધિનિયમમાં જોવા મળતી કોઈપણ જોગવાઈના શબ્દોનું અર્થઘટન કરતી વખતે, અધિનિયમના અન્ય કોઈપણ ભાગો પર વિચારણા કરવા માટે હકદાર છે અને ખરેખર બંધાયેલી છે, જે ધારાસભાના આશય પર પ્રકાશ પાડે છે, અને જે એ દર્શાવવા માટે ઉપયોગી થઈ શકે છે કે ચોક્કસ જોગવાઈનું અર્થઘટન અધિનિયમના બાકીના ભાગથી અલગ અને સ્વતંત્ર રીતે થવું જોઈએ નહીં.” અધિનિયમનું સમગ્રપણે વાંચન થવું જોઈએ અને અધિનિયમની દરેક જોગવાઈનું અર્થઘટન સંદર્ભ અને અધિનિયમની અન્ય કલમોના સંદર્ભમાં થવું જોઈએ જેથી શક્ય હોય ત્યાં સુધી સમગ્ર અધિનિયમનું એક સુસંગત કાયદા તરીકે નિર્માણ થઈ શકે. સ્પષ્ટપણે, તેથી, કલમ ૭૮ થી ૮૧ નું અર્થઘટન એવી રીતે થવું

જોઈએ કે જેથી તે કલમ ૮૨ સાથે સુસંગત બને. તેઓ એકબીજા સાથે જોડાયેલા સમગ્ર ભાગ તરીકે સાથે વંચાવા જોઈએ. કલમ ૮૨ ની પેટા-કલમ (૧) સુધારાનો વિરોધ કરવામાં રસ ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા કરવામાં આવતા વાંધાઓ સાંભળ્યા પછી ચોક્કસ સંજોગોમાં કોઈપણ નોંધ દાખલ કરીને અથવા તેમાં ફેરફાર કરીને આકારણી ચાદીમાં સુધારો કરવાની જોગવાઈ કરે છે. કલમ ૮૨ ની પેટા-કલમ (૩) સુધારાને “ચાલુ સત્તાવાર વર્ષના તે પ્રારંભિક દિવસથી કે જે દિવસે નોંધ અથવા ફેરફારને વાજબી ઠેરવતા સંજોગો અસ્તિત્વમાં હતા” ત્યારથી અમલી બનાવે છે. કલમ ૮૨ ની પેટા-કલમ (૩) માં જે સંદર્ભમાં તે પ્રયોજાયેલ છે તે સંદર્ભમાં ચાલુ સત્તાવાર વર્ષ શબ્દપ્રયોગ સ્પષ્ટપણે તે સત્તાવાર વર્ષના સૌથી પ્રારંભિક દિવસને દર્શાવે છે કે જે સત્તાવાર વર્ષ આકારણી ચાદીમાં સુધારો થાય ત્યારે ચાલુ હોય અને તે શબ્દપ્રયોગ માત્ર તે સત્તાવાર વર્ષનો સંદર્ભ આપે છે કે જે કલમ ૮૨ ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નોંધ દાખલ કરીને અથવા તેમાં ફેરફાર કરીને સુધારો કરવામાં આવે તે સમયે ચાલી રહ્યું હોય. તેથી, કલમ ૮૨ ની પેટા-કલમ (૧) અને (૩) ના સંયુક્ત વાંચન પરથી સ્પષ્ટ જણાય છે કે, કોઈ સત્તાવાર વર્ષ માટે કર લાદવામાં અસરકારક બનવા માટે સુધારો સત્તાવાર વર્ષના ચાલુ ગાળા દરમિયાન જ થવો જોઈએ. બોમ્બે હાઈકોર્ટના ઘણા નિર્ણયોના પરિણામે હવે આ સુસ્થાપિત છે જે શોલાપુર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

વિ. રામચંદ્ર, (૧૯૭૨ ટેક્સ એલ.આર. ૨૫૮૧ (બોમ)) (ઉપર મુજબ) માં કુલ બેંચના નિર્ણયમાં પરિણમ્યું હતું અને અમને અલગ અભિગમ અપનાવવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી. હવે કલમ ૭૮ થી ૮૧ ની યોજના કલમ ૮૨ ની યોજના જેવી જ છે અને બંને કેસોમાં પ્રથમ જે વિચારણા કરવામાં આવે છે તે એક દરખાસ્ત છે જેના માટે વાંધાઓ મંગાવવામાં આવે છે અને વાંધાઓની તપાસ કરીને તેનો નિકાલ કરવામાં આવ્યા પછી, એક કિસ્સામાં આકારણી યાદી અને બીજા કિસ્સામાં ફેરફાર કરેલ નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવે છે જે કરદાતામાં દાયિત્વ ઊભું કરે છે. તે સ્વાભાવિકપણે અનુસરવું જોઈએ કે જો કરદાતા પર દાયિત્વ લાદવા માટે આકારણી યાદીમાં ફેરફાર સત્તાવાર વર્ષના ચાલુ ગાળા દરમિયાન કરવો જરૂરી હોય, તો સમાન તર્કના આધારે, કરદાતામાં દાયિત્વ ઊભું કરવા માટે આકારણી યાદી પણ સત્તાવાર વર્ષ પૂરું થતાં પહેલાં પ્રમાણિત થવી જોઈએ. તદુપરાંત, એ માનવું મુશ્કેલ છે કે ધારાસભાનો ઈરાદો એવો ન હતો કે સત્તાવાર વર્ષ માટે કર લાદવા અંગે કોઈ સમયમર્યાદા હોવી જોઈએ અને સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થયા પછી કોઈપણ સમયે કર કાયદેસર રીતે વસૂલવાપાત્ર હોવો જોઈએ. અમારા મતે, અધિનિયમની વિવિધ જોગવાઈઓમાં એ દર્શાવવા માટે પૂરતો સંકેત છે કે આકારણી યાદીનું પ્રમાણીકરણ, માન્ય અને અસરકારક બનવા માટે, સત્તાવાર વર્ષની અંદર જ થવું જોઈએ, જોકે આ રીતે લાદવામાં આવેલ કર સત્તાવાર વર્ષ

પૂર્ણ થયા પછી પણ એકત્રિત અને વસૂલ કરી શકાય છે.”

૧૦.૮ ત્યારબાદ કલ્યાણ મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ વિ. ઉષા પેપર પ્રોડક્ટ્સ (પી) લિમિટેડ, (૧૯૮૮) ૩ સુપ્રીમ કોર્ટ કેસીસ ૩૦૬ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે મહારાષ્ટ્ર મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૬૫ માં સમાવિષ્ટ સમાન જોગવાઈઓ સાથે કામ કરતી વખતે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ હુબલી (ઉપર મુજબ) માં આપેલા તેના અગાઉના ચુકાદાને અનુસર્યો હતો અને અહેવાલના પેરા ૫ માં આ મુજબ ઠરાવ્યું હતું :

“૫. આ અદાલતના ચુકાદામાં ઉપરોક્ત વિધાન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે શોલાપુર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. રામચંદ્ર માં બોમ્બે હાઈકોર્ટની ફુલ બેંચના નિર્ણયને આ અદાલત દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. આ અદાલતની ઉપરોક્ત બેંચનો નિર્ણય અમારા માટે બંધનકર્તા છે અને અમારી સમક્ષના કેસને સ્પષ્ટપણે લાગુ પડે છે. તે ચુકાદામાં આ અદાલતે ધ્યાન દોર્યું હતું કે એકવાર એ સ્વીકારવામાં આવ્યું કે કર લાદવાની પ્રક્રિયા માત્ર ત્યારે જ પૂર્ણ થાય છે જ્યારે આકારણી યાદી પ્રમાણિત થાય છે અને માત્ર ત્યારે જ કરદાતાઓ પર કર લાદવામાં આવે છે, ત્યારે એવા તારણનો વિરોધ કરવો મુશ્કેલ છે કે પ્રમાણીકરણ સત્તાવાર વર્ષની અંદર જ થવું જોઈએ. કર, સત્તાવાર વર્ષ માટેનો કર હોવાથી, સ્પષ્ટપણે સત્તાવાર વર્ષ દરમિયાન જ લાદવો જોઈએ અને કરની આકારણી માત્ર ત્યારે જ પૂર્ણ થાય છે જ્યારે આકારણી યાદી

પ્રમાણિત થાય છે તેથી તે અનુસરવું જોઈએ કે પ્રમાણીકરણ સત્તાવાર વર્ષમાં જ થવું જોઈએ.”

૧૦.૯ સોલાપુર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટની કુલ બેંચ દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ હુબલી માં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવેલ અને કલ્યાણ મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ માં પુનઃ ઉદ્દેખિત કરાયેલ કાયદો નિયમોમાં સમાવિષ્ટ વૈધાનિક જોગવાઈ અને કલમ ૨(૪૪) માં આવતા “સત્તાવાર વર્ષ” શબ્દપ્રયોગની વ્યાખ્યાના સંદર્ભમાં સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે. આકારણી પુસ્તકમાં સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રીતે બાંધવામાં આવેલ, પુનઃનિર્મિત, ફેરફાર કરેલ, ઉમેરેલ અથવા પુનઃસ્થાપિત કરાયેલ કોઈપણ મકાનના સંદર્ભમાં કોઈ નોંધ દાખલ કરીને અથવા તેમાં ફેરફાર કરીને આકારણી પુસ્તકમાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ સુધારો સત્તાવાર વર્ષના ચાલુ ગાળા દરમિયાન જ અસરકારક રહેશે અને માત્ર ત્યારે જ અસરકારક બની શકે છે. નિયમ ૨૦(૧)(ઈ) સાથે વંચાણે લેતાં ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨(૪૪) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત “સત્તાવાર વર્ષ” શબ્દપ્રયોગ કોઈપણ શંકા વિના તે કાનૂની સ્થિતિ દર્શાવે છે કે મિલકત વેરો એ સત્તાવાર વર્ષ માટેનો કર હોવાથી માત્ર સત્તાવાર વર્ષ દરમિયાન જ લાદવો આવશ્યક છે.

૧૦.૧૦ કોર્પોરેશન વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી સોપરકરની એવી રજૂઆત છે કે નિયમો અધિનિયમની મુખ્ય

જોગવાઈઓને આધીન છે અને જ્યારે અધિનિયમ મૌન હોય, ત્યારે કોર્પોરેશન માટે અગાઉના વર્ષોનું પણ મિલકત વેરા બિલ જારી કરવાનું ખુલ્લું છે. અમે આવી રજૂઆતથી પ્રભાવિત થયા નથી કારણ કે ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૧૨૭(૩) ખૂબ જ સ્પષ્ટ કરે છે કે મ્યુનિસિપલ કરવેરા અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર આકારણી અને લાદવામાં આવશે. તે સિવાય, ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૪૫૩ સ્પષ્ટ કરે છે કે અનુસૂચિ એ માં વખતોવખત સુધારેલા નિયમો ૧૯૪૯ ના અધિનિયમનો ભાગ ગણાશે.

૧૦.૧૧ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ સિટી ઓફ હુબલી (ઉપર મુજબ) માં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા અવલોકન કરાયા મુજબ અમે માત્ર એટલું જ કહી શકીએ છીએ કે કાનૂનનું સમગ્રપણે વાંચન થવું જોઈએ અને કાનૂનની દરેક જોગવાઈનું અર્થઘટન સંદર્ભ અને કાનૂનની અન્ય કલમોના સંદર્ભમાં થવું જોઈએ જેથી કરીને, શક્ય હોય ત્યાં સુધી, સમગ્ર કાનૂનનું એક સુસંગત અધિનિયમન બની શકે.

૧૦.૧૨ અમે એવી રજૂઆતથી પણ પ્રભાવિત થયા નથી કે રિટ અરજદારો તેમના વર્તનને ધ્યાનમાં રાખીને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો આશરો લઈને આ અદાલત પાસેથી કોઈ દાદ મેળવવા માટે હકદાર નથી. અમે કરવેરાની બાબત સાથે વ્યવહાર કરી રહ્યા છીએ. જોગવાઈઓનું અર્થઘટન ચુસ્તપણે થવું જોઈએ. રિટ અરજદારનું વર્તન અધિનિયમ તેમજ નિયમોની

ફરજિયાત જોગવાઈઓને સંપૂર્ણપણે અવગણવા માટે પૂરતું નથી. અન્યથા પણ, કોર્પોરેશન વતી કરવામાં આવેલી આવી રજૂઆતથી અમને ખાતરી થતી નથી. કોર્પોરેશન ઇચ્છે છે કે આ અદાલત એવા આધારે રિટ અરજી ફગાવી દે કે જેમ રિટ અરજદારો કોર્પોરેશન સાથે વાટાઘાટો કરી રહ્યા હતા, તેથી વપરાયેલ સમયગાળો ધ્યાનમાં લેવો જોઈએ અને અદાલતે અધિનિયમની કલમ ૨(૪૪) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત “સત્તાવાર વર્ષ” શબ્દની વ્યાખ્યા મુજબ ચુસ્તપણે આગળ વધવું જોઈએ નહીં. અમે આવી રજૂઆતથી બિલકુલ પ્રભાવિત થયા નથી. અમે મહેસૂલ તંત્રને પરશુરામ પોટરી વર્ક્સ કો. લિમિટેડ વિ. ઇન્કમ ટેક્સ ઓફિસર, સર્કલ આઈ, વોર્ડ એ, રાજકોટ, રિપોર્ટેડ ઇન (૧૯૭૭) ૧૦૬ આઈ.ટી.આર. ૧ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોની યાદ અપાવી શકીએ છીએ, જે આ મુજબ વંચાય છે :

“એવું કહેવાય છે કે કર એ સંસ્કૃતિ માટે આપણે ચૂકવેલી કિંમત છે. જો એમ હોય, તો તે આવશ્યક છે કે જેમને તે કિંમતની ગણતરી કરવા અને તેને વસૂલ કરવાનું કામ સોંપવામાં આવ્યું છે તેઓ સંબંધિત જોગવાઈઓથી પરિચિત થાય અને આ વિષય પરના કાયદાથી સારી રીતે વાકેફ થાય. તેમના તરફથી કોઈપણ બેદરકારી માત્ર રાષ્ટ્રીય તિજોરીના ભોગે જ હોઈ શકે છે અને અનિવાર્યપણે મહેસૂલનું નુકસાન પરિણમે છે.”

“૧૧ ઉપર જણાવેલા આવા સંજોગોમાં, તમામ રિટ અરજીઓ સફળ

થાય છે અને આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. દરેક રિટ અરજીમાં કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલ વાદગ્રસ્ત સંબંધિત ટેક્સ બિલ આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે.”

૧૧. તદુપરાંત, બીના કે. બક્ષી વિ. મ્યુનિસિપલ કમિશનર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, આ અદાલતની સંકલન પીઠે (કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી હર્ષા દેવાણી અને માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર. એમ. છાયા) નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે :

“૧૪ સુશ્રી ઝવેરી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી એવી દલીલ કે વાદગ્રસ્ત નોટિસ સામે હાલની અરજી ટકવાપાત્ર નથી અને અપીલના રૂપમાં વૈકલ્પિક ઉપાય ઉપલબ્ધ છે, તે કાયદા અને હકીકતોની દ્રષ્ટિએ ખોટી છે. પ્રથમ તો, અરજીમાં એવું કથન કરવામાં આવ્યું છે કે નિયમોના નિયમ ૧૫(૧) હેઠળ કોઈ બિલ કે નોટિસ અથવા નિયમોના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ કોઈ વિશેષ નોટિસ સામાવાળા-કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરવામાં આવી નથી. સામાવાળા-કોર્પોરેશને અરજદારોની સદર રજૂઆત સામે કોઈ ખંડન રજૂ કર્યું નથી, સિવાય કે સોગંદનામા પરના જવાબી નિવેદનમાં એવું નિવેદન કર્યું છે કે રેકૉર્ડ ઉપલબ્ધ નથી. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતે ઠરાવ્યા મુજબ, બિલ સામે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની અરજી ટકવાપાત્ર રહેશે અને તેથી, બિલના અનુસંધાનમાં સામાવાળા-કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલ વસૂલાતની નોટિસને ભારતના

બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અરજી દ્વારા પડકારી શકાય છે.

“૧૫ હાલની અરજીમાં વાદગ્રસ્ત નોટિસ અરજદારોને સાંભળવાની કોઈ તક આપ્યા વિના જારી કરવામાં આવી છે. સામાવાળા-કોર્પોરેશન એવું સમર્થન કરવા અને/અથવા સાબિત કરવા પણ સક્ષમ નથી કે નિયમોના નિયમ ૧૫(૧) હેઠળ વિચારણા કરાયેલી નોટિસ અને/અથવા નિયમોની કલમ ૧૫(૨) હેઠળની વિશેષ નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે અને તે અરજદારોને મળી છે. સામાવાળા-કોર્પોરેશન સારી રીતે વાકેફ હવું કે સમાન વિસ્તાર ધરાવતી એ જ ઇમારતમાં આવેલા પરિસર માટે નક્કી કરાયેલ જીઆરવી ઘણું નીચું છે, તેમ છતાં, વાદગ્રસ્ત નોટિસ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું પાલન કર્યા વિના જારી કરવામાં આવી છે. આથી, વસૂલાત માટેની તારીખ ૧૬.૧૨.૧૯૯૯ ની વાદગ્રસ્ત નોટિસ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાને પાત્ર છે અને આથી તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. સામાવાળા-કોર્પોરેશન કોઈપણ વસૂલાત કરતાં પહેલાં અરજદારોને સાંભળવાની તક આપશે, જો કોઈ વસૂલાત કરવાની હોય તો. સામાવાળા-કોર્પોરેશન અરજદારોને સાંભળ્યા પછી કાયદા અનુસાર યોગ્ય નિર્ણય લેશે. સામાવાળા-કોર્પોરેશનને વધુમાં નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે અરજદારો પાસેથી એકત્રિત કરવામાં આવેલી વધારાની કરની રકમ, જો કોઈ હોય તો, પરત ચૂકવવી.”

૧૨. પી.ટી. દિલીપ વિ. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના

કેસમાં, આ અદાલતના એકલ ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે :

“૧૦. કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો પરની પ્રથમ દલીલ વિચારણાને પાત્ર છે. આ મુદ્દે કોઈ વિવાદ નથી કે અગાઉ પ્રશ્નવાળી મિલકતની આકારણી વર્ષ ૧૯૯૪-૯૫ ના સમયગાળા માટે, એટલે કે ૩૧-૩-૧૯૯૫ સુધી રૂ. ૨૨,૮૦૨.૭૧ પૈસા ના કર માટે કરવામાં આવી હતી અને, ત્યારબાદ, સંભવતઃ અરજદાર નં. ૧ દ્વારા થયેલા કરાર અને ઉપયોગના કારણે પ્રશ્નવાળી મિલકતની વાદગ્રસ્ત આકારણી દ્વારા રૂ. ૧૬,૫૨,૬૪૬/- માટે તેમાં સુધારો કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે. ખુદ અરજદારોએ પણ સ્વીકાર્યું છે કે તારીખ ૧૫-૯-૯૫ ની વિશેષ નોટિસ બીજા અરજદારને મિલકતના આકારણીપાત્ર મૂલ્ય રૂ. ૧,૮૮,૮૦,૦૦૦/- ની આકારણી માટે બજવવામાં આવી હતી. એવું જણાય છે કે અરજદારોએ ઉપરોક્ત વિશેષ નોટિસના જવાબમાં તારીખ ૧૮-૯-૯૫ ના વાંધાઓ રજૂ કર્યા હતા. જોકે, ત્યારબાદ, અરજદારોનો કેસ એવો છે કે તેમને કોઈ નિર્ણય જણાવવામાં આવ્યો નથી જ્યારે સામાવાળાઓનો કેસ એવો છે કે વાંધાઓ નકારી કાઢવામાં આવ્યા હોવાનું મानी લેવામાં આવ્યું છે અને રૂ. ૧,૮૮,૮૦,૦૦૦/- ના આકારણીપાત્ર મૂલ્યના આધારે રૂ. ૧૬,૫૨,૬૪૬.૫૮ પૈસા ના કરની આકારણી માટે તારીખ ૨૨-૯-૯૫ નું બિલ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. સામાવાળાઓએ વાંધાઓ નકારી કાઢવા અને આકારણીમાં કરાયેલા સુધારાની પુષ્ટિ કરવા માટેનો કોઈ નિર્ણય રજૂ કર્યો નથી. તેથી, સામાવાળાઓ વતી રજૂ કરવામાં આવેલા

કોઈપણ દસ્તાવેજ પુરાવાના અભાવે આખરી રીતે એવું તારણ કાઢી શકાતું નથી કે કમિશનર દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, સામાવાળાઓએ રેકૉર્ડ પર એવું દર્શાવવા માટે કોઈ સામગ્રી રજૂ કરી નથી કે અરજદારોને સુનાવણીની તક આપવામાં આવી હતી અને તેમ છતાં તેઓએ તે તકનો લાભ લીધો ન હતો અથવા સુનાવણીની તક આપ્યા પછી હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો છે. બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૮ ના પ્રકરણ ૮ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલા નિયમોના નિયમ ૨૦ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, એવું જણાય છે કે આકારણી પુસ્તકમાં સુધારા માટે, નિયમ ૧૫ ના પેટા-નિયમ (૨) હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે વિશેષ નોટિસ આપવી જરૂરી છે જે હાલના કેસમાં આપવામાં આવી હતી. જોકે, ઉપરોક્ત નિયમોના નિયમ ૨૦ ના પેટા-નિયમ (૨) હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે આકારણી પુસ્તકમાં કોઈપણ સુધારો કરતી વખતે નિયમ ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું પણ જરૂરી છે. નિયમ ૧૬ મૂલ્યાંકન સામે ફરિયાદો દાખલ કરવાનો સમય અને રીત પૂરી પાડે છે જે હાલના કેસમાં અરજદારો દ્વારા વાંધાના રૂપમાં રજૂ કરવામાં આવી હતી. નિયમ ૧૭ ફરિયાદીઓને તેમની ફરિયાદોની તપાસ માટે નિયત કરેલા દિવસની નોટિસ પૂરી પાડે છે. નિયમ ૧૮ ફરિયાદોની સુનાવણી અને ફરિયાદોના નિકાલની જોગવાઈ કરે છે. એવું જણાય છે કે હાલના કેસમાં નિયમ ૧૭ અથવા, કોઈપણ સંજોગોમાં, નિયમ ૧૮ ના પાલન માટે સામાવાળા-કોર્પોરેશન

વતી કોઈ પ્રમાણિત સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી નથી. એ સાચું છે કે રૂ. ૧૬,૫૬,૬૪૬.૫૮ પૈસા ની રકમની વસૂલાત માટે તારીખ ૨૨-૯-૯૫ નું બિલ જારી કરવામાં આવ્યું છે. જોકે, માત્ર બિલ જારી કરવામાં આવ્યું હોવાના કારણે સામાવાળા-કોર્પોરેશન માટે શ્રી દેસાઈ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી એવી દલીલ હું સ્વીકારી શકતો નથી કે વાંધાઓ સાંભળીને નક્કી કરવામાં આવ્યા છે અને નકારી કાઢવામાં આવ્યા હોવાનું માની લેવામાં આવ્યું છે. સામાન્ય રીતે, એક અનુમાન હોઈ શકે છે, પરંતુ જ્યારે પડકાર ફેંકવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે ઉપરોક્ત નિયમોના નિયમ ૧૭ અને ૧૮ ના પાલન માટે પ્રમાણિત સામગ્રી દ્વારા સાબિત કરવાની કોર્પોરેશનની ફરજ છે અને રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલી સામગ્રીના અભાવે હું શ્રી દેસાઈની એવી દલીલ સ્વીકારી શકતો નથી કે યોગ્ય પાલન થયું છે અને વાંધાઓ નકારી કાઢવામાં આવ્યા હોવાનું માની લેવામાં આવ્યું છે. બાબતના તે પાસાને ધ્યાનમાં લેતાં, એવું જણાય છે કે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનો ભંગ થયો છે અને ફરિયાદો સાંભળવા અને ફરિયાદોના નિકાલ માટેના નિયમોના નિયમ ૧૮ હેઠળ જરૂરી ફરજિયાત પ્રક્રિયાનું અપરિપાલન પણ થયું છે. શ્રી મહેતા એ દલીલ કરવામાં સાચા છે કે બિલની આકારણીનો નિર્ણય અથવા કાર્યવાહી કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગમાં છે.

“૧૧. સામાન્ય રીતે, જ્યારે સત્તાવાળાઓ દ્વારા કાં તો ફરજિયાત પ્રક્રિયાનું પાલન ન કરીને અથવા કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગમાં નિર્ણય લેવામાં આવે છે, ત્યારે અદાલત સત્તાધિકારીના નિર્ણયને રદ

કરતી વખતે કાં તો જો રેકૉર્ડ પર પૂરતી સામગ્રી ઉપલબ્ધ હોય તો જાતે નિર્ણય કરે છે અથવા કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના પાલનની પ્રક્રિયા અથવા કાયદા હેઠળ જરૂરી ફરજિયાત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવા માટે સત્તાધિકારી પર બાબત છોડી દેશે અને સત્તાધિકારીને ત્યારબાદ યોગ્ય આદેશો પસાર કરવા માટે મુક્ત કરશે. હાલના કેસમાં મિલકત વેરો માત્ર રૂ. ૨૨,૮૦૨.૭૧ પૈસા જ હોઈ શકે તેવા સમર્થનમાં અરજદાર દ્વારા રેકૉર્ડ પર કોઈ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી નથી તેમજ સામાવાળાઓએ પણ મિલકત વેરો રૂ. ૧૬,૫૨,૬૪૬.૫૮ પૈસા હોઈ શકે તે દર્શાવવા માટે પૂરતી સામગ્રી રજૂ કરી નથી. મિલકતનું આકારણીપાત્ર મૂલ્ય શું હોઈ શકે તે અનિવાર્યપણે હકીકતનો પ્રશ્ન છે જેના માટે મિલકતની સ્થિતિ અને સ્થાન, મિલકતનો ઉપયોગ, નજીકની મિલકતનું મૂલ્ય, વગેરે સહિતના વિવિધ સંબંધિત સંજોગો ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી છે. શ્રી દેસાઈ એ દલીલ કરવામાં સાચા છે કે આ અદાલત બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે સામાન્ય રીતે હકીકત-શોધ તપાસની ક્વાયત હાથ ધરશે નહીં પરંતુ જો આ અદાલતે હાલના કેસમાં હકીકત-શોધ તપાસની ક્વાયત હાથ ધરવી પડે, તો પણ, મારા મતે, અરજદાર કે સામાવાળાઓ બંનેમાંથી કોઈએ પણ તેના પર અંતિમ તારણ પર પહોંચવા માટે પૂરતી સામગ્રી રજૂ કરી નથી.

“૧૨. સામાન્ય સંજોગોમાં, જ્યારે ફરિયાદનો નિકાલ કરવામાં આવે છે ત્યારે આવા હેતુ માટે અધિકૃત ન્યાયાધીશ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવાનો

અધિનિયમની કલમ ૪૦૬ હેઠળ વૈધાનિક વૈકલ્પિક ઉપાય ઉપલબ્ધ હોય છે. અપીલની કાર્યવાહીમાં, સંપૂર્ણ તપાસ થઈ શકે છે અને ત્યારબાદ કમિશનર દ્વારા આકારણી કરાયેલ આકારણીપાત્ર મૂલ્યની પુષ્ટિ કરવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા માટે અંતિમ નિર્ણય પર પહોંચી શકાય છે. એ સાચું છે કે અધિનિયમની કલમ ૪૦૬ હેઠળ જરૂરી મુજબ યોગ્ય ફોરમ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી નથી. જોકે, શ્રી મહેતા એ દલીલ કરવામાં સાચા છે કે કલમ ૪૦૬ (૨) ને ધ્યાનમાં લેતાં જ્યાં સુધી સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા તેની ફરિયાદ (જે વાંધા તરીકે ઓળખાય છે) નો નિકાલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અપીલ ધ્યાને લેવામાં આવશે નહીં. અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ, ફરિયાદના નિકાલ અંગે કોર્પોરેશન વતી કોઈ પ્રમાણિત સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી ન હોવાથી અને, કોઈપણ સંજોગોમાં, સુનાવણીની જરૂરી ફરજિયાત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, મારા મતે, વૈકલ્પિક વૈધાનિક ઉપાય ઉપલબ્ધ હતો અને તે અજમાવવામાં આવ્યો નથી તેવા આધારે અરજી ફગાવી શકાય નહીં. તે જ સમયે, રેકૉર્ડ પર પૂરતી સામગ્રીની અનુપલબ્ધતાના કારણે, કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલા મિલકતના મૂલ્યની પુષ્ટિ કરવા, અથવા તેને ઉથલાવી દેવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા માટે હકીકત-શોધ તપાસની કવાયત હાથ ધરવી આ અદાલત માટે શક્ય નથી.

“૧૩. કોર્પોરેશન માટે આકારણીની પ્રક્રિયા બહારની મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવી ફરજિયાત છે કે નહીં તે પ્રશ્ન, મારા મતે, આ તબક્કે નક્કી કરવો જરૂરી

નથી કારણ કે શ્રી મહેતાએ ન્યાયીપણે રજૂઆત કરી છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી (ઉપર મુજબ) ની બાબતમાં પછીના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્ણય પાછળથી લઈ શકાય છે. અરજદારે એવું દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર પૂરતી સામગ્રી રજૂ કરી નથી કે એપેલેટ ઓફિસરે વર્ષ ૧૯૯૫-૯૬ માટેની આકારણી રૂ. ૧૬,૫૨,૬૪૬.૫૮ પૈસા થી ઘટાડીને રૂ. ૧,૬૮,૫૪૨.૫૨ પૈસા કરી છે. ઉપરોક્ત વલણ સ્વ-વિરોધાભાસી જણાય છે કારણ કે એક તરફ આ અદાલત સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ફરિયાદના નિકાલ માટે કોઈ નિર્ણય જણાવવામાં આવ્યો નથી અને તેથી, અપીલ દાખલ કરી શકાઈ ન હતી જ્યારે બીજી તરફ એવી દલીલ છે કે એપેલેટ ઓફિસરે આકારણીમાં ઘટાડો કર્યો છે. વધુમાં, જો એપેલેટ ઓફિસરે વાંધાઓ પેન્ડિંગ હોવા છતાં પણ આકારણી ઘટાડી હોત, તો અરજદારે કોર્પોરેશનમાં વ્યાજ સાથે રૂ. ૧૬,૫૮,૬૪૬.૫૮ પૈસા ની રકમ જમા કરાવી ન હોત અને તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે એપેલેટ ઓફિસરે આકારણી ૧૬,૫૨,૬૪૬.૫૮ પૈસા થી ઘટાડીને રૂ. ૧,૬૮,૫૪૨.૫૨ પૈસા કરી છે. અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ, વધુ દબાણપૂર્વકની કાર્યવાહી ટાળવા માટે અરજી પેન્ડિંગ હોવા દરમિયાન ચુકવણી કરવામાં આવી હતી, તેથી, કોર્પોરેશનનો એવો માન્ય બચાવ ભાગ્યે જ હોઈ શકે કે રકમનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, તે પરત ચૂકવી શકાતી નથી.

“૧૪. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં, મારો એવો અભિપ્રાય છે કે

નીચેના નિર્દેશો ન્યાયના ઉદ્દેશોને સંતોષશે :

(૧) કમિશનર અરજદારો દ્વારા તારીખ ૧૮-૯-૯૫ ના રોજ દાખલ કરાયેલા વાંધાઓ (અરજી સાથે એનેક્સર "ડી" પરની નકલ) ના આધારે અરજદારોને સુનાવણીની તક આપશે અને અરજદારો વર્ષ ૧૯૯૫-૯૬ માટે કોર્પોરેશન દ્વારા પ્રશ્નવાળી મિલકતની કરવામાં આવેલી આકારણી સામે વાંધો ઉઠાવવા માટે જરૂરી સામગ્રી રજૂ કરવા મુક્ત રહેશે.

(૨) ઉપરોક્ત ક્વાયત આ અદાલતના રિટ મળ્યાની તારીખથી ૨ મહિનાના સમયગાળામાં પૂર્ણ કરવામાં આવશે.

(૩) કમિશનર ત્યારબાદ એક મહિનાના સમયગાળામાં અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલા વાંધાઓ અને રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લીધા પછી ફરિયાદને આખરી કરવાનો નિર્ણય આપશે.

(૪) કમિશનર આવા નિર્ણયના આધારે નવું બિલ પાછા જારી કરશે અને જો કમિશનર કરની રકમ ઘટાડવાનો અભિગમ અપનાવે છે, તો વાંધાઓ પેવિંગ હોવા દરમિયાન અરજદાર દ્વારા પહેલેથી જ જમા કરાયેલ રકમમાંથી બાકીની રકમનું રિફંડ કમિશનર દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવશે અને તે રિફંડ ત્યારબાદ એક મહિનાના સમયગાળામાં અરજદારને ચૂકવવામાં આવશે."

૧૩. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ વિ. ઓરિએન્ટલ

ફાયર એન્ડ જનરલ ઇન્સ્યુરન્સ કો. લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચે અધિનિયમની યોજના અને ખાસ કરીને નિયમ ૧૫(૨) ની તપાસ કર્યા પછી નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે :

“૫૯. અધિનિયમ અને નિયમોની યોજના સ્પષ્ટપણે એવી છે કે મિલકત વેરો ચૂકવવાનું દાયિત્વ પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિ પર રહેલું છે. નિયમ ૮ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૧૩૯ દ્વારા આ બાબત સ્પષ્ટપણે પૂરી પાડવામાં આવી છે. પ્રાથમિક રીતે કઈ વ્યક્તિ જવાબદાર છે તે શોધવા માટે, માલિક અથવા કબજેદાર પાસેથી માહિતી માંગી શકાય છે. કલમ ૧૩૯(૧)(બી) હેઠળ પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિ પટ્ટા આપનાર (લેસર) અથવા વરિષ્ઠ પટ્ટા આપનાર છે. જોકે, આ દાયિત્વ આકારણીના તબક્કે અને બિલ રજૂ કરતાં પહેલાં કબજેદાર પર માત્ર ત્યારે જ સ્થાનાંતરિત થાય છે જ્યારે નિયમ ૧૩(૨) ની જોગવાઈઓ આકર્ષાય છે. જો પરિસરનો કબજો ધરાવતી વ્યક્તિ દ્વારા પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિના નામ સંબંધિત સાચી માહિતી આપવામાં ન આવે, તો નિયમ ૧૨ નો પેટા-નિયમ (૨) કબજેદારને ખુદને વસૂલવાપાત્ર તમામ મિલકત વેરા માટે જવાબદાર બનાવે છે. નિયમ ૧૫(૨), જે નિયમ ૧૨ પછી આવે છે, જ્યારે તે કબજેદારને વિશેષ નોટિસ આપવાનો ઉદ્દેશ કરે છે, ત્યારે તે એવા કેસનો સંદર્ભ આપી શકે છે જ્યાં નિયમ ૧૨(૨) લાગુ પડે છે અને પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિનું નામ જાણીતું નથી. નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ વિશેષ નોટિસ ભાડૂઆતને પણ આપવી પડશે જ્યાં તે,

બીપીએમસી એક્ટની કલમ ૧૩૯(૨) હેઠળ, અને માલિક નહીં, પરંતુ જે જમીન પર તેના દ્વારા પરિસર બાંધવામાં આવ્યું છે તે જમીનનો ભાડૂઆત હોવાના કારણે કર ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે. ભાડૂઆતને વિશેષ નોટિસ આપવી પડે તેવી કોઈ ત્રીજી પરિસ્થિતિ નથી.

૬૦. નિયમો અધિનિયમના કાર્યક્ષેત્રની બહાર જઈ શકતા નથી. ભાડે આપેલા પરિસરના કેસમાં કલમ ૧૩૯(૧) અનુસાર મિલકત વેરો ચૂકવવાનું દાયિત્વ પટ્ટા આપનાર પર રહેલું છે. નિયમ ૯(સી) દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ જે વ્યક્તિ પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર છે તેનું નામ આકારણી પુસ્તકમાં દાખલ કરવાનું હોય છે. અધિનિયમ, નિયમોથી વિપરીત, પટ્ટા આપનારને બિલ રજૂ કરવામાં આવ્યા પછી અને તે વાળચૂકવાયેલું રહે તેવા કિસ્સામાં જ કલમ ૧૪૦(૧) હેઠળ ભાડૂઆત પાસેથી મિલકત વેરાની વસૂલાતની વિચારણા કરે છે. નિયમ ૧૫(૨) નો તબક્કો બિલ રજૂ કરવાના સમય પહેલાંનો છે. અધિનિયમ હેઠળ, કબજેદાર અથવા ભાડૂઆત પર મિલકત વેરો ચૂકવવાનું દાયિત્વ માત્ર કલમ ૧૪૦ ની જોગવાઈઓ હેઠળ જ લાદવામાં આવે છે. મિલકત વેરાની માંગ માત્ર આકારણી પુસ્તક આખરી થયા પછી અને બિલ રજૂ થયા પછી જ કરી શકાય છે. આકારણી પુસ્તક ત્યારે જ આખરી થાય છે જ્યારે નિયમ ૧૫ સહિતના નિયમોની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય અને નિયમ ૧૮ હેઠળ ફરિયાદો પ્રાપ્ત થઈને તેનો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હોય. તેથી, અધિનિયમની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં

નિયમ ૧૫(૨) નું અર્થઘટન કરતાં, માત્ર એવો જ નિષ્કર્ષ નીકળી શકે છે કે નિયમો માત્ર એક જ આકારણી પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિ પર કરવાની આવશ્યકતા રાખે છે અને અન્ય કોઈ વ્યક્તિ પર નહીં. કબજેદારને નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ, અને માલિકને નહીં, તેથી માત્ર ત્યારે જ વિચારણા હેઠળ આવે છે જ્યારે કબજેદાર માલિકના નામ વિશે માહિતી આપતો નથી, જેથી નિયમ ૧૨(૨) ની જોગવાઈઓ આકર્ષાય છે, જે કાનૂની કલ્પના દ્વારા, જરૂરી માહિતી મેળવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અથવા જ્યાં કલમ ૧૩૯(૨) ની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી હોય ત્યાં સુધી તેને જવાબદાર વ્યક્તિ બનાવે છે.

૬૧. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની વિશેષ નોટિસ માલિક અને કબજેદાર બંનેને આપવી જ જોઈએ. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જો કર ચૂકવવાનું દાયિત્વ અધિનિયમની કલમ ૧૩૯ ના આધારે માલિકનું હોય, તેમ છતાં, જો ભાડું કરવેરા સહિતનું નક્કી કરવામાં આવ્યું હોય તેવા સંજોગોમાં, જો કબજેદાર-ભાડૂઆત પર વિશેષ નોટિસ બજવવામાં આવે, તો મકાનમાલિકને, તેના કોઈ વાંક વિના, જો ભાડૂઆત આવી નોટિસની બજવણી વિશે માલિકને જાણ ન કરે અથવા તે પોતે આવી નોટિસના અનુસંધાનમાં કોઈ પગલાં ન ભરે તો તેને સજા અને દંડ કરવામાં આવશે. તેથી, નિયમ ૧૫(૨) ના સંયોજક શબ્દ ‘અથવા’ ને ‘અને’ તરીકે વાંચવો ન્યાયી અને યોગ્ય છે. અમને આ રજૂઆતમાં કોઈ તથ્ય જણાતું નથી. અધિનિયમ જોગવાઈ કરે

છે કે પ્રાથમિક રીતે જવાબદાર વ્યક્તિ કલમ ૧૩૯ મુજબ પટ્ટા આપનાર છે. નિયમ ૧૫(૨) ની જોગવાઈઓ આકારણી દરમિયાન અમલમાં આવે છે. આકારણી પરિસરના સંદર્ભમાં કરવાની હોય છે અને સ્વાભાવિકપણે સંબંધિત વ્યક્તિ માલિક હશે. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, જ્યારે માલિક અથવા કબજેદાર પર નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ બજવવાની ફરજ લાદવામાં આવે છે, ત્યારે તેનો સ્પષ્ટ અર્થ એ થાય છે કે સામાન્ય રીતે વિશેષ નોટિસ માલિકને જારી કરવામાં આવશે. માત્ર ત્યારે જ કે જ્યાં નિયમ ૧૨(૨) ની જોગવાઈઓ અમલમાં આવે છે અને કબજેદાર જવાબદાર બને છે ત્યારે તેને નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવી જરૂરી બનશે.

૬૨. અધિનિયમ અને નિયમો એક જ સત્તાવાર વર્ષ માટે સમાન પરિસરના સંદર્ભમાં બે અલગ-અલગ વ્યક્તિઓને બે નોટિસ જારી કરવાની કલ્પના કરતા નથી. જો શ્રી મોદીની દલીલ સાચી માનવામાં આવે, તો તેની અસર એ થશે કે એક જ સત્તાવાર વર્ષ માટે, એક નોટિસ કબજેદારને અને બીજી નોટિસ ભાડૂઆતને જારી કરવી પડશે. આનાથી પરસ્પર વિરોધી પરિસ્થિતિઓ ઊભી થઈ શકે છે. ધારો કે માલિક કોઈ વાંધો દાખલ કરતો નથી અને સૂચિત આકારણી સ્વીકારે છે, તો શું ભાડૂઆત ફરિયાદ દાખલ કરીને તેનો વિરોધ કરી શકે. આનાથી વિપરીત પરિસ્થિતિ એવી હશે કે જ્યાં ભાડૂઆત સૂચિત આકારણીપાત્ર મૂલ્ય સ્વીકારે છે, પરંતુ માલિક વાંધો ઉઠાવે છે. આવા દરેક કેસમાં, ખૂબ જ વિસંગત પરિસ્થિતિ પરિણમશે જ્યારે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ જારી કરાયેલ

એક નોટિસના અનુસંધાનમાં કોઈ વાંધાઓ દાખલ કરવામાં ન આવે અને આકારણી આખરી થઈ જાય, પરંતુ એ જ પરિસરના સંદર્ભમાં, જો અન્ય વ્યક્તિ, એટલે કે માલિક અથવા ભાડૂઆત બંનેમાંથી કોઈ એક ફરિયાદ દાખલ કરે, તો સૂચિત આકારણી આખરી બનશે નહીં. અમારા મતે, નિયમ ૧૫(૨) માં ‘અથવા’ સંયોજક શબ્દને કોઈપણ સંજોગોમાં ‘અને’ ગણી શકાય નહીં.

૬૩. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે મિલકત નવનિર્મિત હોય અથવા આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવાનું હોય, ત્યારે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવી ફરજિયાત છે. નિયમ ૧૩(૧) હેઠળ આપવામાં આવતી જાહેર નોટિસ ઉપરાંત આવી લેખિત નોટિસ જારી કરવાની હોય છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૧૫(૨) માં ‘કરશે’ શબ્દનો ઉપયોગ આવી નોટિસ જારી કરવાનું ફરજિયાત બનાવે છે અને જો તે આપવામાં ન આવે, તો કરવામાં આવેલી કોઈપણ આકારણી અમાન્ય અને રદબાતલ ગણાશે.

૬૪. નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ આપવાની આવશ્યકતા સ્પષ્ટપણે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો સાથે સુસંગત છે. નિયમો એવી વિચારણા કરે છે કે એકવાર આકારણી પુસ્તકમાં નોંધો દાખલ થઈ ગયા પછી, તે પછીના વર્ષોમાં સ્વીકારી શકાય છે અને દર ચાર વર્ષે એકવાર નવું આકારણી પુસ્તક બનાવવું આવશ્યક છે. નિયમ ૧૩ દ્વારા વિચારણા કરાયેલી જાહેરાત માત્ર એ અસર માટે છે કે આકારણી પુસ્તક તૈયાર છે

અને તેમાં સૂચિત કરવામાં આવનાર સ્થળે તેનું નિરીક્ષણ કરી શકાય છે. નવનિર્મિત મિલકતના કિસ્સામાં અથવા જ્યાં આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવાનું હોય ત્યાં, નિયમ ૧૩ હેઠળની આવી જાહેર નોટિસ કરવામાં આવેલી નોંધણીઓ અંગે કોઈ સંકેત આપશે નહીં. વિશેષ નોટિસ આપવાની નિયમ ૧૫(૨) ની આવશ્યકતા માત્ર સંબંધિત વ્યક્તિને તે હકીકતથી વાકેફ કરવા માટે છે કે પરિસર પ્રથમ વખત આકારણી પુસ્તકમાં દાખલ થવા જઈ રહ્યું છે અથવા આકારણીપાત્ર મૂલ્ય બદલાવાને પાત્ર છે.

૬૫. જો નિયમ ૧૫(૨) દ્વારા વિચારણા કરાયેલ વિશેષ નોટિસ જારી કરવામાં ન આવે તો તેની શી અસર થશે?

૬૬. નિયમ ૧૫(૨) નું વાંચન દર્શાવે છે કે વિશેષ નોટિસ આપવી ફરજિયાત છે. નિયમ ૧૫(૨) માં ‘કરશે’ શબ્દનો ઉપયોગ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે નિયમ ૧૩ હેઠળ સામાન્ય નોટિસ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હોવા છતાં પણ લેખિતમાં નોટિસ જારી કરવાની સંબંધિત સત્તાવાળાઓ પર એક ફરજ લાદવામાં આવી છે. અખબારમાં પ્રસિદ્ધ થયેલી નિયમ ૧૩ હેઠળની નોટિસ આકારણી પુસ્તકમાં નવી ઉમેરાયેલી મિલકતો અથવા આકારણીપાત્ર મૂલ્યના સંદર્ભમાં કરાયેલા ફેરફારો દર્શાવશે નહીં. નિયમ ૧૩ હેઠળની જાહેર નોટિસ માત્ર એટલું જ જણાવશે કે આકારણી પુસ્તકમાં નોંધણીઓ પૂર્ણ થઈ ગઈ છે અને તે નિરીક્ષણ માટે ખુલ્લી છે. નવી મિલકતોના કિસ્સામાં, જ્યાં આકારણીપાત્ર મૂલ્ય વધારવામાં આવ્યું છે,

ત્યાં નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ વિશેષ નોટિસ આપવી જ જોઈએ. અમે અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ, નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ વિશેષ નોટિસ આપવાની આવશ્યકતા કુદરતી ન્યાયના મુખ્ય સિદ્ધાંતોમાંના એકનો સમાવેશ કરે છે. આકારણીપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવા અંગે કોર્પોરેશન દ્વારા શું કાર્યવાહી વિચારણા હેઠળ છે તે અંગે માલિકને નોટિસ આપવી જરૂરી છે. જો આવી કોઈ નોટિસ આપવામાં ન આવે, તો સામાન્ય રીતે જે પરિણામ આવવું જોઈએ તે એ છે કે સદર આકારણી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવી પડશે. સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટ, એકવાર તેને ખાતરી થાય કે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ જરૂરી વિશેષ નોટિસ આપવામાં આવી નથી, તો તે સામાન્ય રીતે આકારણી રદ કરશે. અમે ‘સામાન્ય રીતે’ કહી રહ્યા છીએ કારણ કે, એક એવી પરિસ્થિતિ ઊભી થઈ શકે છે જેમાં નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ આપવામાં ન આવી હોય તો પણ સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટે આકારણી રદ કરવી જોઈએ નહીં. આવી પરિસ્થિતિ ત્યાં ઊભી થશે જ્યાં નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની નોટિસ માફ કરવામાં આવે છે (વેઈલ્ડ). આવા કિસ્સાઓમાં અધિકાર જતો કરવાનો (વેઈવરનો) સિદ્ધાંત એ છે કે જો કોઈ કાયદા દ્વારા કોઈ ચોક્કસ વ્યક્તિના હિતમાં ચોક્કસ આવશ્યકતાઓ અથવા શરતો પૂરી પાડવામાં આવી હોય, તો તે આવશ્યકતાઓ અથવા શરતો, ફરજિયાત હોવા છતાં પણ, જો કોઈ જાહેર હિત સંકળાયેલું ન હોય તો તે વ્યક્તિ દ્વારા માફ કરી શકાય છે, અને આવા કિસ્સામાં, આવશ્યકતા અથવા શરતનું પાલન કરવામાં ન આવ્યું હોય તો પણ કરવામાં આવેલું

કાર્ય માન્ય રહેશે (જુઓ ધીરેન્દ્ર નાથ ગોરાઈ અને અન્ય વિ. સુધીર ચંદ્ર ઘોષ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૪ એસ.સી. ૧૩૦૦, પાના નં. ૧૩૦૪ પર; ઇન્ડિયન ઇલેક્ટ્રિક વર્ક્સ લિમિટેડ વિ. જેમ્સ મેન્ટોશ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એસ.સી. ૨૨૧૩; સુપરિન્ટેન્ડેન્ટ ઓફ ટેક્સીસ, ધુબરી અને અન્ય વિ. ઓંકારમલ નાથમલ ટ્રસ્ટ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૫ એસ.સી. ૨૦૬૫).

૬૭. તેથી, જ્યાં કોઈ કરદાતા નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ માન્ય વિશેષ નોટિસ જારી કર્યા વિના પણ આકારણીપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવા અથવા વધારવાની દરખાસ્ત સામે ફરિયાદ દાખલ કરવાનું પસંદ કરે છે, ત્યાં અધિકાર જતો કરવાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે. નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવાની આવશ્યકતા કરદાતાને ફરિયાદ દાખલ કરવાની તક આપવા માટે છે. જો ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવે તો જે હેતુ માટે નોટિસ જારી કરવાની હતી તે પરિપૂર્ણ થાય છે. આવા કિસ્સામાં, જો કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં ન આવી હોય અથવા જારી કરાયેલ નોટિસમાં કોઈ ખામી હોય તો પણ અધિકાર જતો કરવાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે અને કરદાતાને સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટ સમક્ષ અપીલમાં, અથવા ત્યાર પછી પણ, એવી દલીલ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં કે નિયમ ૧૫(૨) ની જોગવાઈઓનું પાલન ન થવાને કારણે આકારણીને રદબાતલ ગણવી જોઈએ. તેથી, તે અપીલોમાં, જ્યાં નિયમ ૧૬ હેઠળ ફરિયાદો દાખલ કરવામાં આવી હતી અને નિયમ ૧૮ હેઠળ તેનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો

હતો, ત્યાં એવી દલીલ ઉઠાવી શકાતી નથી કે નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ કોઈ નોટિસ બજવવામાં આવી ન હતી.

૬૮. પરંતુ, જ્યાં અધિકાર જતો કરવાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી અને નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી નથી અને આકારણી કરવામાં આવી છે, ત્યારે આકારણી રદબાતલ છે તેવા તારણ પર આવ્યા પછી, શું સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટ આકારણીને સંપૂર્ણપણે રદ કરી શકે છે કે બાબતમાં આગળની કાર્યવાહી કરવાની તેની કોઈ ફરજ અથવા અધિકારક્ષેત્ર છે.

૬૯. નિયમ ૨૦ ની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે નોંધણીમાં ફેરફાર કરવાની કમિશનરની સત્તાનો ઉપયોગ માત્ર સત્તાવાર વર્ષ દરમિયાન જ કરી શકાય છે. એકવાર આ સત્તાવાર વર્ષ પૂરું થઈ ગયા પછી, કમિશનર પાસે કોઈ ફેરફાર કરવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર રહેશે નહીં. અનંત મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ, ૧૯૯૩(૨) જી.એલ.એચ. ૮૯૭ માં, આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા, અધિનિયમની યોજનાની તપાસ કયા પછી એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આકારણી સંબંધિત સત્તાવાર વર્ષ પૂર્ણ થતાં પહેલાં પૂર્ણ થવી જ જોઈએ અને એકવાર સત્તાવાર વર્ષ સમાપ્ત થઈ ગયા પછી, કમિશનર મિલકત વેરાની આકારણી અને વસૂલાત કરી શકતા નથી અને તેથી, અદાલત પણ કમિશનરને અધિનિયમ હેઠળ પરવાનગીપાત્ર ન હોય તેવું કંઈક કરવાનો નિર્દેશ આપી શકતી નથી. આકારણી રદ કરવાનો અર્થ એ થશે કે

કમિશનર મિલકત વેરાની પુનઃ આકારણી અને વસૂલાત કરવાની સ્થિતિમાં રહેશે નહીં અને તે સત્તાવાર વર્ષો માટેના કર કોર્પોરેશન માટે સંપૂર્ણપણે ગુમાવાશે. આ સ્થિતિ હોવાથી, એપેલેટ કોર્ટ આકારણી રદ કરી શકતી નથી અને કરવી જોઈએ નહીં તેમજ કમિશનર દ્વારા નવેસરથી આકારણી કરવા માટે કેસ રિમાન્ડ કરવો જોઈએ નહીં. કોઈપણ રિમાન્ડ, સ્પષ્ટપણે, કોઈ ઉપયોગી હેતુ સિદ્ધ કરશે નહીં.

૭૦. કાયદાની ઉપરોક્ત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્પોરેશન વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આવા કેસોમાં, ચીફ જજ અથવા સ્મોલ કોર્ટીસ કોર્ટના ન્યાયાધીશોએ પોતે કાયદા અનુસાર આકારણીપાત્ર મૂલ્ય નક્કી કરવું જોઈએ. જોકે, સામાવાળાઓના વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે જો નિયમ ૧૫(૨) ની જોગવાઈઓનું પાલન ન થવાના કારણે, અથવા અન્યથા આકારણી રદબાતલ હોય, તો સ્મોલ કોર્ટીસ કોર્ટ પાસે સમગ્ર આકારણીને સંપૂર્ણપણે રદ કરવા સિવાય અન્ય કોઈ વિકલ્પ નથી.

૮૬. તેથી, સંક્ષિપ્તમાં કહીએ તો, કાનૂની સ્થિતિ નીચે મુજબ છે :

૧. સ્વ-કબજાવાળા પરિસરના કિસ્સામાં, દિવાન દૌલતરાય કપૂર અને ડૉ. બલબીર સિંઘ ના કેસોમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો અને રજનીકાંત જેશિંગભાઈ શેઠ અને અન્ય ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણયને લાગુ કરીને આકારણીપાત્ર મૂલ્ય પર પહોંચવાનું રહેશે;

૨. ૧-૪-૧૯૮૪ પહેલાંના સમયગાળા માટે ભાડે આપેલા પરિસરના કિસ્સામાં, દિવાન દૌલતરાય કપૂર અને ડૉ. બલબીર સિંઘ ના કેસોના સિદ્ધાંતો લાગુ કરતાં, નક્કી કરાયેલ પ્રથમ ભાડું પ્રમાણભૂત ભાડું છે અને જો રેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૧ હેઠળ કોઈ આદેશ પસાર કરવામાં ન આવે, તો તે ભાડું વાર્ષિક ભાડા મૂલ્ય રહેશે;

૩. ભાડે આપેલા પરિસરના કિસ્સામાં, ૧ લી એપ્રિલ ૧૯૮૪ પછી, કલમ ૨(એ)(૨) ના પરંતુક (એએ) ને ધ્યાનમાં લેતાં, કરારબદ્ધ ભાડું વાર્ષિક ભાડું રહેશે;

૪. નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની વિશેષ નોટિસ ફરજિયાત છે અને જો તે આપવામાં ન આવે, તો આકારણી રદ કરવામાં આવશે, પરંતુ સ્મોલ કોઝીસ કોર્ટે જરૂરી પુરાવા નોંધ્યા પછી પોતે નક્કી કરવું જોઈએ કે આકારણીપાત્ર મૂલ્ય શું હોવું જોઈએ;

૫. આકારણી સામે અપીલ માત્ર એવી વ્યક્તિ દ્વારા જ દાખલ કરી શકાય છે કે જેણે સૂચિત આકારણીપાત્ર મૂલ્ય સામે ફરિયાદ દાખલ કરી હોય અથવા દાખલ કરી શકતી હોય, એટલે કે અપીલ માત્ર માલિક દ્વારા જ દાખલ કરી શકાય છે;

૬. ભાડૂઆત માત્ર ત્યારે જ અપીલ દાખલ કરી શકે છે જો તેને કલમ ૧૪૦(૧) હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હોય અથવા તે જમીનનો ભાડૂઆત હોય કે જેને કલમ ૧૩૯(૨) ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે. બાંધકામવાળી મિલકતોના ભાડૂઆતો નક્કી કરાયેલા આકારણીપાત્ર

મૂલ્યને પડકારતી અપીલ દાખલ કરી શકતા નથી;

૭. જો તક આપવામાં આવી હોવા છતાં પણ આકારણીપાત્ર મૂલ્યના સૂચિત નિર્ધારણ સામે ફરિયાદ દાખલ કરવામાં ન આવી હોય, તો આકારણીપાત્ર મૂલ્યને પડકારવાના હેતુથી બિલ સામે અપીલ દાખલ કરી શકાતી નથી;

અને

૮. મ્યુનિસિપલ કમિશનરની સત્તાઓ બીપીએમસી એક્ટની કલમ ૪૯ અને કલમ ૬૯ હેઠળ તેમના તાબાના અધિકારીઓને સોંપી શકાય છે.”

૧૪. ઉપરોક્ત ચર્ચા કરાયેલી સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, સામાવાળા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આસિસ્ટન્ટ જનરલ મેનેજર, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા (ઉપર મુજબ) ના નિર્ણય પર મૂકવામાં આવેલો આધાર સામાવાળા એએમસીને કોઈ સહાયરૂપ થતો નથી, કારણ કે સદર નિર્ણય ભાડૂઆતો દ્વારા મિલકત વેરાની આકારણીને પડકારતી દાખલ કરાયેલી અપીલોના સંદર્ભમાં બીપીએમસી એક્ટની જોગવાઈઓની સામે બોમ્બે રેન્ટ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ ને લગતી જોગવાઈના સંબંધમાં છે જ્યારે હાલના કેસની હકીકતોમાં, મુદ્દો એ છે કે પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની નોટિસ ફરજિયાત આવશ્યકતા છે કે નહીં. તેથી, કાયદાના ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં લેતાં, હવે તે સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળની નોટિસ એક ફરજિયાત

આવશ્યકતા છે અને એએમસી દ્વારા જારી કરાયેલ ટેક્સ બિલોની વસૂલાત માટેની વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ કાયદેસર અને માન્ય ગણી શકાય નહીં અને તેથી તે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાને પાત્ર છે.

૧૫. ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાનમાં લેતાં, અરજી સફળ થાય છે અને આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. અરજદારને સાંભળવાની કોઈ તક આપ્યા વિના જારી કરાયેલી વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકવાપાત્ર નથી તેવું ઠરાવવામાં આવે છે. નિયમોના પ્રકરણ-૮ ના નિયમ ૧૫(૨) હેઠળ જારી કરાયેલી તારીખ ૭ માર્ચ, ૨૦૧૯ ની નોટિસના અનુસંધાનમાં અરજદાર દ્વારા નિયમોના નિયમ-૧૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલી ફરિયાદ ન્યાયનિર્ણય માટે પેન્ડિંગ હોવાથી, વાદગ્રસ્ત માંગણી નોટિસ આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. સામાવાળા એએમસીને આ હુકમનું રિટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનાના સમયગાળામાં નિયમ-૧૮ હેઠળની નિયત પ્રક્રિયા મુજબ નિયમ-૧૬ હેઠળ અરજદાર દ્વારા દાખલ કરાયેલી ફરિયાદનો ન્યાયનિર્ણય કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત હદ સુધી રૂલ એબ્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

(જે. બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ)

(ભાર્ગવ ડી. કારિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

This is an AI-Assisted Translation.

=====

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====