અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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.

==========

કિષ્ના મોહન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી અને અન્ય

જુલાઈ ૨૮, ૨૦૦૩

[રૂમા પાલ અને બી. એન. શ્રીકૃષ્ણ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭; કલમો ૨(૩), ૨(૨૪), ૨(૩૮), ૨(૪૭), ૧૧૬(૩), ૧૬૯ અને ૧૭૧ અને તે હેઠળના પેટા–નિયમો: પ્રોપર્ટી ટેક્સ – લાદવા બાબત – રેટબલ વેલ્યુ – તેમાં લગાવવામાં આવેલ પ્લાન્ટ/મશીનરીના ખર્ચનો સમાવેશ – કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ સત્તામંડળને આપવામાં આવેલ મનસ્વી અને અનિયંત્રિત વિવેકાધિકાર –

બંધારણીયતા – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે સત્તામંડળ દ્વારા જમીન/મકાનની અંદર કોઈપણ પ્લાન્ટ/મશીનરીનો સમાવેશ કરવા સામે અપીલ માટે કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં, કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ સત્તામંડળને આપવામાં આવેલ આવો વિવેકાધિકાર અમાન્ય છે – આવી મશીનરીનો ખર્ચ રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે સામેલ કરવા પાત્ર નથી – આકારણી અધિકારીને રેટબલ વેલ્યુની નવેસરથી આકારણી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો – નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા – કાયદાઓનું અર્થઘટન – ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ – કલમ ૩.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો:

'રેટબલ વેલ્યુ' – નો અર્થ અને વ્યાપ દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટના સંદર્ભમાં.

આ અપીલોમાં, કરદાતાઓએ સામાવાળા–કોર્પોરેશન દ્વારા લાદવામાં આવેલા પ્રોપર્ટી ટેક્સને માન્ય રાખતા દિલ્હી હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચના ચુકાદાની સાચીતાને પડકારી છે. આ અપીલોમાં કોર્ટની વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થયેલા કાયદાના સમાન પ્રશ્નો નીચે મુજબ હતા:

૧. શું મકાનની અંદર કે તેના પર લગાવવામાં આવેલ પ્લાન્ટ અને મશીનરીનો ખર્ચ મકાનની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે સમાવેશ પાત્ર છે; અને

૨. શું દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ ની કલમ ૧૧૬(૩) કમિશનરને મનસ્વી અને અનિયંત્રિત વિવેકાધિકાર આપે છે અને, તેથી, ધારાસભાની સત્તાઓના વધુ પડતા હસ્તાંતરણ (excessive delegation) માટે અમાન્ય છે.

અપીલકર્તા–કરદાતાઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કોર્પોરેશન પાસે મિલકતની રેટબલ વેલ્યુમાં મકાનની અંદર કે તેના પર લગાવવામાં આવેલ મશીનરીના ખર્ચનો સમાવેશ કરીને પ્રોપર્ટી ટેક્સ લાદવાની કોઈ સત્તા નથી, કારણ કે સદર અધિનિયમ હેઠળ તેને સ્પષ્ટપણે બાકાત રાખવામાં આવ્યો હતો; અને ધારાસભાની સત્તાના વધુ પડતા હસ્તાંતરણને કારણે બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ હેઠળના નિયમ ૭(૨) ને રદ કરતા ન્યૂ માણેક ચોક કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલા કારણો ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) ને સમાન રીતે લાગુ પડે છે.

સામાવાળા વતી, એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે મ્યુનિસિપલ કાયદાનું પ્રગતિશીલ રીતે અર્થઘટન થવું જોઈએ; કે મકાન/પરિસરની રેટબલ વેલ્યુ તેમાં લગાવવામાં આવેલ તમામ પ્લાન્ટ/મશીનરી સહિત ભાડાની આવક તરીકે ગણવી જોઈએ કારણ કે તે ભાડૂત દ્વારા ભોગવટા માટે હોય છે; કે કારણ કે સોંપાયેલ સત્તાના ઉપયોગ માટેની માર્ગદર્શિકા કાયદામાં જોવા મળે છે, તેને ગેરબંધારણીય ઠેરવી શકાય નહીં.

અપીલોને મંજૂર કરતા, કોર્ટે

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧.૧. દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ અને બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ વચ્ચે દોરવામાં આવેલ તફાવત ભાગ્યે જ માન્ય છે. જ્યારે ડીએમસી એક્ટના કિસ્સામાં, કમિશનરે કલમ ૧૧૬ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીને નોટિફાય કરતા પહેલા સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરી લેવી જરૂરી છે, બીપીએમસી એક્ટ હેઠળ, કમિશનરે કોર્પોરેશનની મંજૂરી સાથે આ કરવાનું હોય છે, જેનો અર્થ લગભગ સમાન જ થાય છે. જો બીપીએમસી એક્ટ હેઠળ સોંપાયેલ સત્તાને સંપૂર્ણપણે માર્ગદર્શન વિનાની અને અનિયંત્રિત માનવામાં આવે, તો ડીએમસી એક્ટ હેઠળ પણ એવું જ હોવું જોઈએ. જો કે, એવું કહી શકાય નહીં કે કલમ ૧૧૬(૩) ધારાસભાની કાયદાકીય સત્તાની બહાર છે કારણ કે ડીએમસી એક્ટ એ રાજ્ય સરકાર દ્વારા બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૨ ને સંબંધિત કાયદાકીય સત્તાઓના ઉપયોગનું પરિણામ નથી, પરંતુ સંસદ દ્વારા બંધારણની ૭મી અનુસૂચિની યાદી ૧ ને સંદર્ભિત તેની સત્તાઓના ઉપયોગમાં ઘડવામાં આવેલ છે. [૮૬૫-જી-એચ; ૮૬૬-એ-બી]

ન્યૂ માણેક ચોક સ્પીનિંગ એન્ડ વિવિંગ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વગેરે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૭) એસ.સી. ૮૦૧, નો સંદર્ભ લેવામાં આવેલ.

૧.૨. હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચ "જમીન", "મકાન" અને "પરિસર" ની વ્યાખ્યાઓની પોતપોતાની કાર્યાત્મક ભૂમિકાઓને ધ્યાનમાં ન રાખીને અને વૈચારિક રીતે તેઓને ઓવરલેપ થવા દઈને ભૂલ કરી છે. કોઈ પણ સંજોગોમાં, કલમ ૧૧૬ પોતે દર્શાવે છે કે, શબ્દોમાં, પ્રોપર્ટી ટેક્સ માટે આકારણી પાત્ર જમીન અને મકાનની રેટબલ વેલ્યુ કેવી રીતે નક્કી કરવામાં આવશે. [૮૬૮-બી-સી]

હિન્દુસ્તાન લિવર લિમિટેડ વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે અને અન્ય, [૧૯૯૫] ૩ એસ.સી.સી. ૭૧૬, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

પૂના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ શંકર રામકૃષ્ણ જબડે, (૧૯૫૭) એલએક્સ બોમ્બે લો રિપોર્ટર ૨૫, ને બહાલી આપવામાં આવી.

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી વિરુદ્ધ પ્રગતિ બિલ્ડર્સ અને અન્ય, (૧૯૯૧) ૪૫ ડી.એલ.ટી. ૨૬૪, ને રદ કરવામાં આવ્યો.

૧.૩. કાયદાકીય પ્રથા, જેની નોંધ આ કોર્ટ દ્વારા ન્યૂ માણેક ચોક કેસમાં લેવામાં આવી હતી, તે દર્શાવે છે કે ઇંગ્લેન્ડ અને ભારતમાં બંને જગ્યાએ મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની પેટા-કલમ (૩), બીએમસી એક્ટની કલમ ૧૫૪(૨), બીપીએમસી એક્ટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમ ૭(૨) અને સમાન કાયદાકીય જોગવાઈઓ હેઠળ કાયદા દ્વારા કરવામાં આવેલા અપવાદોને આધીન જમીન અથવા મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીના હેતુ માટે પ્લાન્ટ અને મશીનરીના ખર્ચને બાકાત રાખવાનું એકસરખું વલણ ધરાવે છે.

હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે સદર અધિનિયમમાં વપરાયેલા 'પરિસર' શબ્દ અને ૧૯૯૪ ના પેટા–નિયમો હેઠળ આ શબ્દને આપવામાં આવેલા વિસ્તૃત અર્થ પર ખૂબ ભાર મૂક્યો હતો. હાઇકોર્ટને આકર્ષિત કરનાર દલીલને સાચી માનીએ તો પણ, કલમ ૨(૩૮) માં "પરિસર" શબ્દની વ્યાખ્યા અને સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) માં વપરાયેલા સ્પષ્ટ શબ્દોનો સમન્વય થવો જોઈએ. અપીલકર્તાની દલીલ કે, સદર અધિનિયમની કલમ ૨(૩૮) ના ખંડ (બી) માં વપરાયેલ 'પરિસર' શબ્દપ્રયોગ અથવા 'ફિટિંગ્સ' શબ્દપ્રયોગનો વ્યાપ ગમે તે હોય, તે પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીનો સમાવેશ કરી શકે નહીં, જે સ્પષ્ટપણે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ (૩) હેઠળ બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે, સિવાય કે તે નોટિફાય કરવામાં આવ્યા હોય તે હદ સુધી, સિદ્ધાંત અને પૂર્વદૃષ્ટાંત પર વાજબી લાગે છે, અને સ્વીકૃતિને પાત્ર છે. [૮૬૮–એફ–એચ; ૮૬૯–એ–સી]

ન્યૂ માણેક ચોક સ્પીનિંગ એન્ડ વિવિંગ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વગેરે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૭) એસ.સી. ૮૦૧, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

૧.૪. કાયદામાં રહેલા શબ્દો વાંચીને કાયદાનું અર્થઘટન થવું જોઈએ. કલમ ૧૧૬(૩) 'જમીન' અથવા 'મકાન' ના દાયરામાં નવી મશીનરીનો સમાવેશ કરવા માટે કમિશનરને જરૂરી નોટિફિકેશન જારી કરવાની સત્તા આપીને

પ્રગતિશીલ ખ્યાલોનું ધ્યાન રાખે છે. હાઈકોર્ટ એ હકીકતને પણ ધ્યાનમાં લેવાનું ચૂકી ગઈ હોય તેવું લાગે છે કે ૧૯૯૪ ના પેટા-નિયમોની સમજૂતી ૨ ને અગાઉ હાઈકોર્ટ દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી અને તેની અમાન્યતા આ કોર્ટ દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવી હતી. આમ, ૧૯૯૪ ના પેટા-નિયમોની કલમ ૩(૧)(સી) ની સમજૂતી ૨ હવે અસ્તિત્વમાં નથી અને આ કોર્ટ દ્વારા બાજુ પર રાખવામાં આવી છે. આથી, કોઈપણ જમીન અથવા મકાનની અંદર અથવા તેના પર આવેલ પ્લાન્ટ અને મશીનરીના ખર્ચને જમીન અને મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીમાં સામેલ કરી શકાય નહીં જ્યાં સુધી સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ની પેટા-કલમ (૩) દ્વારા વિચારવામાં આવેલ માન્ય નોટિફિકેશન જારી કરવામાં ન આવે. [૮૭૦-બી-સી]

૧.૫. લિફ્ટ્સ અને એર-કંડિશનર્સ એ ફિટિંગ્સ કે ફિક્સર નથી, પરંતુ 'પ્લાન્ટ' અને 'મશીનરી' છે. રેટબલ વેલ્યુનો ખ્યાલ, જે સામાન્ય રીતે સમજવામાં આવે છે, મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીમાં આવા પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના ખર્ચના સમાવેશને સ્વીકારતો નથી. તેથી, ધારાસભાએ એવી ચોક્કસ જોગવાઈ કરી છે કે જો તેમનો ખર્ચ સામેલ કરવો હોય તો અગાઉથી નોટિફિકેશન જારી કરવું પડશે. આ કથિત રીતે સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા નોટિફિકેશન જારી કરીને કરવામાં આવ્યું હતું અને, જો તે માન્ય હોય, તો તે જારી થયાની તારીખથી અમલમાં આવશે અને અગાઉની કોઈ તારીખથી નહીં. [૮૬૯-ડી-ઈ]

૧.૬. સામાવાળાની દલીલ કે કાયદો માર્ગદર્શિકા દર્શાવે છે, એટલે કે, કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ કમિશનરની નોટિફાય કરવાની સત્તા માત્ર એવી વસ્તુઓના સંદર્ભમાં છે જે સમાન પ્રકૃતિની છે જે કલમ ૨(૨૪) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ "જમીન" શબ્દપ્રયોગના દાયરામાં આવતી હોય, તે પોસ્ટ હોક એર્ગો પ્રોપ્ટર હોક (post hoc ergo propter hoc) નો ઉત્તમ કિસ્સો હોય તેવું લાગે છે. દેખીતી રીતે, કમિશનરને આપવામાં આવેલી સત્તાનો ઉપયોગ માત્ર એવા કિસ્સામાં કરવાનો હેતુ છે જ્યાં પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી સદર અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ 'જમીન' અથવા 'મકાન' શબ્દપ્રયોગના દાયરામાં આવતી ન હોય. આવા કિસ્સાઓમાં જ કમિશનર તરફથી વિવેકાધિકારના ઉપયોગનો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે. આથી, કહેવાતી માર્ગદર્શિકા સંપૂર્ણપણે કાલ્પનિક છે. [૮૭૧–બી–સી]

૧.૭. જે તર્ક પર આ કોર્ટે ન્યૂ માણેક ચોક કેસમાં બીપીએમસી એક્ટના નિયમ ૭(૨) હેઠળ કમિશનરની સોંપાયેલ કાયદાકીય સત્તાને રદ કરી છે, તે ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) માટે સમાન રીતે સાચું છે. કાયદામાં કોઈ માર્ગદર્શિકા ન હોવા ઉપરાંત, કમિશનર દ્વારા વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ ઉચ્ચ સત્તાધિકારી સમક્ષ કોઈપણ અપીલને આધીન નથી. સામાવાળાએ બે સંજોગો દર્શાવ્યા, એટલે કે, વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરી સાથે જ થઈ શકે છે અને બીજું, કે રેટબલ વેલ્યુ કાયદા હેઠળ અપીલને આધીન છે. આ બંને પાસાઓ વાદગ્રસ્ત કાયદામાં હાજર છે. પરંતુ આ બંને પાસાઓ ન્યૂ માણેક ચોક કેસમાં

પણ અસ્તિત્વમાં હતા, જેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તેને બિનમહત્વપૂર્ણ ઠરાવવામાં આવ્યા હતા. ત્યાં પણ કમિશનરનો વિવેકાધિકાર કોર્પોરેશનની મંજૂરીથી વાપરી શકાતો હતો અને રેટબલ વેલ્યુ અપીલને આધીન હતી. કોઈ પણ સંજોગોમાં, જોકે રેટબલ વેલ્યુના નિર્ધારણ સામે અપીલ પૂરી પાડવામાં આવી શકે છે, પરંતુ રેટબલ વેલ્યુના નિર્ધારણ માટે "જમીન" અથવા "મકાન" ની અંદર કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના સમાવેશ સામે અપીલ માટે કાયદામાં કોઈ જોગવાઈ નથી. [૮૭૧–ઈ–જી]

ન્યૂ માણેક ચોક સ્પીનિંગ એન્ડ વિવિંગ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વગેરે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૭) એસ.સી. ૮૦૧, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

૧.૮. આ કોર્ટના પટેલ ગોરધનદાસ હરગોવિંદદાસ કેસના ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો અને તેમાં પ્રકાશિત થયેલી કાયદાકીય પ્રથા વાદગ્રસ્ત કાયદાની જોગવાઈઓના અર્થઘટનના સંદર્ભમાં ખૂબ જ સુસંગત બને છે. જે. જયલલિતા અને કિશન પ્રકાશ શર્માના કેસોમાં દર્શાવેલ કસોટી લાગુ કરતાં, પ્રસ્તુત કેસમાં કોઈ કાયદાકીય માર્ગદર્શિકા જોવા મળતી નથી જેના પર કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ કમિશનરની સત્તાનો ઉપયોગ થઈ શકે. ન્યૂ માણેક ચોક કેસમાં બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૬૯ ના નિયમ ૭(૨) માં આ કોર્ટ દ્વારા શોધવામાં આવેલ ખામી સમાન રીતે ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) ને અમાન્ય કરે

છે. આથી, કલમ ૧૧૬(૩) ને અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવે છે કારણ કે તે કમિશનરને રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીને જમીન અથવા મકાનનો ભાગ જાહેર કરવા માટે માર્ગદર્શન વિનાની અને અનિયંત્રિત કાયદાકીય સત્તાઓ સોંપે છે. વાદગ્રસ્ત આકારણી હુકમો બાજુ પર રાખવામાં આવે છે અને કાયદા અનુસાર અને ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો મુજબ નવેસરથી હુકમ પસાર કરવા માટે ડીએમસી એક્ટ હેઠળ આકારણી અધિકારીને મોકલવામાં આવે છે. [૮૭૩–એ–સી; ૮૭૦–ડી]

ન્યૂ માણેક ચોક સ્પીનિંગ એન્ડ વિવિંગ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વગેરે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૭) એસ.સી. ૮૦૧; પટેલ ગોરધનદાસ હરગોવિંદદાસ વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કમિશનર, અમદાવાદ, (૧૯૬૪) ૨ એસ.સી.આર. ૬૦૮; જે. જયલલિતા વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૯૯) એસ.સી. ૧૯૧૨ અને કિશન પ્રકાશ શર્મા અને અન્ય વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, [૨૦૦૧] ૫ એસ.સી.સી. ૨૧૨, પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી વિરુદ્ધ પ્રગતિ બિલ્ડર્સ અને અન્ય, [૧૯૯૧] ૪૫ ડી.એલ.ટી. ૨૬૪, ને ૨૬ કરવામાં આવ્યો.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૩૩૧૨ ના ૨૦૦૦.

સી.ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૪૨૦ ના ૧૯૯૫ માં દિલ્હી હાઇકોર્ટના તારીખ ૧૯.૨.૯૯ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

સાથે

સી.એ. નં. ૩૩૧૩-૩૩૩૩, ૩૩૩૪, ૩૩૩૫/૨૦૦૦ અને ૮૫૭૦-૮૫૭૩ ના ૨૦૦૨.

એમ. એલ. વર્મા, બી. બી. જૈન, વિરેન્દ્ર રાવત અને સુધીર નંદરાજોગ અપીલકર્તા તરફથી.

સુશ્રી ઇન્દિરા સાહની અને સુશ્રી કર્ણિકા સાહની સી.એ. નં. ૩૩૩૫/૨૦૦૦ માં અપીલકર્તા તરફથી.

અશ્વિની કુમાર, સુશ્રી બિન્દુ તમતા અને શ્રીમતી અમિતા ગુપ્તા સામાવાળાઓ તરફથી.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ શ્રીકૃષ્ણ દ્વારા આપવામાં આવેલ.

આ અપીલો, જોકે વિવિધ તથ્યાત્મક પૃષ્ઠભૂમિઓ હેઠળ ઉદ્ભવે છે, કાયદાનો સમાન પ્રશ્ન ઉઠાવે છે અને દિલ્હી હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચના ચુકાદાની સાચીતાને પડકારે છે. આ તમામ અપીલોમાં સામેલ પ્રશ્નો નીચે મુજબ છે:-

"શું મકાનની અંદર કે તેના પર લગાવવામાં આવેલ પ્લાન્ટ અને મશીનરીનો ખર્ચ મકાનની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે સમાવેશ પાત્ર છે? અને

શું દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ (ત્યારપછી "ડીએમસી એક્ટ" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૧૧૬ (૩) કમિશનરને મનસ્વી અને અનિયંત્રિત વિવેકાધિકાર આપે છે અને, તેથી, ધારાસભાની સત્તાઓના વધુ પડતા હસ્તાંતરણ માટે અમાન્ય છે?"

સિવિલ અપીલ નં. ૩૩૧૩–૩૩૩૩/૨૦૦૦ અને ૩૩૩૫/૨૦૦૦

અપીલકર્તા કંપની દિલ્હીમાં જમીનની માલિકી ધરાવતી હતી જેના પર તેણે ડિલાઇટ સિનેમા કોમ્પ્લેક્સ તરીકે ઓળખાતું સિનેમા કોમ્પ્લેક્સ બનાવ્યું હતું. આ બાંધકામ ૧૯૫૪ ના વર્ષમાં અથવા તેની આસપાસ પૂર્ણ થયું હતું. કંપનીએ સિનેમા ઘરના સદર બાંધકામમાં ચોક્કસ પ્લાન્ટ અને મશીનરી, ફર્નિચર અને ફિક્સર લગાવ્યા હતા. ૩૦મી મે, ૧૯૮૮ ના રોજ પસાર કરાયેલા એક હુકમ દ્વારા પ્રથમ સામાવાળા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ અપીલકર્તાની મિલકતની રેટબલ વેલ્યુ સુધારીને ૧.૪.૧૯૬૮ થી રૂ. ૨,૧૬,૯૭૦, ૧.૪.૧૯૭૦ થી રૂ. ૨,૧૮,૧૫૦ અને ૧.૭.૧૯૭૦ થી રૂ. ૨,૨૦,૫૧૦ કરી. રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે આકારણી અધિકારીએ અપીલકર્તા દ્વારા પ્લાન્ટ અને મશીનરી, ફર્નિચર અને ફિક્સર લગાવવા માટે કરવામાં આવેલ ખર્ચને મકાનના ખર્ચમાં ઉમેર્યો. અપીલકર્તાએ ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૬૯ હેઠળ વૈધાનિક અપીલ દ્વારા આકારણી હુકમને એવી દલીલ સાથે પડકાર્યો કે પ્લાન્ટ અને મશીનરી, ફર્નિચર અને ફિક્સર માટે થયેલા ખર્ચને રેટબલ વેલ્યુના હેતુ માટે મકાનના ખર્ચમાં ઉમેરી શકાય નહીં કારણ કે તે જંગમ વસ્તુઓ છે અને

મકાનનો ભાગ નથી. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે જંગમ વસ્તુઓ, પ્લાન્ટ અને મશીનરીના મૂલ્યનો સમાવેશ કરવા માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કમિશનર દ્વારા કોઈ ચોક્કસ નોટિફિકેશન જારી કરવામાં આવ્યું ન હતું. અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલોને અપીલીય અદાલતે ૧.૬.૧૯૯૧ ના ચુકાદા દ્વારા મંજૂર કરી હતી. અપીલીય અદાલતે અપીલકર્તાની દલીલ માન્ય રાખી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને મકાનના ખર્ચમાંથી પ્લાન્ટ અને મશીનરી, ફર્નિચર અને ફિક્સરના ખર્ચને દૂર કરીને રેટબલ વેલ્યુ કાઢવાનો નિર્દેશ આપ્યો. ઉપરોક્ત ચુકાદાથી નારાજ થઈને સામાવાળા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને દિલ્હીની હાઇકોર્ટ સમક્ષ રીટ પિટિશનોના સમૂહ દ્વારા ચુકાદાને પડકાર્યો. સમાન હુકમોને પડકારતી અન્ય રીટ પિટિશનો સાથે આ રીટ પિટિશનોનો ૧૯.૦૨.૧૯૯૯ ના સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો. હાઇકોર્ટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી વિરુદ્ધ પ્રગતિ બિલ્ડર્સ અને અન્ય, ૪૫ (૧૯૯૧) ડી.એલ.ટી. ૨૬૪ માં પોતાના જ ચુકાદા અને હિન્દુસ્તાન લિવર લિમિટેડ વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે અને અન્ય, [૧૯૯૫] ૩ એસ.સી.સી. ૭૧૬ માં આ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખીને એવો મત વ્યક્ત કર્યો કે ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમાં જણાવ્યા મુજબ કાયદા અનુસાર રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે આ બાબત આકારણી અધિકારીને પરત મોકલવી પડશે. જોકે, હાઇકોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તા દ્વારા ખાસ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૬ (૩) હેઠળ લિફ્ટને જમીન અને મકાનનો ભાગ માનવા અંગેનું નોટિફિકેશન ૨૩.૧૦.૧૯૮૯ અને

૨૪.૧૦.૧૯૮૯ ના રોજ અખબારમાં પ્રકાશિત થયું હતું અને તેથી, તે માત્ર ભવિષ્યલક્ષી અસર ધરાવી શકે છે, હાઇકોર્ટે સદર મુદ્દા પર નિર્ણય લીધો ન હતો. અપીલીય સત્તામંડળના ચુકાદાને બાજુ પર રાખ્યા પછી, આકારણી અધિકારી સમક્ષ રજૂ કરવાના તમામ દાવાઓને ખુલ્લા રાખીને કાયદા અનુસાર રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના નિર્દેશ સાથે મુદ્દાઓને આકારણી અધિકારીને પરત મોકલવામાં આવ્યા હતા. આ અપીલો દ્વારા આ ચુકાદાને પડકારવામાં આવ્યો છે.

સિવિલ અપીલ નં. ૩૩૧૨ અને ૩૩૩૪ ના ૨૦૦૦

આ બે અપીલોમાં તથ્યો લગભગ અગાઉના જૂથ જેવા જ છે સિવાય કે અહીં અલગ–અલગ વર્ષો માટે રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરતા જોઈન્ટ એસેસર એન્ડ કલેક્ટરના હુકમને પડકારતી વખતે હાઇકોર્ટ સમક્ષ ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) ની બંધારણીય માન્યતા અંગે વધારાની દલીલ ઉઠાવવામાં આવી હતી. હાઇકોર્ટ દ્વારા ૧૯.૨.૧૯૯૯ ના બે અલગ અલગ ચુકાદાઓ દ્વારા રીટ પિટિશનોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો. હાઇકોર્ટે ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) ની માન્યતા સામેના પડકારને એવું ઠરાવીને નકારી કાઢ્યો કે તે માત્ર સક્ષમ કરતી જોગવાઈ છે અને ન્યૂ માણેક ચોક સ્પીનિંગ એન્ડ વિવિંગ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વગેરે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ અમદાવાદ અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૬૭) એસ.સી. ૮૦૧ માં આ કોર્ટનો ચુકાદો અલગ હતો. હાઇકોર્ટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી વિરુદ્ધ પ્રગતિ બિલ્ડર્સ અને અન્ય, (ઉપર) માં પોતાના જ ચુકાદા અને હિન્દુસ્તાન લિવર

લિમિટેડ વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે અને અન્ય, (ઉપર) માં આ કોર્ટના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો, અપીલીય સત્તામંડળના ચુકાદાને બાજુ પર રાખ્યો અને નવેસરથી આકારણી હુકમો કરવા માટે આકારણી અધિકારીને આકારણી પરત મોકલી. અપીલકર્તાઓ આ કોર્ટ સમક્ષ અપીલમાં છે.

સિવિલ અપીલ નં. ૮૫૭૦–૭૩ ના ૨૦૦૨

આ કેસોમાં અપીલકર્તાઓ એવા પરિસરના માલિકો છે જેમાં યા તો લિફ્ટ્સ અથવા એર–કંડિશનર્સ અથવા બંને લગાવવામાં આવ્યા છે. ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીના કમિશનરે નીચે મુજબ અસર ધરાવતું તારીખ ૨૩.૧૦.૧૯૮૯/૨૪.૧૦.૧૯૮૯ નું નોટિફિકેશન જારી કર્યું:–

"મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી

જાહેર નોટિસ:

કોઈપણ મકાનમાં આવેલી અથવા તેના પર લગાવવામાં આવેલી લિફ્ટ તેના વધુ સારા ભોગવટા માટે આવા મકાનનો અભિન્ન ભાગ બનાવે છે અને તે કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં આવેલ અથવા તેના પર લગાવવામાં આવેલ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી નથી.

જો કે, આ બાબતને શંકાના કોઈપણ મુદ્દાથી પર રાખવા માટે, સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરી સાથે, આથી દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ ની

કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) હેઠળ એ નોટિફાય કરવામાં આવે છે કે લિફ્ટને દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ ની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૧) હેઠળ આવી જમીન અને મકાનની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે જમીન અને મકાનનો ભાગ માનવામાં આવશે."

જોકે આ નોટિફિકેશન મકાનમાં લગાવવામાં આવેલી લિફ્ટ્સને લાગુ પડતું હતું, પરંતુ સ્વીકૃત રીતે, એર–કંડિશનર્સના સંદર્ભમાં કોઈ નોટિફિકેશન જારી કરવામાં આવ્યું ન હતું. રીટ પિટિશનોનો આ સમૂહ કરદાતાઓ દ્વારા એવો દાવો કરતા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) કમિશનરને કોઈપણ માર્ગદર્શિકા નિર્ધારિત કર્યા વિના માર્ગદર્શન વિનાની, અનિયંત્રિત અને મનસ્વી સત્તાઓ આપે છે અને પરિણામે અમાન્ય હતી. જ્યારે કરદાતાઓ સમક્ષ પ્રગતિ બિલ્ડર્સ (ઉપર) માં ડિવિઝન બેન્ચનો ચુકાદો રજૂ કરવામાં આવ્યો, ત્યારે કરદાતાઓએ આગ્રહ કર્યો કે પ્રગતિ બિલ્ડર્સ પર પુનર્વિચાર થવો જોઈએ કારણ કે તે ન્યૂ માણેક ચોક, (ઉપર) માં આ કોર્ટના ચુકાદાઓ અને હિન્દુસ્તાન લિવર લિમિટેડ (ઉપર) માં આ કોર્ટના ચુકાદા સાથે વિરોધાભાસમાં હતો. તેથી પ્રગતિ બિલ્ડર્સ (ઉપર) ની સાચીતા પર વિચાર કરવા માટે રીટ પિટિશનો પૂર્ણ બેન્ચ સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી. હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે અમારી સમક્ષના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા એવો મત વ્યક્ત કર્યો કે પ્રગતિ બિલ્ડર્સે (ઉપર) કાયદો યોગ્ય રીતે પ્રસ્થાપિત કર્યો છે અને રીટ પિટિશનો નકારી કાઢવામાં આવી હતી. તેથી નારાજ થઈને અપીલકર્તાઓ પૂર્ણ બેન્ચના ચુકાદાને પડકારે છે.

ડીએમસી એક્ટ

ડીએમસી એક્ટ, ૧૯૫૭ દિલ્હીની મ્યુનિસિપલ સરકાર સંબંધિત કાયદાઓને એકીકૃત કરવા અને તેમાં સુધારો કરવા માટે ઘડવામાં આવ્યો હતો. સદર અધિનિયમની કલમ ૫૧૬ ના આધારે સદર અધિનિયમની અનુસૂચિ XIII માં નિર્દિષ્ટ કાયદાઓ દિલ્હીમાં અસરકારક રહેવાનું બંધ થઈ ગયું. ડીએમસી એક્ટ પ્રકરણ II હેઠળ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની સ્થાપના કરે છે, પ્રકરણ III હેઠળ કોર્પોરેશનના કાર્યો અને પ્રકરણ IV હેઠળ મ્યુનિસિપલ સત્તાવાળાઓના કાર્યો વ્યાખ્યાયિત કરે છે. પ્રકરણ VIII કરવેરા સાથે સંબંધિત છે.

સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૩, અન્ય બાબતોની સાથે, પ્રોપર્ટી ટેક્સ તરીકે ઓળખાતા કર લાદવાની જોગવાઈ કરે છે. કલમ ૧૧૪ દર્શાવે છે કે દિલ્હીમાં જમીનો અને મકાનો પર લાદવામાં આવનાર પ્રોપર્ટી ટેક્સમાં સામાન્ય કરનો સમાવેશ થશે જે શહેરી વિસ્તારમાં જમીનો અને મકાનોની રેટબલ વેલ્યુની નિર્ધારિત ટકાવારી પર લાદવામાં આવશે. તેમાં કેટલીક અન્ય વિગતો અને મુક્તિની સત્તાઓ છે જે આપણા હેતુ માટે ભૌતિક નથી. કલમ ૧૧૫ પ્રદાન કરે છે કે દિલ્હીમાં તમામ જમીનો અને મકાનોના સંદર્ભમાં સામાન્ય કર લાદવામાં આવશે. આ કલમમાં અમુક અપવાદો કરવામાં આવ્યા છે જે ફરીથી આપણા માટે સુસંગત નથી. કલમ ૧૧૬ એ નિર્ણાયક કલમ છે જેણે બારમાં નોંધપાત્ર ચર્ચા જગાવી છે અને તેનું પુનરાવર્તન સહન કરે છે.

"૧૧૬. પ્રોપર્ટી ટેક્સ માટે આકારણી પાત્ર જમીનો અને મકાનોની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવી (૧) પ્રોપર્ટી ટેક્સ માટે આકારણી પાત્ર કોઈપણ જમીન અથવા મકાનની રેટબલ વેલ્યુ તે વાર્ષિક ભાડું હશે જે વાજબી રીતે વર્ષ–દર–વર્ષે તે જમીન અથવા મકાનમાંથી ભાડે આપવાની અપેક્ષા રાખી શકાય તેમાંથી નીચે દર્શાવેલ બાદ કરતા

(એ) સદર વાર્ષિક ભાડાના દસ ટકા જેટલી રકમ જે સમારકામ અને વીમાના ખર્ચ માટેના તમામ ભથ્થાં, અને જમીન અથવા મકાનને તે ભાડું મળે તેવી સ્થિતિમાં જાળવવા માટે જરૂરી અન્ય – ખર્ચ, જો કોઈ હોય, ના બદલામાં હશે, અને

(બી) પાણી વેરો અથવા સ્કેવેન્જિંગ ટેક્સ અથવા બંને, જો ભાડામાં સદર કરમાંથી કોઈપણ એક અથવા બંનેનો સમાવેશ થતો હોય:–

એ શરતે કે જો ભાડામાં માપન દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવતા પાણીના ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો હોય, તો આ કલમના હેતુ માટે ભાડાને રેટબલ વેલ્યુ પરના પાણી વેરા સહિતનું ગણવામાં આવશે અને પાણી વેરાની કપાત તેમાં પ્રદાન કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે:

વધુમાં શરત એ છે કે કોઈપણ જમીન અથવા મકાનના સંદર્ભમાં જેનું સ્ટાન્ડર્ડ ભાડું દિલ્હી એન્ડ અજમેર રેન્ટ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૫૨ (૧૯૫૨ નો ૩૮) હેઠળ નક્કી કરવામાં આવ્યું છે, તેની રેટબલ વેલ્યુ તે રીતે નક્કી કરાયેલ સ્ટાન્ડર્ડ ભાડાની વાર્ષિક રકમ કરતાં વધશે નહીં.

સમજૂતી – "પાણી વેરો" અને "સ્કેવેન્જિંગ ટેક્સ" શબ્દપ્રયોગનો અર્થ એવા પ્રકૃતિના કર થશે જે યોગ્ય સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવી શકે છે.

(૨) કોઈપણ જમીન કે જેના પર બાંધકામ થયું નથી પરંતુ જેના પર બાંધકામ થઈ શકે તેમ છે અને કોઈપણ જમીન કે જેના પર મકાનનું બાંધકામ ચાલુ છે તેની રેટબલ વેલ્યુ આવી જમીનના અંદાજિત મૂડી મૂલ્યના પાંચ ટકા પર નક્કી કરવામાં આવશે.

(૩) કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં આવેલ અથવા તેના પર લગાવવામાં આવેલ અને સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરીથી કમિશનર દ્વારા જાહેર નોટિસ દ્વારા સમયાંતરે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવતા કોઈપણ વર્ગોની માલિકીની તમામ પ્લાન્ટ અને મશીનરીને પેટા–કલમ (૧) હેઠળ તેની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે આવી જમીન અથવા મકાનનો ભાગ માનવામાં આવશે પરંતુ ઉપર જણાવ્યા સિવાય આવી કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં આવેલ અથવા તેના પર લગાવવામાં આવેલ કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં.

ડીએમસી એક્ટમાં પ્રોપર્ટી ટેક્સની ઘટનાની રીત, જુદા જુદા સંજોગોમાં ઘટના જેના પર પડે છે તે વ્યક્તિઓ, ભોગવટા કરનારાઓ પાસેથી કર વસૂલવાની

રીત, આકારણી યાદીઓ બનાવવા, પ્રકાશિત કરવા અને તેમાં સુધારો કરવાની રીત વગેરે અંગે વિગતવાર જોગવાઈઓ છે. આકારણી યાદીમાં દાખલ કર્યા મુજબ મિલકતની રેટબલ વેલ્યુ સામેના કોઈપણ વાંધાઓ નોટિસમાં નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં કમિશનરને લેખિતમાં આપવાના રહેશે. વાંધાનો નિકાલ કર્યા પછી, રેટબલ વેલ્યુમાં થયેલ સુધારાને આકારણી યાદીમાં સુધારા તરીકે દર્શાવવામાં આવે છે.

કલમ ૧૬૯ દિલ્હીના જિલ્લા ન્યાયાધીશને સદર અધિનિયમ હેઠળ કોઈપણ કરની આકારણી સામે અપીલનો અધિકાર આપે છે. કલમ ૧૭૧ અપીલના હુકમોની અંતિમતા પ્રદાન કરે છે. રેટબલ વેલ્યુ અથવા આકારણી અથવા આકારણી અથવા કરવેરાની જવાબદારીના સંદર્ભમાં હુકમની પુષ્ટિ કરતા, રદ કરતા અથવા તેમાં ફેરફાર કરતા અપીલીય અદાલતના હુકમને અંતિમ જાહેર કરવામાં આવે છે.

"મકાન" શબ્દપ્રયોગની વ્યાખ્યા કલમ ૨(૩) માં નીચે મુજબ છે:
"૨(૩) "મકાન" નો અર્થ ઘર, આઉટ–હાઉસ, તબેલો, શૌચાલય, મૂતરડી, શેડ, ઝૂંપડી, દીવાલ (બાઉન્ડ્રી વોલ સિવાય) અથવા અન્ય કોઈ માળખું થાય છે, ભલે તે ચણતર, ઇંટો, લાકડું, કાદવ, ધાતુ અથવા અન્ય સામગ્રીનું હોય પરંતુ તેમાં કોઈ પોર્ટેબલ આશ્રયસ્થાનનો સમાવેશ થતો નથી."

"જમીન" ની વ્યાખ્યા કલમ ૨(૨૪) માં નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે :–

"૨(૨૪) "જમીન" માં જમીનમાંથી ઉદ્ભવતા લાભો, પૃથ્વી સાથે જોડાયેલી વસ્તુઓ અથવા પૃથ્વી સાથે જોડાયેલી કોઈપણ વસ્તુ સાથે કાયમી ધોરણે જોડાયેલી વસ્તુઓ અને કોઈપણ શેરી પર કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા અધિકારોનો સમાવેશ થાય છે."

"રેટબલ વેલ્યુ" ની વ્યાખ્યા કલમ ૨(૪૭) માં નીચે મુજબ છે:

"૨(૪૭) "રેટબલ વેલ્યુ" એટલે સત્તાવાર ગેઝેટમાં નોટિફિકેશન દ્વારા આ અધિનિયમ હેઠળ કોર્પોરેશન દ્વારા બનાવેલ નિયમન."

૧૯૯૪ ના પેટા–નિયમો

કલમ ૪૮૧ કોર્પોરેશનને સદર અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહીને કલમમાં દર્શાવેલ તમામ અથવા કોઈપણ બાબતો માટે જોગવાઈ કરવા માટે પેટા–નિયમો બનાવવાની સત્તા આપે છે. ફકરો એ કરવેરાને લગતા પેટા–નિયમો સાથે સંબંધિત છે. એન્ટ્રી ૧ થી ૮ માં, પેટા–નિયમો બનાવી શકાય તેવા અનેક વિષયોની ગણતરી કર્યા પછી, એન્ટ્રી ૯ કોર્પોરેશનને નીચે મુજબ સત્તા આપે છે :–

"એન્ટ્રી ૯: આ અધિનિયમ હેઠળ કરની વસૂલાત, આકારણી, સંગ્રહ, રિફંડ અથવા માફી સંબંધિત અન્ય કોઈપણ બાબત."

પેટા–નિયમો બનાવવાની તેની સત્તાના ઉપયોગમાં, દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને "ડીએમસી ડીટર્મિનેશન ઓફ રેટબલ વેલ્યુ બાય–લોઝ ૧૯૯૪" નામથી પેટા–નિયમોનો એક સમૂહ બનાવ્યો છે, જે ૨૪.૧૦.૧૯૯૪ થી અમલમાં લાવવામાં આવ્યા હતા. આ પેટા–નિયમો કથિત રીતે ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬, ૪૮૧ અને ૪૮૩ સાથે વાંચતા કલમ ૨(૪૭) હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગમાં, અગાઉના પ્રકાશન પછી અને તે હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર બનાવવામાં આવ્યા છે.

પેટા–નિયમ નં. ૨(ઈ), ડીએમસી એક્ટની કલમ ૨(૩૮) હેઠળ સમાન અર્થ ધરાવતા "પરિસર" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે. પેટા–નિયમ ૨(એફ) "ભાડા" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે, ખાસ કરીને તેનો ખંડ (ii). અમારું ધ્યાન પેટા–નિયમ નં. ૩ તરફ પણ દોરવામાં આવ્યું હતું જે, "ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે", વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવાની રીત દર્શાવે છે. અમારા માટે ખાસ રસપ્રદ કલમો ૩(૧)(સી) (ii) અને ૩(૧)(ડી) (ઈ) સમજૂતી (ii) છે જે નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે :–

"૩ જમીનો અને મકાનોની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવી :–

(૧) સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે, વાર્ષિક ભાડું નીચે મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે :–

(એ) xxx xxx xx

(બી) xxx xxx xxx

જો પરિસરનો ઉપયોગ અને ભોગવટો કરવામાં આવતો હોય અથવા માલિક દ્વારા પોતે ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે ખાલી પડ્યો હોય તો –

(એ) (i) xxx xxx xxx

(ii) જ્યાં મકાન અથવા તેનો કોઈ ભાગ બેન્ક્વેટ હોલ, સિનેમા હોલ, ક્લબ, ગેસ્ટ હાઉસ, હોટલ, નર્સિંગ હોમ અથવા લગ્ન અને આવા અન્ય કાર્યો માટેના ઘર તરીકે ઉપયોગમાં લેવાય છે અથવા લેવાનો છે, ત્યાં વાર્ષિક ભાડું આકારણીના વર્ષમાં જમીનના બજાર કિંમતના દસ ટકા અને મકાનના બાંધકામ ખર્ચ, ફિક્સર અને ફિટિંગનો ખર્ચ અને ઉમેરો, ફેરફારો અને સુધારાઓના ખર્ચ, અથવા પ્રવર્તમાન ભાડું, બેમાંથી જે વધારે હોય તે પ્રમાણે ગણવામાં આવશે;

સમજૂતી II – આ પેટા–નિયમના હેતુઓ માટે, પરિસરના વાર્ષિક ભાડામાં તેના પરની જમીન અને મકાનનું વાર્ષિક ભાડું શામેલ છે, અને આવા અન્ય ફિક્સર અને ફિટિંગ જે જમીન અને મકાનના ઉપયોગ અને ભોગવટાના હેતુ માટે જરૂરી માનવામાં આવે છે કે જેના માટે તેઓનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને તેમાં લિફ્ટ્સ, એલિવેટર્સ, સ્ટોરેજ ટાંકીઓ, પાઇપ–લાઇન, રેલ્વે લાઇન્સ, રનવે, અંડરગ્રાઉન્ડ કેબલ્સ, સેન્ટ્રલી એર–કન્ડિશન્ડ બિલ્ડિંગ્સમાં એર–કન્ડિશનિંગ પ્લાન્ટ, સ્વિમિંગ પુલ, સિનેમા હોલ, થિયેટર અને ઓડિટોરિયામાં ખુરશીઓ અને સ્ક્રીન, કોલ્ડ સ્ટોરેજ બિલ્ડિંગ્સમાં ઇન્સ્યુલેશન અને રેકનો ખર્ચ શામેલ છે, પરંતુ, ઉપર જણાવ્યા સિવાય, કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં સમાવિષ્ટ

અથવા તેના પર સ્થિત કોઈપણ ફિક્સર અને ફિટિંગની કિંમત ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં."

અમે અહીં ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ કે આ પેટા-નિયમોને કોર્પોરેશનના કાયદાના હસ્તાંતરિત સત્તાઓના અલ્ટ્રા-વાયર્સ તરીકે પડકારવામાં આવ્યા હતા. દિલ્હી અર્બન હાઉસ ઓનર્સ વેલ્ફેર એસોસિએશન અને અન્ય વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, ૬૦ (૧૯૯૫) ડીએલટી ૬૪૪ માં આપેલા ચુકાદા દ્વારા દિલ્હી હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું કે પેટા-નિયમ ૩(૧)(એ) ની સમજૂતી, પેટા-નિયમ ૩(૧)(સી)(ii) અને પેટા-નિયમ ૩(૧)(ઈ) ખરાબ હતા અને તેમને રદ કરવામાં આવ્યા હતા. દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને આ કોર્ટમાં અપીલ દાખલ કરી હતી અને એમસીડી વિરુદ્ધ દિલ્હી અર્બન હાઉસ ઓનર્સ વેલ્ફેર એસોસિએશન, [૧૯૯૭] ૮ એસ.સી.સી. ૩૩૫ ના ચુકાદા દ્વારા આ કોર્ટે દિલ્હી હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાને રદ કર્યો હતો સિવાય કે તે હદ સુધી કોર્પોરેશન દ્વારા પડકાર છોડી દેવામાં આવ્યો હતો. પરિણામે, રેટબલ વેલ્યુના પેટા-નિયમોની જોગવાઈ ૩(૧)(સી)(ii) અને ૩(૧)(ઈ) ને અમાન્ય જાહેર કરતા હાઇકોર્ટનો ચુકાદો યથાવત રહે છે.

રેટબલ વેલ્યુ

સ્થાનિક કાયદાઓમાં કરવામાં આવેલા ફેરફારોને આધીન, કાયદામાં સામાન્ય રીતે સમજાય છે તેમ, "રેટબલ વેલ્યુ" શબ્દપ્રયોગનો અર્થ સમજવા માટે "રેટ" ના ખ્યાલને ધ્યાનમાં રાખવો પડે છે.

પટેલ ગોરધનદાસ હરગોવિંદદાસ વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કમિશનર, અમદાવાદ, [૧૯૬૪] ૨ એસ.સી.આર. ૬૦૮ માં આ કોર્ટે ઇંગ્લેન્ડમાં અને ભારતીય કાયદા હેઠળ દરો (rates) નો ઇતિહાસ અને પ્રથા તપાસી અને નોંધ્યું કે "રેટ" શબ્દનો ઉપયોગ સ્થાનિંક સત્તાવાળાઓ દ્વારા લાદવામા આવતા સ્થાનિક હેતુઓ માટેના કરના અર્થ તરીકે કરવામાં આવતો હતો. કરનો આધાર જમીન અથવા મકાનનું વાર્ષિક મૂલ્ય હતું જેના પર અથવા જેના સંબંધમાં તે લાદવામાં આવ્યો હતો, જે ચુકાદામાં દર્શાવેલ ત્રણ રીતોમાંથી એક દ્વારા પહોંચવામાં આવ્યો હતો. વિધાનસભાઓ આદતના જીવો હોવાથી, મ્યુનિસિપલ કાયદાઓમાં "દર અથવા સમાન મૂલ્ય" શબ્દનો ઉપયોગ ચોક્કસપણે સૂચવે છે કે તે ચોક્કસ પ્રકારનો કર હતો જે કાયદાકીય ઇતિહાસ અને વ્યવહારમાં "દર" તરીકે ઓળખાતો હતો જે નગરપાલિકા લાદી શકતી હતી અને અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો કર નહીં. અસંખ્ય અંગ્રેજી સત્તામંડળોનો સંદર્ભ આપ્યા પછી, એ વાત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે "દર" માત્ર લાભદાયી વ્યવસાય માટે જ લાદવામાં આવી શકે છે – અને રેટબલ વેલ્યુ ત્રણમાંથી એક પદ્ધતિ દ્વારા પહોંચવી જોઈએ, એટલે કે:–

(એ) જમીન અથવા મકાન દ્વારા વાસ્તવિક રીતે મેળવવામાં આવતું ભાડું જ્યાં તે વાસ્તવમાં ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય,

(બી) જ્યાં તે ભાડે આપવામાં આવ્યું ન હોય, ત્યાં કાલ્પનિક ભાડૂઆત પર આધારિત ભાડું, ખાસ કરીને મકાનોના કિસ્સામાં, અને
(સી) જ્યાં આ બેમાંથી કોઈ પણ પદ્ધતિ ઉપલબ્ધ ન હોય, મૂડી મૂલ્ય પર આધારિત મૂલ્યાંકન દ્વારા, જેમાંથી યોગ્ય ટકાવારી લાગુ કરીને વાર્ષિક મૂલ્ય શોધવું પડશે જે જમીનો અને મકાનો માટે સમાન ન પણ હોઈ શકે.

આ કોર્ટે સંખ્યાબંધ મ્યુનિસિપલ કાયદાઓનો સંદર્ભ આપીને ભારતમાં કાયદાકીય ઈતિહાસ અને પ્રથાની પણ તપાસ કરી અને એ નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા કે મ્યુનિસિપલ કાયદાઓમાં કલ્પવામાં આવેલ "રેટબલ વેલ્યુ" સમાન ખ્યાલ પર આધારિત છે.

દલીલો

અમારી સમક્ષ અપીલકર્તાઓની પ્રથમ દલીલ એ છે કે સદર અધિનિયમ દ્વારા સ્પષ્ટપણે મંજૂરી આપવામાં આવી હોય તે સિવાયની કોઈપણ વસ્તુનો રેટબલ વેલ્યુમાં સમાવેશ કરીને પ્રોપર્ટી ટેક્સ લાદવાની કોર્પોરેશન પાસે કોઈ સત્તા નથી અને આમ કરતી વખતે, સદર અધિનિયમ દ્વારા સ્પષ્ટપણે બાકાત રાખવામાં આવેલ વસ્તુઓને બાકાત રાખવી જ જોઈએ.

હાજી દાઉદ વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કમિશનર, સિટી ઓફ બોમ્બે, એ.આઈ.એર. (૧૯૨૨) બોમ્બે ૩૮૬ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટ સમક્ષ પ્રશ્ન એ ઉભો થયો હતો કે શું

ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ અને પંખા, બાથ ટબ અને શૌચાલયોથી સજ્જ મકાનના કિસ્સામાં, બાથ ટબ અને શૌચાલયો અને ઈલેક્ટ્રિક લાઈટ્સ અને પંખાઓના વાજબી ખર્ચ માટે મકાનની રેટબલ વેલ્યુ કાઢવા માટે કપાતની મંજૂરી આપી શકાય કે કેમ. હાઇકોર્ટનો એવો મત હતો કે બાથ અને શૌચાલયો નિઃશંકપણે ફ્રીહોલ્ડ સાથે જોડાયેલા હતા, તેમજ ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ પણ, કદાચ એવા ફિટિંગ સિવાય જે દિવાલમાં પ્લગ સાથે જોડાયેલા હોય. એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ સગવડો વિના પરિસરને ભાડે આપી શકાશે નહીં સિવાય કે કદાચ કોઈ ભાડૂત અનુકૂળ શરતો પર લાંબા ભાડાપટ્ટે પરિસર લેવા માટે મળી જાય એ સમજૂતી પર કે તેણે જાતે જ આવા ફિટિંગ લગાવવા જોઈએ. ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ્સ અને પંખાઓના સંદર્ભમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તેમને બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૮૮૮ (ત્યારપછી "બીએમસી એક્ટ" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૧૫૪(૨) હેઠળ "મશીનરી" તરીકે ગણવા જોઈએ અને મકાનની રેટબલ વેલ્યુ માટે તેમના ખર્ચને બાકાત રાખવા પાત્ર છે. હાઇકોર્ટે આ દલીલને નીચે મુજબ અવલોકન કરીને નકારી કાઢી હતી:–

"પરંતુ અમને એવી કોઈ સત્તાનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો નથી કે જેના હેઠળ એવું કહેવાય છે કે નિવાસસ્થાનમાં ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ "મશીનરી" શબ્દની અંદર આવે છે. મને એવું લાગે છે કે જ્યારે મકાનમાલિક દ્વારા ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ સ્થાપિત કરવામાં આવે છે ત્યારે તેઓ પરિસરનો ભાગ બની જાય છે અને તેથી ભાડૂત દ્વારા પરિસરના ઉપયોગ માટે જરૂરી છે."

આ તર્ક પર, એવું ઠરાવીને મકાનમાલિકની વિરુદ્ધ જવાબ આપવામાં આવ્યો કે રેટબલ વેલ્યુની ગણતરી કરતી વખતે ઉપરોક્ત વસ્તુઓ માટે કોઈ કપાત આપી શકાય નહીં.

પૂના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ શંકર રામકૃષ્ણ જબડે, (૧૯૫૭) એલએક્સ બોમ્બે લો રિપોર્ટર ૨૫ માં, બોમ્બે હાઇકોર્ટ સમક્ષ ફરીથી પ્રશ્નો ઉભા થયા. આ વખતે એક સિનેમા થિયેટરનો કેસ હતો જે ફર્નિચરની વસ્તુઓથી સજ્જ હતો, મોટાભાગે ખુરશીઓ, જેનો ઉપયોગ પ્રેક્ષકો દ્વારા કરવાનો હતો. બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ (ટૂંકમાં "બીપીએમસી એક્ટ") ની જોગવાઈઓ હેઠળ કેસની વિચારણા કરતી વખતે બોમ્બે હાઇકોર્ટે સદર અધિનિયમ હેઠળ "રેટબલ વેલ્યુ", "જમીન" અને "મકાન" ની વ્યાખ્યાઓ પર વિચાર કર્યો. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે થિયેટરમાં ફર્નિચર યા તો "મકાન" ની વ્યાખ્યામાં આવે છે અથવા "જમીન" ની વ્યાખ્યામાં આવે છે. ખાસ કરીને, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જો પૃથ્વી સાથે જોડાયેલી કોઈ વસ્તુ હોય અને તે વસ્તુ સાથે કંઈક જોડાયેલું હોય, તો વપરાયેલી ભાષાને જોતાં તે વસ્તુ સ્પષ્ટપણે "જમીન" બની જાય છે. "જમીન" ને સદર અધિનિયમની કલમ ૨(૩૦) માં એવી જમીન તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી હતી કે જેના પર બાંધકામ કરવામાં આવી રહ્યું છે અથવા બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે અથવા પાણીથી ઢંકાયેલ છે, જમીનમાંથી ઉદ્ભવતા લાભો, પૃથ્વી સાથે જોડાયેલી વસ્તુઓ અથવા પૃથ્વી સાથે જોડાયેલી કોઈપણ વસ્તુ સાથે કાયમી ધોરણે

જોડાયેલી વસ્તુઓ અને કોઈપણ શેરી પર કાયદાકીય કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા અધિકારોનો સમાવેશ થાય છે.

આ દલીલને અસ્વીકાર્ય ગણીને નકારી કાઢતા હાઇકોર્ટે ઠરાવ્યું કે જો આવી દલીલ સ્વીકારવામાં આવે, તો "મકાન" શબ્દપ્રયોગ સંપૂર્ણપણે બિનજરૂરી બની જશે. સદર અધિનિયમમાં ધારાસભાએ "જમીન" અને "મકાન" વચ્ચે તફાવત દોર્યો હતો અને બંને શબ્દપ્રયોગોને અલગથી વ્યાખ્યાયિત કર્યા હતા, જે દર્શાવે છે કે આ શબ્દપ્રયોગોને જુદા જુદા અર્થો આપવાનો ઈરાદો હતો. કોર્ટે આ બે વ્યાખ્યાઓનો હેતુ પણ એવું કહીને સમજાવ્યો કે "જ્યારે તમે કોઈ માળખા સાથે કામ કરી રહ્યા હોવ, ત્યારે તમારે "મકાન" ની વ્યાખ્યા તરફ વળવું જોઈએ જેથી એ શોધી શકાય કે તે માળખું અથવા તે માળખામાંની કોઈ વસ્તુ મકાનની વ્યાખ્યામાં આવે છે કે નહીં. જ્યારે કોઈ મકાન અથવા માળખું ન હોય, ત્યારે તમે નિઃશંકપણે "જમીન" ની વ્યાખ્યા તરફ વળો છો અને જ્યારે તમારી પાસે મકાન અને જમીન હોય ત્યારે પણ, ધારાસભાએ જમીન પર ઉભેલા માળખા અને માળખાની નીચેની જમીન વચ્ચે તફાવત કર્યો છે." એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ વ્યાખ્યાઓ વિવિધ હેતુઓ માટે ભૌતિક છે અને કર સત્તામંડળ "જમીન" ની વ્યાખ્યા તરફ વળી શકે નહીં, જો તે કેસને "મકાન" ની વ્યાખ્યાની અંદર લાવવામાં નિષ્ફળ જાય, જ્યારે તે કોઈ માળખા અને તે માળખામાં શું સમાયેલું છે તેની સાથે કામ કરી રહ્યું હોય. હાઇકોર્ટે બે કસોટીઓ નક્કી કરી, એટલે કે, (૧) મિલકત સાથે જોડાણનું સ્વરૂપ અને હદ અથવા ડિગ્રી અને (૨) જોડાણનો

ઉદ્દેશ્ય, ઈરાદો અથવા હેતુ. તથ્યો સ્પષ્ટ ન હોવાથી, વાસ્તવિક મેટ્રિક્સ નક્કી કરવા માટે કેસને નીચલી અપીલીય અદાલતમાં પાછો મોકલવામાં આવ્યો હતો.

પ્રગતિ બિલ્ડર્સ (ઉપર) માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે :–

"૨૧. મકાનની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવાના નીચેના મુદ્દાઓ આપણે ઉપરની ચર્ચામાંથી કાઢી શકીએ છીએ:

(એ) શું મકાનમાં લગાવવામાં આવેલ મશીનરી કોઈ પ્રકારના જોડાણને કારણે તે મકાનનો ભાગ બની ગઈ છે?

(બી) શું સદર મશીનરી મકાન સાથે તેના વધુ સારા ભોગવટા અને તેની ઉપયોગિતામાં વધારો કરવા માટે જોડાયેલી છે?

(સી) શું કોઈ કાલ્પનિક ભાડૂઆત સદર મકાનમાં તેની તમામ ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ અને સગવડો સાથે રહેવા તૈયાર થશે?

(ડી) માલિકના આવા મકાનને તેના તમામ એનેક્શર્સ અને ફિક્સર સાથે ઊભું કરવાના કુલ રોકાણ પર ભાડૂઆતને કેટલું વાજબી વળતર ચૂકવવાનું કહેવામાં આવશે જેથી તેના સ્ટાન્ડર્ડ ભાડા કરતાં વધી ન જાય?

૨૨. ઉપરોક્ત પરથી એ સુરક્ષિત રીતે તારણ કાઢી શકાય છે કે જો મશીનરી મકાન સાથે એવી રીતે જોડાયેલી હોય કે તે તેનો ભાગ બની જાય, અને તેથી તે તેના વધુ સારા ભોગવટા માટે હોય, તો તેની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે તેને ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ. આમ અમે એવા મત ધરાવીએ છીએ કે, ઉપરોક્ત

સત્તામંડળોના ચિત્ર પરથી... લિફ્ટ એ મકાનનો જ એક ભાગ છે અને આમ રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે તેને ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ."

અપીલકર્તાઓએ હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચ સમક્ષ એવી દલીલ કરી હતી કે પ્રગતિ બિલ્ડર્સે (ઉપર) ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં આ કોર્ટના ચુકાદા અને હિન્દુસ્તાન લિવર લિમિટેડ (ઉપર) પર પૂરતું અને જરૂરી ધ્યાન આપ્યું નથી. પૂર્ણ બેન્ચે એવું માનીને દલીલને ફગાવી દીધી કે સદર બે ચુકાદાઓમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી કાયદાકીય જોગવાઈઓ અલગ હોવાને કારણે સદર બે કેસોનો ગુણોત્તર લાગુ પડતો નથી. અપીલકર્તાઓ માટેના વકીલોએ દલીલ કરી છે કે પૂર્ણ બેન્ચનો આ તર્ક ખોટો છે. તેઓએ દલીલ કરી કે ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમાં આ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવાયેલી કાયદાકીય જોગવાઈઓ અસરમાં સમાન હતી અને એવું કોઈ કારણ નથી કે સદર બે ચુકાદાઓમાં આ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલો કાયદો શા માટે લાગુ ન થવો જોઈએ.

ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) બીપીએમસી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ઊભો થયો હતો. કોર્પોરેશન કલમ ૨૪૯ હેઠળ પ્રોપર્ટી ટેક્સ વસૂલવા હકદાર હતું જેને સદર અધિનિયમમાં "મકાનો અને જમીનો પરનો કર" તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો હતો. તેની કલમ ૨૫૪ "રેટબલ વેલ્યુ" ને પ્રોપર્ટી ટેક્સની આકારણીના હેતુઓ માટે સદર અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નક્કી કરેલ કોઈપણ મકાન અથવા જમીનના મૂલ્ય તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. સદર અધિનિયમની કલમ

૪૫૩ હેઠળ સમય સમય પર સુધાર્યા મુજબ અનુસૂચિમાંના નિયમો સદર અધિનિયમનો ભાગ માનવામાં આવશે. સંબંધિત કરવેરાના નિયમો નિયમોના પ્રકરણ VIII માં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા હતા. નિયમ ૭(૨) હેઠળ કોઈપણ મકાન અથવા જમીનમાં રહેલ અથવા તેની ઉપર આવેલ અને કોર્પોરેશનની મંજૂરી સાથે કમિશનર દ્વારા જાહેર નોટિસ દ્વારા સમયાંતરે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવતા કોઈપણ વર્ગોની માલિકીની તમામ પ્લાન્ટ અને મશીનરીને પેટા–નિયમ (૧) હેઠળ તેની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે આવા મકાન અથવા જમીનનો ભાગ માનવામાં આવશે. પરંતુ ઉપર જણાવ્યા સિવાય, આવા કોઈપણ મકાન અથવા જમીનમાં રહેલ અથવા તેની ઉપર આવેલ કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં.

અમારા ચુકાદામાં, ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) ની ભાષા બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળના નિયમ ૭(૨) ની સમાન છે. દલીલ એવી હતી કે નિયમ ૭ નો પેટા–નિયમ (૨) રાજ્યની કાયદાકીય યોગ્યતાની બહાર છે કારણ કે રાજ્ય જમીનો અને મકાનો પર કર વસૂલવાની આડમાં પ્લાન્ટ અને મશીનરી પર પ્રોપર્ટી ટેક્સ વસૂલી શકે નહીં. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કમિશનરને મશીનરી અથવા મશીનરીના વર્ગને નોટિફાય કરવા માટે આપવામાં આવેલી સત્તા કે જેના પર તેને મકાનનો ભાગ ગણવામાં આવશે તે સત્તાના વધુ પડતા હસ્તાંતરણને કારણે અનિયંત્રિત, મનસ્વી અને અમાન્ય છે. પ્રથમ દલીલોના સંદર્ભમાં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે અદાલતો કાયદાકીય પ્રથાની

તપાસ કરી શકે છે (આ સંબંધમાં રાલા રામ વિરુદ્ધ ધ પ્રોવિન્સ ઓફ ઈસ્ટ પંજાબ – (૧૯૪૮) એફસીઆર ૨૦૭ જુઓ. કોર્ટે ત્યારબાદ ૧૯૩૫ પછી વિવિધ વિધાનસભાઓ દ્વારા પસાર કરાયેલા મોટી સંખ્યામાં મ્યુનિસિપલ કાયદાઓનો સંદર્ભ આપ્યો તે બતાવવા માટે કે પ્લાન્ટ અને મશીનરીને આવા કરના દાયરામાંથી બાકાત રાખવામાં આવ્યા હતા. નોંધાયેલા વિવિધ મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ નીચે મુજબ હતા :–

પંજાબ મ્યુનિસિપલ એક્ટ, ૧૯૧૧, કલમ 3(૧);

મદ્રાસ એક્ટ IV ઓફ ૧૮૮૪, કલમ ૬૫(૨);

મદ્રાસ ડિસ્ટ્રિક્ટ મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૨૦ કલમ ૮૨(૨) પ્રોવિઝો (બી);

પટના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૧, કલમ ૧૩૦(3)

બોમ્બે ડિસ્ટ્રિક્ટ મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૧૧, કલમ 3(૧૧);

બોમ્બે મ્યુનિસિપલ બોરોઝ એક્ટ, કલમ 3(૧);

બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૮૮૮, કલમ ૧૫૪(૨);

કલકત્તા મ્યુનિસિપલ એક્ટ, ૧૮૯૯, કલમ ૧૫૧ પ્રોવિઝો; અને

સેન્ટ્રલ પ્રોવિન્સિસ એન્ડ બેરાર મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૨૨ કલમ ૭3 પ્રોવિઝો.

આ કોર્ટે ઇંગ્લિશ રેટિંગ એન્ડ વેલ્યુએશન એક્ટ, ૧૯૨૫ ની પણ નોંધ લીધી જેમાં કલમ ૨(૧) એકીકૃત દર વસૂલવાની સત્તા આપે છે અને તેની પેટા–કલમ

(૩) જણાવે છે કે વિસ્તારની દરેક વારસાગત મિલકતની રેટબલ વેલ્યુ પર એક સમાન રકમ પ્રતિ પાઉન્ડના દરે દર રહેશે. તે અધિનિયમની કલમ ૨૪(૧) પ્રદાન કરે છે કે સદર અધિનિયમની ત્રીજી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ વર્ગોની વારસાગત મિલકતમાં અથવા તેના પરનો પ્લાન્ટ અને મશીનરી વારસાગત મિંલકતનો એક ભાગ માનવામા આવશે.

બીએમસી એક્ટની સંખ્યાબંધ કલમો તરફ પણ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું જે દર્શાવે છે કે તે કલમોમાં "જમીન" નો અર્થ સ્પષ્ટપણે તેના પર સ્થિત પ્લાન્ટ અને મશીનરીને આવરી લેતો ન હતો. જોકે કોર્પોરેશન માટે એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ઇંગ્લેન્ડમાં તફાવત વ્યવહારિક રીતે નાબૂદ કરવામાં આવ્યો હતો, આ દલીલને આ કોર્ટ દ્વારા એવું અવલોકન કરીને નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે "તેથી એ નોંધવામાં આવશે કે પ્લાન્ટ અને મશીનરીની રેટબિલિટી "જમીન" શબ્દના અર્થ અંગેના ન્યાયિક ચુકાદાઓ પર આધારિત છે. "જમીન" શબ્દ દ્વારા શું સમજવામાં આવ્યું હતું તે અંગે તે નિર્ણયોને આપણે કેમ સ્વીકારવા જોઈએ તેનું કોઈ કારણ નથી જ્યારે આપણે આપણા કાયદાઓમાં પ્લાન્ટ અને મશીનરીને તેમાંથી બાકાત જોતા હોઈએ."

એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમ ૭(૨) રાજ્યની કાયદાકીય યોગ્યતાની બહાર હતો. કોર્ટે એ બીજી દલીલ પણ સ્વીકારી કે નિયમો બીજી ખામીથી પીડાય છે કે તે એવો કોઈ સિદ્ધાંત

નક્કી કરતો નથી કે જેના પર કમિશનર દ્વારા જાહેર નોટિસ દ્વારા મશીનરી નિર્દિષ્ટ કરવાની હોય જેથી રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે તેને મકાનનો ભાગ માનવામાં આવે. એ વાત પર ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું કે વર્ગોના વિશિષ્ટતાઓ કમિશનર દ્વારા સમય સમય પર કોર્પોરેશનની મંજૂરીથી કરવામાં આવતા હતા, તે ક્યાં જોવા મળે છે તે પ્રશ્ન ધ્યાનમાં લીધા વિના. તેથી, તે કમિશનરની મનસ્વી ઇચ્છા પર નિર્ભર હતું કે તે કઈ મશીનરીનો ઉલ્લેખ કરશે અને કઈ મશીનરીનો નહીં કરે. વધુમાં, તેઓ જ એકમાત્ર વ્યક્તિ હતા જે આ પ્રશ્નની તપાસ કરી શકતા હતા. નિયમ ૭ ના પેટા–નિયમ (૩) હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈપણ સ્પષ્ટીકરણ સામે અપીલ કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો સિવાય કે કમિશનરે સ્ટેન્ડિંગ કમિટીના નિર્દેશો હેઠળ કાર્ય કરવાનું હતું. આ તમામ કારણોસર એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ધારાસભા દ્વારા સત્તાના વધુ પડતા હસ્તાંતરણના કારણે નિયમ ૭ નો પેટા–નિયમ (૩) અમાન્ય હતો.

દિલ્હી હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં આવેલા ચુકાદાને નીચે મુજબના અવલોકન દ્વારા બાજુ પર મૂકી દીધો છે:–

"૨૩. જો કે, પ્રસ્તુત કિસ્સામાં કમિશનર એકમાત્ર એવી વ્યક્તિ નથી જે નક્કી કરી શકે કે કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેના પર સ્થિત કોઈપણ પ્લાન્ટ અને મશીનરી અને જાહેર નોટિસ દ્વારા સમયાંતરે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવતા કોઈપણ વર્ગોથી સંબંધિત હોય તો તેને જમીન અથવા મકાનનો ભાગ માનવામાં આવશે પરંતુ તેથી તેણે સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરી મેળવવી જરૂરી

હતી. આમ, એવું ન કહી શકાય કે વૈધાનિક સત્તાધિકારીને સંપૂર્ણપણે માર્ગદર્શન વિનાની અને અનિયંત્રિત સત્તા આપવામાં આવી હતી."

અમારા સુવિચારિત મતે, દોરવામાં આવેલ તફાવત ભાગ્યે જ માન્ય છે. જ્યારે ડીએમસી એક્ટના કિસ્સામાં, કમિશનરે કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) હેઠળ કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીને નોટિફાય કરતા પહેલા સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરી લેવી જરૂરી છે, બીપીએમસી એક્ટ હેઠળ, કમિશનરે કોર્પોરેશનની મંજૂરી સાથે આ કરવાનું હોય છે, જેનો અર્થ લગભગ સમાન જ થાય છે. જો બીપીએમસી એક્ટ હેઠળ સોંપાયેલ સત્તાને સંપૂર્ણપણે માર્ગદર્શન વિનાની અને અનિયંત્રિત માનવામાં આવે, તો ડીએમસી એક્ટ હેઠળ પણ શા માટે એવું ન હોવું જોઈએ તે અમે જોઈ શકતા નથી. જો કે, અમે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલની એ દલીલ સ્વીકારવા માટે તૈયાર નથી કે કલમ ૧૧૬(૩) ધારાસભાની કાયદાકીય યોગ્યતાની બહાર છે કારણ કે ડીએમસી એક્ટ એ રાજ્ય સરકાર દ્વારા બંધારણની સાતમી અનુસૂચિની યાદી ૨ ને સંબંધિત કાયદાકીય સત્તાઓના ઉપયોગનું પરિણામ નથી, પરંતુ સંસદ દ્વારા બંધારણની સાતમી અનુસૂચિની યાદી ૧ ને સંદર્ભિત તેની સત્તાઓના ઉપયોગમાં ઘડવામાં આવેલ છે.

હિન્દુસ્તાન લિવર (ઉપર) તરફ વળતાં, અમને એવું લાગે છે કે પૂર્ણ બેન્ચે આ ચુકાદો લાગુ પડતો નથી તે માટે આપેલા કારણો પણ માન્ય નથી. હિન્દુસ્તાન લિવર (ઉપર) બીએમસી એક્ટ, ૧૮૮૮ હેઠળનો કેસ હતો. વિવાદ એવા

મકાનની રેટબલ વેલ્યુ બાબતે હતો જે સેન્ટ્રલી એર કન્ડિશન્ડ હતું. એસી પ્લાન્ટ એવી રીતે ડિઝાઇન કરવામાં આવ્યો હતો કે આખું મકાન સેન્ટ્રલી એર–કન્ડિશન્ડ થઈ શકે. આ હેતુ માટે ટેરેસ પર કોંક્રિટ કૂલિંગ ટાવર માટે જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી અને ટાવરથી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને પછી ટાવર પર પાછા ફરતા ઠંડકવાળા પાણીના પરિભ્રમણને સુનિશ્ચિત કરવા માટે સ્ટીલની પાઈપો નાખવામાં આવી હતી. કોર્પોરેશનનો એવો મત હતો, અને હાઇકોર્ટે એવું ઠરાવ્યું હતું કે, રેટબલ વેલ્યુ કાઢવા માટે એર કન્ડિશનિંગ મશીનરીનો ખર્ચ અને ફોલ્સ સિલિંગના ખર્ચનો બાંધકામ ખર્ચ તરીકે સમાવેશ થવો જોઈએ. આ કોર્ટે સ્પષ્ટ તારણ કાઢ્યું હતું કે મકાનના બહેતર ભોગવટા અને તેની ઉપયોગિતા વધારવાના હેતુથી જ એર–કન્ડિશનિંગ મશીનરી સ્થાપિત કરવામાં આવી છે તેમાં શંકા કરવાને કોઈ અવકાશ નથી.

બીએમસી એક્ટ, ૧૮૮૮ ની કલમ ૧૫૪(૧) અને (૨) નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે :–

"૧૫૪(૧) પ્રોપર્ટી–ટેક્સ માટે આકારણી પાત્ર કોઈપણ મકાન અથવા જમીનની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે વાર્ષિક ભાડાની રકમમાંથી કે જેના માટે જમીન અથવા મકાન વર્ષ–દર–વર્ષે વાજબી રીતે ભાડે આપવાની અપેક્ષા રાખી શકાય તેમાંથી સદર વાર્ષિક ભાડાના દસ ટકા જેટલી રકમ બાદ કરવામાં આવશે અને સદર કપાત સમારકામ માટે અથવા અન્ય કોઈપણ કારણસરના તમામ ભથ્થાંના બદલામાં હશે.

(૨) કોઈપણ મકાન અથવા જમીનમાં રહેલ અથવા તેની ઉપર આવેલ કોઈપણ મશીનરીનું મૂલ્ય આવા મકાન અથવા જમીનની રેટબલ વેલ્યુમાં સામેલ કરવામાં આવશે નહીં."

ત્યાંના અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી હતી કે બીએમસી એક્ટની કલમ ૧૫૪ ની પેટા–કલમ (૨) અનુસાર રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીમાં મકાનની કિંમતમાંથી ફોલ્સ સિલિંગની કિંમત સહિત એર–કન્ડિશનિંગ મશીનરીનું મૂલ્ય બાકાત રાખવું જોઈએ. કોર્પોરેશન દ્વારા ખાસ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મશીનરી મકાનમાં જડાયેલી હોવાથી તે મકાનનો અભિન્ન ભાગ બની ગઈ છે અને પેટા–કલમ (૨) ની કલમ ૧૫૪ હેઠળ તેની કિંમત બાકાત રાખવી જોઈએ નહીં. કોર્પોરેશન દ્વારા મોટી સંખ્યામાં સત્તામંડળો તેમજ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. આ કોર્ટે, પૂના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર), (જુઓ પેરા ૯) ની નોંધ લીધા પછી અવલોકન કર્યું :–

"જ્યારે ધારાસભાએ પેટા–કલમ (૨) માં દર્શાવેલ પ્રકારની મશીનરીના મૂલ્યને રેટબલ વેલ્યુનો ભાગ બનવાથી બાકાત રાખવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, ત્યારે આ જોગવાઈને અમુક અર્થ આપવો જોઈએ, અન્યથા ધારાસભાનો ઈરાદો નિષ્ફળ જશે. તેથી, અમે એવું જણાવીએ છીએ કે મશીનરી મકાન સાથે જડાયેલી છે અથવા તેનો અભિન્ન ભાગ બની જાય છે અથવા મુક્તિની જોગવાઈ લાગુ પડવા બાબતના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરતી વખતે તેની કોઈ સુસંગતતા નથી."

ફરીથી (પેરા ૧૧) એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું :–

"અમારા મતે, આ દ્વિભાજન કલમ ૧૫૪(૨) માં લાગુ કરી શકાય નહીં, કારણ કે ધારાસભાનો એવો ઈરાદો ન હોઈ શકે કે, ધારો કે, માત્ર બિન–જડિત એર–કન્ડિશનર્સનો ઉપયોગ મકાનને ઠંડુ કરવા માટે કરવામાં આવે તો તેને મુક્તિ મળશે, પરંતુ જો ઉપકરણ જડિત થઈ જાય અને મકાનમાં સેન્ટ્રલ એર–કન્ડિશનિંગ આપવામાં આવે તો નહીં. કોઈ પણ સંજોગોમાં, કારણ કે આપણે કરની જોગવાઈ સાથે કામ કરી રહ્યા છીએ, જો બે અર્થઘટન વ્યાજબી રીતે શક્ય હોય તો, કરદાતાઓને ફાયદાકારક અર્થઘટન આપવું જોઈએ. કાયદામાં આ સુસ્થાપિત સ્થિતિ છે."

અંતે, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે હાઇકોર્ટે એર–કન્ડિશનર્સ અને ફોલ્સ સિલિંગ પર થયેલ ખર્ચને બાકાત ન રાખીને કાયદાકીય ભૂલ કરી છે અને રેટબલ વેલ્યુ કાઢવાના હેતુ માટે તેને બાકાત રાખવાનો નિર્દેશ આપ્યો.

દિલ્હી હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે આ ચુકાદાને પણ ટૂંકી શ્રદ્ધાંજલિ આપી છે. હાઇકોર્ટે હિન્દુસ્તાન લિવર લિમિટેડ (ઉપર) ને બાજુ પર રાખતા અવલોકન કર્યું :

"સદર નિર્ણય, તેથી, ડીએમસી એક્ટ અને બીએમસી એક્ટના "જમીન" મકાન વગેરે શબ્દોનું અર્થઘટન અલગ હતું તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રસ્તુત કિસ્સામાં કોઈ લાગુ પડતો નથી."

અમને ખેદ છે કે અમે હાઈકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચના મત સાથે સહમત થવા અસમર્થ છીએ. કલમ ૧૧૬(૩) ના અર્થઘટન માટે, પૂના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર) માં મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ છાગલા દ્વારા આપવામાં આવેલ તર્ક અને હિન્દુસ્તાન લિવર (ઉપર) માં આપવામાં આવેલ તર્ક અમને આકર્ષે છે. પૂર્ણ બેન્ચે પ્રગતિ બિલ્ડર્સ (ઉપર) માં આપેલા તર્કને માન્ય રાખતી વખતે સદર અધિનિયમની કલમ ૨(૨૪) હેઠળ 'જમીન' ની વ્યાખ્યા પર ખૂબ ભાર મૂક્યો છે. બોમ્બે હાઈકોર્ટે પૂના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર) માં ધ્યાન દોર્યું છે તેમ, જો સદર અધિનિયમની કલમ ૨(૨૪) માં વ્યાખ્યાયિત "જમીન" ને આટલો વ્યાપક અર્થ આપવામાં આવે, તો "મકાન" ની વ્યાખ્યા કરતી કલમ ૨(૩) સંપૂર્ણપણે નિરર્થક બની જશે. અમે બંને વ્યાખ્યાઓની પોતપોતાની કાર્યાત્મક ભૂમિકાઓ અંગે છાગલા, સી.જે. ના તર્ક સાથે અને આ સંદર્ભમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો સાથે સંમત છીએ, જે અમે અગાઉ ટાંક્યા છે.

અમારા ચુકાદામાં, હાઈકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચ "જમીન", "મકાન" અને "પરિસર" ની વ્યાખ્યાઓની પોતપોતાની કાર્યાત્મક ભૂમિકાઓને ધ્યાનમાં ન રાખીને અને વૈચારિક રીતે તેઓને ઓવરલેપ થવા દઈને ભૂલ કરી છે.

કોઈ પણ સંજોગોમાં, એ ભૂલી ન શકાય કે કલમ ૧૧૬ પોતે દર્શાવે છે કે, શબ્દોમાં, પ્રોપર્ટી ટેક્સ માટે આકારણી પાત્ર જમીન અને મકાનની રેટબલ વેલ્યુ કેવી રીતે નક્કી કરવામાં આવશે. કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) સામાન્ય નિયમ નિર્ધારિત કરે છે કે કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં અથવા તેના પરના કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં, માત્ર એક અપવાદને આધીન છે, એટલે કે જો કમિશનર દ્વારા સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની પૂર્વ મંજૂરી સાથે આવા પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીને જાહેર નોટિસ દ્વારા નોટિફાય કરવામાં આવ્યા હોય, તો રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે તેને આવી જમીન અથવા મકાનનો ભાગ માનવામાં આવશે. ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) માં વપરાયેલા શબ્દો "જમીન" અથવા "મકાન" છે. તેથી, પૂના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર) માં વિકસાવવામાં આવેલ અર્થઘટનનો સિદ્ધાંત ખૂબ જ સુસંગત અને લાગુ પડતો હતો. કોઈ પણ સંજોગોમાં, "પરિસર" ની વ્યાખ્યા કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) ના અર્થઘટન માટે સંપૂર્ણપણે અપ્રસ્તુત હતી.

કાયદાકીય ઇતિહાસ અચૂકપણે અર્થઘટનની આ રીત તરફ નિર્દેશ કરે છે. કાયદો, ઇતિહાસની જેમ, પોતાની જાતનું પુનરાવર્તન કરવાની આદત ધરાવે છે. કાયદાકીય પ્રથા, જેની નોંધ આ કોર્ટ દ્વારા ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં લેવામાં આવી હતી, તે દર્શાવે છે કે ઇંગ્લેન્ડ અને ભારતમાં બંને જગ્યાએ મ્યુનિસિપલ

કાયદાઓ કાયદા દ્વારા કરવામાં આવેલા અપવાદોને આધીન જમીન અથવા મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીના હેતુ માટે પ્લાન્ટ અને મશીનરીના ખર્ચને બાકાત રાખવાનું એકસરખું વલણ ધરાવે છે, જેના ઉદાહરણો ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩), બીએમસી એક્ટની કલમ ૧૫૪ (૨), બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમ ૭ (૨) અને સમાન કાયદાકીય જોગવાઈઓ છે. પૂર્ણ બેન્ચે સદર અધિનિયમમાં વપરાયેલા "પરિસર" શબ્દ અને ૧૯૯૪ ના પેટા–નિયમો હેઠળ આ શબ્દને આપવામાં આવેલા વિસ્તૃત અર્થ પર ખૂબ ભાર મૂક્યો હતો. પ્રથમ સ્થાને, "રેટબલ વેલ્યુ" ને કલમ ૨(૪૭) માં પ્રોપર્ટી ટેક્સની આકારણીના હેતુઓ માટે સદર અધિનિયમની જોગવાઈઓ અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા પેટા–નિયમો અનુસાર નક્કી કરેલ કોઈપણ "જમીન" અથવા "મકાન" ના મૂલ્ય તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે. કલમ ૨ (૪૭) "પરિસર" નો ઉલ્લેખ પણ કરતી નથી. એ સાચું છે કે "પરિસર" શબ્દપ્રયોગની વ્યાખ્યા કલમ ૨ (૩૮) માં મકાનના વધુ સારા ભોગવટા માટે તેમાં લગાવવામાં આવેલા કોઈપણ ફિટિંગ્સના સમાવેશ તરીકે કરવામાં આવી છે. હાઇકોર્ટને આકર્ષિત કરનાર દલીલને સાચી માનીએ તો પણ, આપણે કલમ ૨ (૩૮) માં "પરિસર" શબ્દની વ્યાખ્યા અને સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) માં વપરાયેલા સ્પષ્ટ શબ્દોનો સમન્વય કરવો જોઈએ. તેથી અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ તેમની એ દલીલમાં સાચા છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૨ (૩૮) ના ખંડ (બી) માં વપરાયેલ "પરિસર" શબ્દપ્રયોગ અથવા "ફિટિંગ્સ" શબ્દપ્રયોગનો વ્યાપ ગમે તે હોય, તે પ્લાન્ટ

અથવા મશીનરીનો સમાવેશ કરી શકે નહીં જે સ્પષ્ટપણે કલમ ૧૧૬ (૩) હેઠળ બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે, સિવાય કે તે નોટિફાય કરવામાં આવ્યા હોય તે હદ સુધી. આ દલીલ સિદ્ધાંત અને પૂર્વદૃષ્ટાંત પર વાજબી લાગે છે, અને સ્વીકૃતિને પાત્ર છે.

અમે હાઇકોર્ટના એ મતને સ્વીકારવા અસમર્થ છીએ કે તારીખ ૨૩.૧૦.૧૯૮૯ નું નોટિફિકેશન ડીએમસી દ્વારા એક્સ-મેજોરી કોટેલા (વધારાની સાવચેતી તરીકે) જારી કરવામાં આવ્યું હતું, ન તો અમે તેના એ મત સાથે સહમત છીએ કે લિફ્ટ્સ અને એર-કંડિશનર્સ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી નથી, પરંતુ ફિટિંગ્સ અને ફિક્સર છે. અમે એ મત પણ સ્વીકારી શકતા નથી કે લિફ્ટ "જમીન" માં કાયમી ધોરણે જડિત હોવાથી તે મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરી માટે યોગ્ય રીતે "મકાન" નો ભાગ બને છે. અમારા મતે, લિફ્ટ્સ અને એર-કંડિશનર્સ એ ફિટિંગ્સ કે ફિક્સર નથી, પરંતુ 'પ્લાન્ટ' અને 'મશીનરી' છે. રેટબલ વેલ્યુનો ખ્યાલ, જે સામાન્ય રીતે સમજવામાં આવે છે, મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીમાં આવા પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના ખર્ચના સમાવેશને સ્વીકારતો નથી. તેથી, ધારાસભાએ એવી ચોક્કસ જોગવાઈ કરી છે કે જો તેમનો ખર્ચ સામેલ કરવો હોય, તો કલમ ૧૧૬ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ અગાઉથી નોટિફિકેશન જારી કરવું પડશે. આ કથિત રીતે તારીખ ૨૩.૧૦.૧૯૮૯ ના નોટિફિકેશન દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને, જો તે માન્ય હોય, તો તે સદર તારીખથી અમલમાં આવશે અને અગાઉની કોઈ તારીખથી નહીં.

હાઇકોર્ટ એ હકીકતને પણ ધ્યાનમાં લેવાનું ચૂકી ગઈ હોય તેવું લાગે છે કે ૧૯૯૪ ના પેટા–નિયમોની સમજૂતી II ને હાઇકોર્ટ દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી અને તેની અમાન્યતા આ કોર્ટ દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવી હતી.

સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે અમારી સમક્ષ એ જ દલીલો રજૂ કરી હતી જે પૂર્ણ બેન્ચને આકર્ષી હતી. તેઓ દલીલ કરે છે કે ૧૮૮૮ માં ભલે ગમે તે પરિસ્થિતિ હોય, મ્યુનિસિપલ કાયદાનું પ્રગતિશીલ રીતે અર્થઘટન થવું જોઈએ. ઝડપથી આગળ વધતી ટેકનોલોજીની શ્રેણીના પરિણામે 'પ્લાન્ટ' અને 'મશીનરી' ના ખ્યાલોમાં થતા ફેરફારો સાથે, માલિક માટે 'મકાન' અથવા 'પરિસર' ની રેટબલ વેલ્યુ તેમાં સમાવિષ્ટ તમામ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી સહિત ભાડાની આવક તરીકે ગણાવી જોઈએ, કારણ કે આખરે આવા પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી ભાડૂતના લાભદાયી ભોગવટા માટે હોય છે. વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ પણ કરી હતી કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ હેઠળ 'જમીન' શું છે તે અંગેનો કોમન લો સિદ્ધાંત અને સિદ્ધાંત ડીએમસી એક્ટ હેઠળ લાગુ કરવામાં આવ્યો છે જે ૧૯૯૪ ના પેટા–નિયમોની કલમ ૩ (૧) (ઈ) ની સમજૂતી II દ્વારા પ્રકાશિત થાય છે. આ દલીલો અમને આકર્ષતી નથી. પ્રથમ, આપણે કાયદામાં રહેલા શબ્દો વાંચીને કાયદાનું અર્થઘટન કરવું જોઈએ. બીજું, કલમ ૧૧૬ (૩) 'જમીન' અથવા 'મકાન' ના દાયરામાં નવી મશીનરીનો સમાવેશ કરવા માટે કમિશનરને જરૂરી નોટિફિકેશન જારી કરવાની સત્તા આપીને પ્રગતિશીલ ખ્યાલોનું ધ્યાન રાખે

છે. છેલ્લે, સદર સમજૂતી હવે અસ્તિત્વમાં નથી અને આ કોર્ટ દ્વારા બાજુ પર રાખવામાં આવી છે.

પરિણામે, અમે અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલની દલીલ સ્વીકારીએ છીએ અને ઠરાવીએ છીએ કે કોઈપણ જમીન અથવા મકાનમાં આવેલ અથવા તેના પર લગાવવામાં આવેલ પ્લાન્ટ અને મશીનરીના ખર્ચને જમીન અને મકાનની રેટબલ વેલ્યુની ગણતરીમાં સામેલ કરી શકાય નહીં જ્યાં સુધી કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) દ્વારા વિચારવામાં આવેલ માન્ય નોટિફિકેશન જારી કરવામાં ન આવે.

આગળનો પ્રશ્ન જે અમારી વિચારણા માટે ઉદ્ભવે છે તે એ છે કે શું, આ કોર્ટ દ્વારા ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં આપવામાં આવેલા કારણોને અનુસરીને, એવું માની શકાય કે કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) ધારાસભાની સત્તાઓના વધુ પડતા હસ્તાંતરણ માટે અમાન્ય છે કારણ કે તે જમીન અથવા મકાનમાં અથવા તેના પર સ્થિત કોઈપણ મશીનરીને તેની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે જમીન અને મકાનનો ભાગ માનવા જાહેર કરવા માટે કમિશનરને મનસ્વી અને માર્ગદર્શન વિનાનો વિવેકાધિકાર આપે છે. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમ ૭(૨) ને ધારાસભાની સત્તાના વધુ પડતા હસ્તાંતરણના કારણે અમાન્ય ઠેરવવા માટે ન્યૂ માણેક ચોક, (ઉપર) માં આ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણો સમાન રીતે કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) ને લાગુ પડે છે.

સામાવાળાઓ માટે, જો કે, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી કાયદામાં સોંપાયેલ સત્તાના ઉપયોગ માટેની માર્ગદર્શિકા જોવા મળે છે, ત્યાં સુધી તેને ગેરબંધારણીય ઠેરવી શકાય નહીં, ભલે મૂળ કાયદો ગમે તેટલો માળખાકીય હોય. અમારું ધ્યાન જે. જયલલિતા વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, એ.આઇ.એર. (૧૯૯૯) એસ.સી. ૧૯૧૨ અને કિશન પ્રકાશ શર્મા અને અન્ય વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, [૨૦૦૧] ૫ એસ.સી.સી. ૨૧૨ માં આ કોર્ટના ચુકાદાઓ તરફ દોરવામાં આવ્યું હતું.

સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરે છે કે ડી.એમ.સી. એક્ટની જોગવાઈ વાંચતા, ખાસ કરીને 'જમીન', 'મકાન', 'પરિસર', 'રેટબલ' શબ્દપ્રયોગોની વ્યાખ્યા વાંચતા, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ની પેટા-કલમ (૩) દ્વારા કલ્પવામાં આવેલી બાકાત માત્ર એવી વસ્તુની હોઈ શકે છે જેનો સામાન્ય રીતે જમીન અથવા મકાનના ખ્યાલમાં સમાવેશ કરી શકાતો નથી. તેથી, કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીને નોટિફાય કરવાની કમિશનરની સત્તા માત્ર એવી વસ્તુઓ સુધી વિસ્તરેલી તરીકે વાંચવી જોઈએ જે સમાન પ્રકૃતિની હોય જે સદર અધિનિયમની કલમ ૨(૨૪) માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ "જમીન" ની વ્યાખ્યામાં આવતી હોય. તેથી, તેઓ દલીલ કરે છે કે કાયદામાં પૂરતી માર્ગદર્શિકા દર્શાવેલ છે અને, તેથી, કાયદાની બંધારણીયતા માન્ય રાખવી જોઈએ. કાયદાની જોગવાઈઓનું ચિંતાપૂર્વક સ્કેનિંગ

કરવા છતાં, અમને તેમાં ભાગ્યે જ કોઈ એવી માર્ગદર્શિકા જોવા મળે છે. સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલની દલીલ કે કાયદો માર્ગદર્શિકા દર્શાવે છે, એટલે કે, કલમ ૧૧૬(૩) હેઠળ કમિશનરની નોટિફાય કરવાની સત્તા માત્ર એવી વસ્તુઓના સંદર્ભમાં છે જે સમાન પ્રકૃતિની હોય જે કલમ ૨(૨૪) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ "જમીન" શબ્દપ્રયોગના દાયરામાં આવતી હોય, તે પોસ્ટ હોક એર્ગો પ્રોપ્ટર હોક નો ઉત્તમ કિસ્સો હોય તેવું લાગે છે દેખીતી રીતે, કલમ ૧૧૬ ની પેટા–કલમ (૩) હેઠળ કમિશનરને આપવામાં આવેલી સત્તાનો ઉપયોગ માત્ર એવા કિસ્સામાં કરવાનો હેતુ છે જ્યાં પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી સદર અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ 'જમીન' અથવા 'મકાન' શબ્દપ્રયોગના દાયરામાં આવતી ન હોય. આવા કિસ્સાઓમાં જ કમિશનર તરફથી વિવેકાધિકારના ઉપયોગનો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે. આમ, કહેવાતી માર્ગદર્શિકા સંપૂર્ણપણે કાલ્પનિક છે.

અપીલકર્તાઓ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં આ કોર્ટ દ્વારા કલ્પવામાં આવેલી પરિસ્થિતિ અને અમારી સમક્ષ રહેલી પરિસ્થિતિ વચ્ચે ભાગ્યે જ કોઈ તફાવત છે. બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૯૯ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમ ૭(૨) માં આ કોર્ટ દ્વારા શોધવામાં આવેલ ખામી સમાન રીતે ડી.એમ.સી. એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) ને અસર કરે છે.

બીજું કારણ કે જેના આધારે આ કોર્ટે ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ ના નિયમ ૭ (૨) હેઠળ કમિશનરની સમાન કાયદાકીય સોંપાયેલ સત્તાને રદ કરી છે તે સમાન રીતે સાચું છે. કાયદામાં કોઈ માર્ગદર્શિકા ન હોવા ઉપરાંત, કમિશનર દ્વારા વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ ઉચ્ચ સત્તાધિકારી સમક્ષ કોઈપણ અપીલને આધીન નથી. સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલ બે સંજોગો દર્શાવે છે, એટલે કે, વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ સ્ટેન્ડિંગ કમિટીની મંજૂરી સાથે જ થઈ શકે છે અને બીજું, કે રેટબલ વેલ્યુ કાયદા હેઠળ અપીલને આધીન છે. સાચું છે કે, આ બંને પાસાઓ વાદગ્રસ્ત કાયદામાં હાજર છે. સામાવાળાઓના દુર્ભાગ્યે આ બંને પાસાઓ ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં પણ અસ્તિત્વમાં હતા, ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હતા અને તેને બિનમહત્વપૂર્ણ ઠરાવવામાં આવ્યા હતા. ત્યાં પણ કમિશનરનો વિવેકાધિકાર કોર્પોરેશનની મંજૂરીથી વાપરી શકાતો હતો અને રેટબલ વેલ્યુ અપીલને આધીન હતી. કોઈ પણ સંજોગોમાં, આ કોર્ટે ધ્યાન દોર્યું છે તેમ, જોકે રેટબલ વેલ્યુના નિર્ધારણ સામે અપીલ પૂરી પાડવામાં આવી શકે છે, પરંતુ રેટબલ વેલ્યુના નિર્ધારણ માટે "જમીન" અથવા "મકાન" ની અંદર કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના સમાવેશ સામે અપીલ માટે કાયદામાં કોઈ જોગવાઈ નથી.

સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદામાં, કિશન પ્રકાશ શર્મા અને અન્ય (ઉપર). ફકરા ૧૮ માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે :–

"જ્યાં સુધી સોંપાયેલ કાયદાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી કેસ-લૉ એ બાબત પર પ્રકાશ ફેંકશે કે તેને કઈ રીતે સમજવાનો છે અને દરેક આપેલા કિસ્સામાં આપણે જોગવાઈઓનો વ્યાપ સમજવો પડશે અને કોઈ એકસમાન નિયમ નિર્ધારિત કરી શકાય નહીં. ભારતમાં વિધાનસભાઓ પાસે કાયદા ઘડવાની વ્યાપક સત્તા હોવાનું માનવામાં આવે છે, જોકે તે ચોક્કસ મર્યાદાઓને આધીન છે જેમ કે વિધાનસભાઓ આવશ્યક કાયદાકીય કાર્યો સોંપી શકે નહીં જેમાં કાયદાકીય નીતિનું નિર્ધારણ અથવા પસંદગી અને ઔપચારિક રીતે તે નીતિને આચરણના બંધનકર્તા નિયમ તરીકે ઘડવાનો સમાવેશ થાય છે. વિધાનસભાઓ માર્ગદર્શન વિનાની અને અનિયંત્રિત સત્તા સોંપી શકે નહીં. કાયદાની નીતિ જાહેર કરીને અને જેમને કાયદાનો અમલ કરવાની સત્તા આપવામાં આવી છે તેમના માર્ગદર્શન માટે ધોરણો નક્કી કરીને વિધાનસભાઓએ સોંપાયેલ સત્તાની મર્યાદાઓ નક્કી કરવી જોઈએ. આમ સોંપણી ત્યારે જ માન્ય છે જ્યારે કાયદાકીય નીતિ અને તેનો અમલ કરવા માટેની માર્ગદર્શિકા પૂરતા પ્રમાણમાં નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોય અને સોંપણી મેળવનારને માત્ર વિધાનસભાઓ દ્વારા નિર્ધારિત માર્ગદર્શિકાની અંદર રહીને નીતિને અમલમાં મૂકવાની સત્તા આપવામાં આવે. કાયદાકીય નીતિ નક્કી કર્યા પછી વિધાનસભાઓ નીતિના અમલ માટે વહીવટી એજન્સીને વિવેકાધિકાર આપી શકે છે અને નીતિના માળખાની અંદર વિગતો પર કામ કરવા માટે એજન્સી પર છોડી શકે છે. જ્યારે બંધારણ સંસદ અને રાજ્યોની વિધાનસભાઓને કાયદા ઘડવાની ફરજ સોંપે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટપણે તેમને તે જવાબદારી કોઈ અન્ય સત્તામંડળના ખભા પર નાખવાની મનાઈ ફરમાવે છે.

સમાધાનનું એક ક્ષેત્ર એવું બને છે કે સંસદ કાયદાને અમલમાં મૂકવાની વિવિધ જરૂરિયાતોને વિગતવાર રીતે કામ કરી શકતી નથી અને, તેથી તે વિસ્તાર સોંપણી મેળવનાર દ્વારા ભરવા માટે છોડી દેવામાં આવશે. આમ પ્રશ્ન એ છે કે શું કોઈ ચોક્કસ કાયદો વધુ પડતી સોંપણીથી પીડાય છે અને તે નક્કી કરવા માટે, કાયદાની જોગવાઈઓની યોજના, તેની પ્રસ્તાવના અને જેની પૃષ્ઠભૂમિમાં કાયદો ઘડવામાં આવ્યો છે તે તથ્યો અને સંજોગો, કાયદાનો ઈતિહાસ, આધુનિક રાજ્યે જે સમસ્યાઓનો સામનો કરવો પડે છે તેની જટિલતા, ધ્યાનમાં લેવી પડશે અને જો, કાયદાને આપવામાં આવેલા ઉદાર અર્થઘટન પર કાયદાકીય નીતિ અને તેના અમલ માટેની માર્ગદર્શિકા બહાર આવે છે, તો કાયદો, ભલે તે માળખાકીય હોય, તેને માન્ય રાખવામાં આવશે પરંતુ ઉદાર અર્થઘટનનો આ નિયમ કોર્ટ દ્વારા કારોબારીને આપવામાં આવેલી મનસ્વી સત્તાને ટકાવી રાખવા માટે સુપ્ત અથવા છુપાયેલી કાયદાકીય નીતિ શોધવાનો પ્રયાસ કરવા સુધી લઈ જવો જોઈએ નહીં.

પટેલ ગોરધનદાસ હરગોવિંદદાસ (ઉપર) માં આ કોર્ટના ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો અને તેમાં પ્રકાશિત થયેલી કાયદાકીય પ્રથા અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવેલી કાયદાની જોગવાઈઓના અર્થઘટનના સંદર્ભમાં ખૂબ જ સુસંગત બને છે. જે. જયલલિતા (ઉપર) અને કિશન પ્રકાશ શર્મા અને અન્ય, (ઉપર) ના ચુકાદાઓમાં નિર્ધારિત કસોટી લાગુ કરતાં, અમને કોઈ એવી કાયદાકીય માર્ગદર્શિકા જોવા મળતી નથી જેના પર કલમ ૧૧૬ (૩) હેઠળ

કમિશનરની સત્તાનો ઉપયોગ થઈ શકે. હાઇકોર્ટે બાબતના આ પાસાઓ પર ધ્યાન આપ્યું ન હોવાથી, અમે અમારી સમક્ષના વિદ્વાન વકીલને આ દલીલને વિસ્તૃત કરવાની મંજૂરી આપી. અમને સંતોષ છે કે ન્યૂ માણેક ચોક (ઉપર) માં બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ ના નિયમ ૭(૨) માં આ કોર્ટ દ્વારા શોધવામાં આવેલ ખામી સમાન રીતે ડીએમસી એક્ટની કલમ ૧૧૬(૩) ને અમાન્ય કરે છે.

પરિણામે, અમે અપીલો મંજૂર કરીએ છીએ અને નીચે મુજબ ઠરાવીએ છીએ :–

(૧) કલમ ૧૧૬(૩) ને અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવે છે કારણ કે તે કમિશનરને રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવાના હેતુ માટે કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીને જમીન અથવા મકાનનો ભાગ જાહેર કરવા માટે માર્ગદર્શન વિનાની અને અનિયંત્રિત કાયદાકીય સત્તાઓ સોંપે છે;

(૨) પ્રશ્ન હેઠળના અપીલકર્તાની જમીન અથવા મકાન પર લગાવવામાં આવેલ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરી, લિફ્ટ્સ અને એર કંડિશનર્સનો ખર્ચ જમીન અથવા મકાનની રેટબલ વેલ્યુ નક્કી કરવા માટે સામેલ કરવા પાત્ર રહેશે નહીં;

(૩) પ્રગતિ બિલ્ડર્સ (ઉપર) અને અપીલ હેઠળ હાઇકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચના નિર્ણયો કાયદો યોગ્ય રીતે પ્રસ્થાપિત કરતા નથી. પરિણામે, તેઓ આથી રદ કરવામાં આવે છે;

(૪) અપીલો તે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવે છે અને હાઇકોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. વાદગ્રસ્ત આકારણી હુકમો બાજુ પર રાખવામાં આવે છે અને કાયદા અનુસાર અને ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા

અવલોકનો મુજબ નવેસરથી હુકમ પસાર કરવા માટે ડીએમસી એક્ટ હેઠળ આકારણી અધિકારીને મોકલવામાં આવે છે.

કેસના સંજોગોમાં, ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરવામાં આવશે નહીં.

અપીલો મંજૂર.

==========

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

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

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