

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.

=====

[૨૦૧૭] ૧૧ એસસીઆર પ૨૬

હરબંસલાલ મલ્હોત્રા એન્ડ સન્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

કોલકાતા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય.

(સિવિલ અપીલ નંબર ૩૩૩૭/ ૨૦૦૭)

૦૫/૦૮/૨૦૧૭

[આર. કે. અગ્રવાલ અને અભય મનોહર સપ્રે, ન્યાયમૂર્તિઓ]

કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૮૦ – કલમ ૧૭૪ અને ૧૭૮.

પરિસર પરનો વેરો – વાર્ષિક મૂલ્યાંકન – નિર્ધારણ – અપીલકર્તા પરિસરનો માલિક છે. જેમાં બે માળની ઇમારત અને તેની સાથે જોડાયેલી કેટલીક જમીનનો સમાવેશ થાય છે – આકારણી અધિકારીએ આકારણી વર્ષ (૧૯૮૮-૮૯) (ત્રીજું ક્વાર્ટર) માટે પરિસરનું વાર્ષિક મૂલ્ય રૂ. ૫૯,૪૦૦/- અને આકારણી વર્ષ (૧૯૯૪-૯૫) (ત્રીજું ક્વાર્ટર) માટે રૂ. ૪,૨૫,૬૦૦/- નક્કી કર્યું – તેનાથી નારાજ થઈને અપીલકર્તા (કરદાતા) એ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી, જેણે રૂ. ૫૯,૪૦૦/- ના મૂલ્યાંકનને માન્ય રાખ્યું, જો કે, કલમ ૧૭૪(૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ રૂ. ૪,૨૫,૬૦૦/- ના વાર્ષિક મૂલ્યાંકનને ઘટાડીને રૂ. ૭૫,૪૦૦/- કર્યું – હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ટ્રિબ્યુનલે જમીન અને ઇમારતને જોડીને પરિસરની આકારણી કરવામાં ભૂલ કરી છે, કલમ ૧૭૪(૧) અને (૨) હેઠળ તેમના સંબંધિત વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે તે અલગથી થવું જોઈતું હતું – અપીલ પર ઠરાવ્યું: કલમ ૧૭૪ જમીન અથવા ઇમારતના વાર્ષિક મૂલ્યને નક્કી કરવા માટે બે પ્રકારની આકારણી સાથે સંબંધિત છે – એક "જમીન કે જેના પર ઇમારત બાંધવામાં આવી છે" ના સંબંધમાં છે, જે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) દ્વારા સંચાલિત થાય છે અને બીજી "ખુલ્લી જમીન" ના સંબંધમાં છે, એટલે કે "જમીન કે જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી", તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૨) દ્વારા

સંચાલિત થાય છે - કલમ ૧૭૪(૧) ના કિસ્સામાં, આકારણી સત્તાધિકારીએ તેના કુલ વાર્ષિક ભાડાના નિર્ધારણ માટે જમીન અને ઇમારતને "સિંગલ યુનિટ" તરીકે લેવી જરૂરી છે જે આકારણી સમયે વર્ષ-દર-વર્ષે વ્યાજબી રીતે મળવાની અપેક્ષા હોય છે. તે કલમ ૧૭૮(૨)(i) અને (ii) પરથી પણ સ્પષ્ટ છે, જે જોગવાઈ કરે છે કે સાઈટ અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીન સાથેની દરેક ઇમારતનું "સિંગલ યુનિટ" તરીકે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે - કલમ ૧૭૪(૧) અને (૨) અલગ ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરે છે, જમીન અથવા ઇમારતના કુલ વાર્ષિક ભાડા મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે બંનેને જોડી શકાય નહીં - જ્યારે ધારાસભાએ પોતે કેસોની બે શ્રેણીઓ બનાવી છે, એટલે કે, (૧) "જમીન અથવા ઇમારત" (૨) "તેના પર કોઈ ઇમારત વગરની ખુદી જમીન" અને તે મુજબ આકારણીના વિવિધ દરો અને વિવિધ પદ્ધતિઓ પૂરી પાડી છે, ત્યારે કેસોની બંને શ્રેણીઓને જોડવી તર્કસંગત લાગતી નથી - ટ્રિબ્યુનલે કુલ વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે કલમ ૧૭૪(૧) લાગુ કરીને યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરી છે - ટ્રિબ્યુનલનો આદેશ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવ્યો.

કાયદાનું અર્થઘટન - કર કાયદા - ઠરાવ્યું: કર કાયદાના સંબંધમાં અર્થઘટનનો એ સ્થાપિત નિયમ છે કે મશીનરી જોગવાઈ જે કરદાતાને અધિનિયમમાં મૂળભૂત જોગવાઈ દ્વારા આપવામાં આવેલી છૂટ અથવા લાભ મેળવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે, તેવી જોગવાઈઓનું ઉદારતાથી અર્થઘટન કરવું

જરૂરી છે.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે

ઠરાવ્યું: ૧.૧ કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૮૦ ની કલમ ૧૭૪ વાંચતા જણાય છે કે તે જમીન અથવા ઇમારતનું વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે બે પ્રકારની આકારણી સાથે સંબંધિત છે. ૧.૨ એક "જમીન કે જેના પર ઇમારત બાંધવામાં આવી છે" ના સંબંધમાં છે અને બીજી "ખુલ્લી જમીન" ના સંબંધમાં છે, એટલે કે "જમીન કે જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી". જ્યાં સુધી અગાઉની વાત છે, એટલે કે જમીન કે જેના પર ઇમારત બાંધવામાં આવી છે, તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) દ્વારા સંચાલિત થાય છે જ્યારે પછીની વાત છે, એટલે કે ખુલ્લી જમીન જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી, તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૨) દ્વારા સંચાલિત થાય છે.

૧.૨ અગાઉના કિસ્સામાં, આકારણી સત્તાધિકારીએ તેના કુલ વાર્ષિક ભાડાના નિર્ધારણ માટે જમીન અને ઇમારતને "સિંગલ યુનિટ" તરીકે લેવી જરૂરી છે જે આકારણી સમયે વર્ષ-દર-વર્ષે વ્યાજબી રીતે મળવાની અપેક્ષા હોય છે. ઉદાહરણ તરીકે, જો ઇમારતમાં કેટલીક જોડાયેલી જમીન હોય જેનો ઉપયોગ માલિક દ્વારા વિશિષ્ટ રીતે બગીચા અથવા/અને વાહનોના પાર્કિંગ માટે

કરવામાં આવે છે, તો આવી ઇમારત અથવા/અને જમીન એવી ઇમારતની તુલનામાં વધુ ભાડું મેળવી શકે છે, જેમાં આ સુવિધાઓ નથી અથવા ઇમારત સાથે જોડાયેલી ખૂબ ઓછી જમીન છે. કોઈપણ સંજોગોમાં, આવી ઇમારત અને જમીનને તેમના કુલ વાર્ષિક ભાડાને નક્કી કરવા માટે અલગ કરી શકાતી નથી. તેથી, આવો કેસ કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં આવશે. આવી પરિસરનું વાર્ષિક મૂલ્ય અને કુલ વાર્ષિક ભાડું, તેથી, અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ નક્કી કરવું પડશે.

૧.૩ કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) નો પરંતૂક, ઇમારત અને જમીનના "તબદીલી" ના કેસો સાથે સંબંધિત છે. આવા કિસ્સામાં, આકારણી અધિકારીએ તેના વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે આધાર તરીકે તબદીલી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત રકમ (વેચાણ અવેજ) લેવાની જરૂર છે અને પછી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ આવી પરિસરનું કુલ વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવું પડશે.

૧.૪ જો કે, એવા કિસ્સામાં જ્યાં તબદીલી દસ્તાવેજમાં કોઈ રકમનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી, ત્યાં પરંતૂ કહે છે કે આકારણી અધિકારીએ આવી પરિસરના અંદાજિત બજાર મૂલ્યને આધાર તરીકે લેવાની જરૂર છે અને પછી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ

તેનું કુલ વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવું પડશે.

૧.૫ એવી પરિસ્થિતિમાં, જ્યાં કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગનું કુલ વાર્ષિક ભાડું કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) ના હેતુ માટે સરળતાથી અંદાજ શકાતું નથી, તો કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (જએ) માં એક પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે કે આવી જમીન અથવા ઇમારતનું કુલ વાર્ષિક ભાડું કેવી રીતે નક્કી કરવું.

૧.૬ ઉપર જણાવેલ તમામ પરિસ્થિતિઓમાં, જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગને કુલ વાર્ષિક ભાડા મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે અલગ નહીં પરંતુ "સિંગલ યુનિટ" તરીકે ગણવામાં આવશે. તે કલમ ૧૭૮(૨)(આઈ) અને (આઈઆઈ) પરથી પણ સ્પષ્ટ છે, જે જોગવાઈ કરે છે કે સાઈટ અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીન સાથેની દરેક ઇમારતનું "સિંગલ યુનિટ" તરીકે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે.

૧.૭ જો કે, કલમ ૧૭૮(૨) ના કલોઝ(આઈ) માં ઉમેરવામાં આવેલા ત્રણ પરંતુઓ પણ ઇમારત અને જમીન સાથે સંબંધિત છે પરંતુ ઇમારતની વિશિષ્ટ રચના, તેની માલિકી અને જે રીતે આવી ઇમારત અથવા જમીનનો ઉપયોગ માલિક દ્વારા કરવામાં આવે છે તેના કારણે કેસોના વિવિધ વર્ગ સાથે છે.

૧.૮ જો ત્રણેય પરંતૂઓમાં નિર્ધારિત પરિબળો કોઈપણ ઇમારત અથવા જમીનમાં હાજર જોવા મળે, તો આવી ઇમારત અને જમીનની આકારણી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪(૧) સાથે વંચાતા પરંતૂઓમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ કરવાની રહેશે.

૧.૯ હવે કેસોની પછીની શ્રેણી પર આવતા, એટલે કે, "ખુદ્દી જમીન" અથવા "જમીન જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી", તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૨) માં આવે છે. તે કહે છે કે "ખુદ્દી જમીન" નું વાર્ષિક બજાર મૂલ્ય ખુદ્દી જમીનના અંદાજિત બજાર મૂલ્યના સાત ટકા નક્કી કરવામાં આવશે.

૨.૧ કલમ ૧૭૪(૧) અને (૨), તેથી, અલગ ક્ષેત્રમાં કાર્ય કરે છે. જમીન અથવા ઇમારતના કુલ વાર્ષિક ભાડા મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે બંનેને જોડી શકાય નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, બંને કલમો સ્વતંત્ર રીતે લાગુ કરવાની હોય છે તે હકીકત પર આધાર રાખીને કે પરિસર "જમીન સાથેની ઇમારત" છે અથવા તે "ખુદ્દી જમીન" છે અને તે મુજબ તેમનું કુલ વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવામાં આવશે.

૨.૨ જ્યારે ધારાસભાએ પોતે જ કેસોની બે શ્રેણીઓ બનાવી છે એટલે કે, (૧)

"જમીન અથવા ઇમારત" (૨) "તેના પર કોઈ ઇમારત વગરની ખુદી જમીન" અને તે મુજબ આકારણીના વિવિધ દરો અને વિવિધ પદ્ધતિઓ પૂરી પાડી છે, ત્યારે કેસોની બંને શ્રેણીઓને જોડવી તર્કસંગત લાગતી નથી.

૩. કર કાયદાના સંબંધમાં અર્થઘટનનો એ સ્થાપિત નિયમ છે કે મશીનરી જોગવાઈ જે કરદાતાને અધિનિયમમાં મૂળભૂત જોગવાઈ દ્વારા આપવામાં આવેલી છૂટ અથવા લાભ મેળવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે, તેવી જોગવાઈઓનું ઉદારતાથી અર્થઘટન કરવું જરૂરી છે. આ નિયમ પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પડે છે અને તેથી, અર્થઘટનનો લાભ ટેક્સ લેનાર વ્યક્તિને બદલે કરદાતાને મળવો જોઈએ. તે જે હેતુ માટે કલમ ૧૭૪ ઘડવામાં આવી છે તે હેતુને પણ સિદ્ધ કરે છે.

જી. પી. સિંહ દ્વારા લિખિત સ્ટેટ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશનના સિદ્ધાંતો ૧૩મી આવૃત્તિ – સંદર્ભિત.

જ. ટ્રિબ્યુનલે કુલ વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે કલમ ૧૭૪(૧) લાગુ કરીને યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરી છે. તેથી, ટ્રિબ્યુનલનો આદેશ પુનઃસ્થાપિત થવાને પાત્ર છે.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન: ૨૦૦૭ ના વર્ષની સિવિલ અપીલ નંબર ૩૩૩૭.

કોલકાતા હાઈકોર્ટ દ્વારા સી.ઓ. નંબર ૩૬૮/૨૦૦૪ માં અને રિવ્યુ એપ્લિકેશન નંબર ૨૯૬૩/૨૦૦૪ માં અનુક્રમે તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૦૪ અને ૧૭/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા અંતિમ ચુકાદા અને આદેશો પરથી.

અપીલકર્તા માટે અમિત સિબલ, સિનિયર એડવોકેટ, આકાશ બજાજ, નમિત સુરી, રાહુલ કુમાર, સંજીવ કપૂર (મેસર્સ ખેતાન એન્ડ કો. વતી) એડવોકેટ્સ.

પ્રતિવાદીઓ માટે એલ. સી. અગ્રવાલા, એડવોકેટ.

કોર્ટનો ચુકાદો અભય મનોહર સપ્રે, જે. દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

૧. આ અપીલ કોલકાતાની હાઈકોર્ટ દ્વારા સી.ઓ. નંબર ૩૬૮/૨૦૦૪ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૦૪ ના અંતિમ ચુકાદા અને આદેશો સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં હાઈકોર્ટના સિંગલ જજ દ્વારા અત્રેના

પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝન મંજૂર કરવામાં આવી હતી, એમ.એ.એ. નંબર ૧૭૦૧/૧૯૯૬ માં મ્યુનિસિપલ એસેસમેન્ટ ટ્રિબ્યુનલ (હવે પછી તેને "ટ્રિબ્યુનલ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે), કોલકાતા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૧૮/૧૧/૨૦૦૨ ના ચુકાદા/આદેશને રદ કર્યો હતો અને પરિસરના વાર્ષિક મૂલ્યનું પુનઃ નિર્ધારણ કરવા માટે કેસ ટ્રિબ્યુનલને પરત મોકલ્યો હતો અને તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૦૪ ના રોજ સી.ઓ. નંબર ૩૬૮/૨૦૦૪ માં પસાર કરેલા આદેશમાંથી ઉદ્ભવતી રિવ્યુ એપિલિકેશન જે રિવ્યુ એપિલિકેશન નંબર ૨૯૬૩/૨૦૦૪ છે તેના તારીખ ૧૭/૦૮/૨૦૦૫ ના આદેશ સામે પણ દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨. અપીલમાં સંકળાયેલો મુદ્દો મર્યાદિત વ્યાપમાં છે. જો કે, ટૂંકા વિવાદને સમજવા માટે, નીચે કેટલાક સંબંધિત તથ્યોનો ઉલ્લેખ કરવાની જરૂર છે.

૩. અપીલકર્તા ૨૨૬/૨ એ.જે.સી. બોઝ રોડ, કોલકાતા- ૭૦૦૦૨૦ ખાતે સ્થિત પરિસરનો માલિક છે. તેમાં બે માળની ઇમારત અને તેની સાથે જોડાયેલી કેટલીક જમીન (હવે પછી તેને "પરિસર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) નો સમાવેશ થાય છે. જ. આ પરિસર કલકત્તા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૮૦ (હવે પછી તેને "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની જોગવાઈઓ હેઠળ વેરાની ચુકવણી માટે આકારણી કરવામાં આવે છે.

જ. આકારણી વર્ષ ૧૯૮૮-૮૯ (ત્રીજું ક્વાર્ટર) અને ૧૯૯૪-૯૫ (ત્રીજું ક્વાર્ટર) માટે આકારણી સત્તાધિકારી (સુનાવણી અધિકારી) સમક્ષ પરિસરની આકારણી કરતી વખતે પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો કે પરિસરનું યોગ્ય વાર્ષિક મૂલ્ય શું છે અને બીજું, પરિસર પર વેરાની ચુકવણી માટે અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ હેઠળ તેને કેવી રીતે નક્કી કરવું જોઈએ.

પ. તારીખ ૨૨/૦૬/૧૯૯૬ ના બે આદેશો દ્વારા, આકારણી અધિકારીએ (સુનાવણી અધિકારી) પરિસરનું મૂલ્યાંકન નક્કી કર્યું. આકારણી વર્ષ (૧૯૮૮-૮૯) (ત્રીજું ક્વાર્ટર) ના વાર્ષિક મૂલ્યાંકન માટે જ્યાં સુધી સંબંધ છે, તે રૂ. ૫૯,૪૦૦/- કરવામાં આવ્યું હતું, જ્યારે આકારણી વર્ષ (૧૯૯૪-૯૫) (ત્રીજું ક્વાર્ટર) માટે સંબંધ છે ત્યાં સુધી, તે રૂ. ૪,૨૫,૬૦૦/- કરવામાં આવ્યું હતું.

ડ. અપીલકર્તાઓએ (કરદાતા), આકારણી અધિકારીના આદેશોથી નારાજ થઈને, ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ બે અપીલ દાખલ કરી. ૧૯૮૮-૮૯ ના સમયગાળાને લગતા આદેશ, જેમાં પરિસરનું મૂલ્ય રૂ. ૫૯,૪૦૦/- આંકવામાં આવ્યું હતું, તેના માટે અપીલકર્તાએ એમ.એ.એ. નંબર ૧૭૦૨/૧૯૯૬ દાખલ કરી જ્યારે ૧૯૯૪-૯૫ ના સમયગાળાને લગતા આદેશ, જેમાં પરિસરનું મૂલ્ય રૂ.

૪,૨૫,૬૦૦/- આંકવામાં આવ્યું હતું, તેના માટે અપીલકર્તાએ એમ.એ.એ. નંબર ૧૭૦૧/૧૯૯૬ દાખલ કરી.

૭. ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા બંને અપીલો પર એકસાથે સુનાવણી કરવામાં આવી હતી અને ૧૮/૧૧/૨૦૦૨ ના સમાન આદેશ દ્વારા તેનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો. જ્યાં સુધી એમ.એ.એ. નંબર ૧૭૦૨/૯૬ નો સંબંધ છે, તે મૂલ્યાંકનને માન્ય રાખીને રદ કરવામાં આવી હતી, જ્યારે એમ.એ.એ. નંબર ૧૭૦૧/૯૬ ને આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવી હતી જેમાં ટ્રિબ્યુનલે આકારણી અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલા વાર્ષિક મૂલ્યાંકનને રૂ. ૪,૨૫,૦૦૦/- થી ઘટાડીને રૂ. ૭૫,૪૦૦/- કર્યું હતું. ટ્રિબ્યુનલે ઠરાવ્યું હતું કે આકારણી સત્તાધિકારી દ્વારા પરિસરનું જે વાર્ષિક મૂલ્યાંકન રૂ. ૪,૨૫,૦૦૦/- કરવામાં આવ્યું હતું તે ખોટું હતું અને તે કલમ ૧૭૪(૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ રૂ. ૭૫,૪૦૦/- ના દરે થવું જોઈતું હતું.

૮. ટ્રિબ્યુનલના આદેશથી નારાજ થઈને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને હાઈકોર્ટમાં રિવિઝન પિટિશન દાખલ કરી. વિવાદાસ્પદ આદેશ દ્વારા, હાઈકોર્ટે રિવિઝન મંજૂર કરી અને પરિસરના વાર્ષિક મૂલ્યનું પુનઃ નિર્ધારણ કરવા માટે કેસ ટ્રિબ્યુનલને પરત મોકલ્યો. હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ટ્રિબ્યુનલે જમીન અને ઇમારતને જોડીને પરિસરની આકારણી કરવામાં ભૂલ કરી છે. હાઈકોર્ટના

જણાવ્યા મુજબ, અધિનિયમની કલમ ૧૭૪(૧) અને (૨) હેઠળ તેમના સંબંધિત વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે ઇમારત અને જમીનનું મૂલ્યાંકન અલગથી થવું જોઈતું હતું.

૯. હાઇકોર્ટના આદેશથી નારાજ થઈને માલિકે (કરદાતા) આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી.

૧૦. અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અમિત સિબલ અને પ્રતિવાદીઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી એલ.સી. અગ્રવાલાને સાંભળ્યા.

૧૧. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને કેસના રેકૉર્ડની તપાસ કર્યા પછી, અમે અપીલ મંજૂર કરવા, વિવાદાસ્પદ આદેશને રદ કરવા અને ટ્રિબ્યુનલના આદેશને પુનઃસ્થાપિત કરવા તરફ વલણ ધરાવીએ છીએ.

૧૨. અધિનિયમનો ભાગ-ચાર "કરવેરા" ના વિષય સાથે સંબંધિત છે. તેમાં પ્રકરણ-બાર કરવેરાની સત્તાઓ અને સંકલિત દરો સાથે સંબંધિત છે. કલોઝ સી કોઈપણ જમીન અથવા/અને ઇમારતના વાર્ષિક મૂલ્યાંકનના નિર્ધારણની પદ્ધતિ પૂરી પાડે છે. અપીલના નિકાલ માટે અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ અને

૧૭૮ સુસંગત છે. જેનો ઉલ્લેખ નીચે મુજબ કરવો જરૂરી છે:

કલમ ૧૭૪

"૧૭૪. વાર્ષિક મૂલ્યાંકનનું નિર્ધારણ - (૧) વેસ્ટ બંગાળ પ્રિમાઇસીસ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૬ (૧૯૫૬ નો વેસ્ટ બંગાળ એક્ટ XII) માં અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, સંકલિત દરની આકારણીના હેતુ માટે, કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારતનું વાર્ષિક મૂલ્ય એ કુલ વાર્ષિક ભાડું હોવાનું માનવામાં આવશે જેમાં સર્વિસ ચાર્જિસ, જો કોઈ હોય તો, તેનો સમાવેશ થાય છે કે જેના પર આવી જમીન અથવા ઇમારત આકારણી સમયે વર્ષ-દર-વર્ષે વ્યાજબી રીતે ભાડે મળવાની અપેક્ષા હોય, તેમાંથી સમારકામના ખર્ચ અને આવી જમીન અથવા ઇમારતને તેટલા કુલ ભાડાની સ્થિતિમાં જાળવવા માટે જરૂરી અન્ય ખર્ચાઓ પેટે દસ ટકા બાદ કરવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં કલમ ૧૭૯ હેઠળ છેલ્લી અગાઉની સામયિક આકારણી પછી કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારતની માલિકીનું 'ઇન્ટર વિવોસ' (જીવિત વ્યક્તિઓ વચ્ચે) તબદીલી

થઈ હોય, તો આવી જમીન અથવા ઇમારતનું વાર્ષિક મૂલ્ય તબદીલી દસ્તાવેજમાં અવેજ તરીકે દર્શાવેલ રકમના સાડા સાત ટકા નક્કી કરવામાં આવશે અથવા, જો આવા તબદીલી દસ્તાવેજમાં કોઈ અવેજ જણાવવામાં આવ્યો ન હોય તો, તેના અંદાજિત બજાર મૂલ્યના સાડા સાત ટકા નક્કી કરવામાં આવશે:

વધુમાં એવી પણ શરત છે કે જ્યારે માલિક દ્વારા તેના રહેણાંક હેતુ માટે વિશિષ્ટ રીતે ઉપયોગમાં લેવાતી કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના ભાગના કિસ્સામાં વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવામાં આવે, ત્યારે આવી જમીન અથવા ઇમારત અથવા ભાગનું કુલ વાર્ષિક ભાડું, જે તે કિસ્સામાં હોય તે મુજબ ઘટાડવામાં આવશે, -

(એ) જ્યાં કુલ વાર્ષિક ભાડું છસો રૂપિયાથી વધુ ન હોય ત્યાં, ત્રીસ ટકા દ્વારા;

(બી) જ્યાં કુલ વાર્ષિક ભાડું છસો રૂપિયાથી વધુ હોય પરંતુ અઢાર હજાર રૂપિયાથી વધુ ન હોય ત્યાં, કુલ વાર્ષિક ભાડાને છસો વડે ભાગીને અને તેમાંથી મળેલા ભાગફળને એકત્રીસમાંથી બાદ કરીને

જેટલા ટકા આવે તેટલો ઘટાડો કરવામાં આવશે, જે તફાવતને
નજીકના દશાંશ સ્થાન સુધી રાઉન્ડ ઓફ કરવામાં આવશે:

તેમજ શરત એ પણ છે કે કુલ વાર્ષિક ભાડામાં આવો કોઈ ઘટાડો
કરવામાં આવશે નહીં—

(એ) જો માલિક દ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે કબજા હેઠળની
કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારતમાં કુલ આવરી લેવામાં આવેલ
વિસ્તાર એકસો પચાસ ચોરસ મીટરથી વધુ હોય, અથવા

(બી) જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ કલકત્તાની મ્યુનિસિપલ હદમાં રહેણાંકના
હેતુ માટે એક કરતાં વધુ પ્લોટ અથવા જમીન અથવા ઇમારત
અથવા તેના ભાગોની માલિકી ધરાવે છે અથવા કબજો ધરાવે છે.

(૨) જે જમીન પર કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું નથી તેવી
કોઈપણ જમીનનું વાર્ષિક મૂલ્ય જમીનના અંદાજિત બજાર
મૂલ્યના સાત ટકા નક્કી કરવામાં આવશે.

(૩) જો હોસ્પિટલ અથવા શૈક્ષણિક હેતુઓ માટે અથવા રમતગમતના હેતુઓ માટે અથવા પૂજાના સ્થળ તરીકે અથવા મૃતદેહના નિકાલ માટેના સ્થળ તરીકે વિશિષ્ટ રીતે ઉપયોગમાં લેવાતી કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારતોના કુલ વાર્ષિક ભાડાનો સરળતાથી અંદાજ લગાવી શકાતો નથી, તો આવી ઇમારતનું કુલ વાર્ષિક ભાડું એ આકારણી સમયે ઇમારત બાંધવાના અંદાજિત ખર્ચમાં, જો કોઈ ઘસારો હોય તો તે પેટે બાદ કરવાની વ્યાજબી રકમ બાદ કરીને, તે જ પરિસરના ભાગ તરીકે મૂલ્યાંકન કરેલ જમીનના અંદાજિત વર્તમાન બજાર મૂલ્યમાં ઉમેરવાથી મળતા મૂલ્યના પાંચ ટકા હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૪) સાર્વજનિક સિનેમા શો અથવા થિયેટર પ્રદર્શન માટે અથવા સમાન સાર્વજનિક મનોરંજન અથવા વિનોદના સ્થળ તરીકે ઉપયોગમાં લેવાતી કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના ભાગના કિસ્સામાં, આવી જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના ભાગનું કુલ વાર્ષિક ભાડું, જે તે કિસ્સામાં હોય તે મુજબ, આવા સિનેમા શો અથવા થિયેટર પ્રદર્શન અથવા સાર્વજનિક મનોરંજન અથવા વિનોદના સ્થળના સંબંધમાં ભાડા અને જાહેરાતો અને પ્રવેશ ટિકિટના વેચાણમાંથી મળતી પ્રાપ્તિ સહિતની કુલ વાર્ષિક

પ્રાપ્તિના સાડા સાત ટકા હોવાનું માનવામાં આવશે, પરંતુ આવી ટિકિટો પરના કરને બાદ કરવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે આ પેટા-કલમની જોગવાઈઓ અસ્થાયી મેળાઓ, સર્કસ અને પ્રસંગોપાત શો અથવા પ્રદર્શનોના કિસ્સામાં લાગુ થશે નહીં.

(જએ) જો કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના ભાગનું કુલ વાર્ષિક ભાડું સરળતાથી અંદાજી શકાતું નથી, તો પેટા-કલમ (૧) ના હેતુઓ માટે આવી જમીન અથવા ઇમારતનું કુલ વાર્ષિક ભાડું એ આકારણી સમયે ઇમારત બાંધવાના અંદાજિત વર્તમાન ખર્ચમાં, જો કોઈ ઘસારો હોય તો તે પેટે બાદ કરવાની વ્યાજબી રકમ બાદ કરીને, જમીનના અંદાજિત વર્તમાન બજાર મૂલ્યમાં ઉમેરવાથી મળતા મૂલ્યના સાડા સાત ટકા હોવાનું માનવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે અંદાજિત વર્તમાન ખર્ચમાં અનુસૂચિ આઠમાં ગણાવ્યા હોય તે સિવાયના, ઉપર જણાવેલ જમીન અથવા ઇમારત પરના કોઈપણ પ્લાન્ટ અથવા મશીનરીના ખર્ચનો

સમાવેશ થશે નહીં.

(૫) આ પ્રકરણ હેઠળ નિર્ધારિત વાર્ષિક મૂલ્યને નજીકના દસ રૂપિયામાં રાઉન્ડ ઓફ કરવામાં આવશે."

કલમ ૧૭૮

૧૭૮. મ્યુનિસિપલ એસેસમેન્ટ કોડ-(૧) રાજ્ય સરકાર નિયમો દ્વારા કલકત્તામાં જમીનો અથવા ઇમારતોના વાર્ષિક મૂલ્યના નિર્ધારણ માટેની વિગતવાર પ્રક્રિયા માટે અને તેની સાથે જોડાયેલી અન્ય બાબતો માટે જોગવાઈ કરી શકે છે અને આવા નિયમો આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમો સાથે મળીને મ્યુનિસિપલ એસેસમેન્ટ કોડની રચના કરશે.

(૨) ઉપર જણાવેલ નિયમો હેઠળ-

(i) સાઈટ અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીન સાથેની દરેક ઇમારતનું સિંગલ યુનિટ તરીકે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં સાઈટ અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીન સાથે ઇમારતના કોઈપણ ભાગો ઊભી રીતે વિભાજિત હોય અને અલગ માલિકીના હોય જેથી તે સંપૂર્ણપણે સ્વતંત્ર અને અલગ આનંદ માટે સક્ષમ હોય, તેમ છતાં આવા અલગ ભાગોમાં જવાનો માર્ગ સામાન્ય રસ્તા અથવા સામાન્ય સીડી દ્વારા બનાવવામાં આવ્યો હોય, તો આવા અલગ માલિકીના ભાગોનું અલગથી મૂલ્યાંકન કરી શકાય છે:

વધુમાં એવી પણ શરત છે કે આવા પ્રવેશનો અધિકાર રજિસ્ટર્ડ કરાર દસ્તાવેજ દ્વારા સુરક્ષિત હોવો જોઈએ:

(ii) તમામ જમીનો અને ઇમારતો જ્યાં સુધી તે સલગ્ર હોય અથવા સમાન પ્રાંગણની અંદર હોય અથવા સમાન પાયા પર હોય અને સમાન માલિક અથવા સહ-માલિકો દ્વારા અવિભાજિત મિલકત તરીકે માલિકી ધરાવતી હોય, તેને આ અધિનિયમ હેઠળ આકારણીના હેતુ માટે એક યુનિટ તરીકે ગણવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જો આવી જમીન અથવા ઇમારતને અલગ

હિસ્સામાં પેટા-વિભાજિત કરવામાં આવે જે સંપૂર્ણપણે સ્વતંત્ર અને અલગ આનંદ માટે સક્ષમ ન હોય, તો મ્યુનિસિપલ કમિશનર માલિકો અથવા સહ-માલિકોની અરજી પર, સંપૂર્ણ જમીન અથવા ઇમારતને સિંગલ યુનિટ તરીકે ગણીને સહ-માલિકો વચ્ચે તેમના સંબંધિત હિસ્સાના મૂલ્ય અનુસાર મૂલ્યાંકન અને આકારણીની વહેંચણી કરી શકે છે:

(iii) વેસ્ટ બંગાળ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ, ૧૯૭૩ (૧૯૭૩ નો વેસ્ટ બંગાળ એક્ટ XXXVIII) હેઠળ નોંધાયેલ કોઈપણ હાઉસિંગ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીની માલિકી હેઠળ અથવા તેના નિયંત્રણ હેઠળ બાંધવામાં આવેલી અથવા ખરીદાયેલી સામાન્ય વિસ્તારો અને સુવિધાઓમાં અવિભાજિત હિતની તેની ટકાવારી સાથેના દરેક રહેણાંક યુનિટનું અલગથી મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે:

(iv) વેસ્ટ બંગાળ એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૨ (૧૯૭૨ નો વેસ્ટ બંગાળ એક્ટ XVI) ના અર્થમાં ઇમારતમાં દરેક એપાર્ટમેન્ટ અને સામાન્ય વિસ્તારો અને સુવિધાઓમાં અવિભાજિત હિતની તેની ટકાવારી કે જેના સંબંધમાં તે

અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય રીતે અમલીકરણ અને નોંધણી કરવામાં આવી હોય, તેનું અલગથી મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે:

(v) બસ્તીમાં અથવા અન્યથા તેના પર બનાવેલી ઝૂંપડી અથવા ઈમારત સાથે થીકા ટેનન્સી (ભાડૂતી) માં સમાવિષ્ટ દરેક જમીનનું સિંગલ યુનિટ તરીકે અલગથી મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે:

(vi) બસ્તીમાં અથવા અન્યથા થીકા ટેનન્સીમાં સમાવિષ્ટ દરેક જમીન કે જેના પર કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું નથી તેનું સિંગલ યુનિટ તરીકે અલગથી મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે.

(૩) આ અધિનિયમના અમલ પહેલા કરવામાં આવેલી આકારણી હોવા છતાં, મ્યુનિસિપલ કમિશનર પોતાની રીતે જમીનો અથવા ઈમારતો અથવા તેના ભાગોને આ કલમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગતતા સુનિશ્ચિત કરવા માટે, જે તે કિસ્સામાં હોય તે મુજબ, એકત્રીકરણ કરી શકે છે અથવા અલગ કરી શકે છે અથવા તે રીતે

તેની આકારણી કરવાનું ચાલુ રાખી શકે છે.

(૪) જો કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના ભાગની માલિકી અલગ હિસ્સામાં પેટા-વિભાજિત હોય અથવા જો એકથી વધુ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના ભાગો એકત્રીકરણ દ્વારા એક માલિકી હેઠળ આવે, તો મ્યુનિસિપલ કમિશનર માલિકો અથવા સહ-માલિકોની અરજી પર, આ કલમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગતતા સુનિશ્ચિત કરવા માટે આવી જમીનો અથવા ઇમારતો અથવા તેના ભાગોને અલગ કરી શકે છે અથવા એકત્ર કરી શકે છે.

(૫) નવી બાંધવામાં આવેલી ઇમારત આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વ્યવસાય (ઓક્યુપન્સી) પ્રમાણપત્ર આપવાની તારીખ પછીના ક્વાર્ટરથી આકારણી પાત્ર બનશે:પરંતુ શરત એ છે કે જો આવી ઇમારત આ અધિનિયમની જોગવાઈઓના ઉદ્દંઘનમાં વ્યવસાય પ્રમાણપત્ર આપતા પહેલા તેના કબજામાં લેવામાં આવે, તો આવી ઇમારત તેના કબજાની તારીખ પછીના ક્વાર્ટરથી આકારણી માટે જવાબદાર રહેશે અને આ અધિનિયમ હેઠળ લઈ શકાય તેવી અન્ય કોઈપણ કાર્યવાહી હોવા છતાં,

આવી ઇમારતને કલમ ૧૭૧ ની પેટા-કલમ (પ) હેઠળ સંકલિત દરમાં છૂટનો લાભ મળશે નહીં.

(૬) મ્યુનિસિપલ કમિશનર, માલિક, ભાડે રાખનાર અથવા પેટા-ભાડે રાખનાર અથવા કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારતના કબજેદાર દ્વારા આ વતી કરવામાં આવેલી અરજી પર અને કોર્પોરેશન દ્વારા નિયમો દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલી ફીની ચુકવણી પર, તે વ્યક્તિને વર્તમાન સમયગાળા માટે અથવા તેની તરત અગાઉના સમયગાળા માટે આવી જમીન અથવા ઇમારતની અંદરના કેટલાક કબજેદારો વચ્ચે આવી જમીન અથવા ઇમારતના સંકલિત દરની નિમણૂક અંગેની માહિતી આપશે:

પરંતુ શરત એ છે કે આ પેટા-કલમમાં કંઈપણ કોર્પોરેશનને આવી કોઈપણ વ્યક્તિ પાસેથી લેણી રકમ વસૂલતા અટકાવશે નહીં."

૧૩. કલમ ૧૭૪ વાંચતા જણાય છે કે તે જમીન અથવા ઇમારતનું વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે બે પ્રકારની આકારણી સાથે સંબંધિત છે. એક "જમીન કે જેના પર ઇમારત બાંધવામાં આવી છે" ના સંબંધમાં છે અને બીજી "ખુલ્લી જમીન" ના

સંબંધમાં છે, એટલે કે "જમીન કે જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી". જ્યાં સુધી અગાઉની વાત છે, એટલે કે જમીન કે જેના પર ઇમારત બાંધવામાં આવી છે, તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) દ્વારા સંચાલિત થાય છે જ્યારે પછીની વાત છે, એટલે કે ખુદ્દી જમીન જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી, તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૨) દ્વારા સંચાલિત થાય છે.

૧૪. અગાઉના કિસ્સામાં, આકારણી સત્તાધિકારીએ તેના કુલ વાર્ષિક ભાડાના નિર્ધારણ માટે જમીન અને ઇમારતને "સિંગલ યુનિટ" તરીકે લેવી જરૂરી છે જે આકારણી સમયે વર્ષ-દર-વર્ષે વ્યાજબી રીતે મળવાની અપેક્ષા હોય છે. ઉદાહરણ તરીકે, જો ઇમારતમાં કેટલીક જોડાયેલી જમીન હોય જેનો ઉપયોગ માલિક દ્વારા વિશિષ્ટ રીતે બગીચા અથવા/અને વાહનોના પાર્કિંગ માટે કરવામાં આવે છે , તો આવી ઇમારત અથવા/અને જમીન એવી ઇમારતની તુલનામાં વધુ ભાડું મેળવી શકે છે , જેમાં આ સુવિધાઓ નથી અથવા ઇમારત સાથે જોડાયેલી ખૂબ ઓછી જમીન છે. કોઈપણ સંજોગોમાં, આવી ઇમારત અને જમીનને તેમના કુલ વાર્ષિક ભાડાને નક્કી કરવા માટે અલગ કરી શકાતી નથી. તેથી, આવો કેસ કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં આવશે. આવી પરિસ્થિતિ વાર્ષિક મૂલ્ય અને કુલ વાર્ષિક ભાડું, તેથી, અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ નક્કી કરવું પડશે.

૧૫. કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) નો પરંતુ, ઇમારત અને જમીનના "તબદીલી" ના કેસો સાથે સંબંધિત છે. આવા કિસ્સામાં, આકારણી અધિકારીએ તેના વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે આધાર તરીકે તબદીલી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત રકમ (વેચાણ અવેજ) લેવાની જરૂર છે અને પછી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ આવી પરિસરનું કુલ વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવું પડશે.

૧૬. જો કે, એવા કિસ્સામાં જ્યાં તબદીલી દસ્તાવેજમાં કોઈ રકમનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી , ત્યાં પરંતુ કહે છે કે આકારણી અધિકારીએ આવી પરિસરના અંદાજિત બજાર મૂલ્યને આધાર તરીકે લેવાની જરૂર છે અને પછી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ તેનું કુલ વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવું પડશે.

૧૭. એવી પરિસ્થિતિમાં, જ્યાં કોઈપણ જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગનું કુલ વાર્ષિક ભાડું કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૧) ના હેતુ માટે સરળતાથી અંદાજ શકાતું નથી, તો કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (જએ) માં એક પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે કે આવી જમીન અથવા ઇમારતનું કુલ વાર્ષિક ભાડું કેવી રીતે નક્કી કરવું.

૧૮. ઉપર જણાવેલ તમામ પરિસ્થિતિઓમાં, જમીન અથવા ઇમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગને કુલ વાર્ષિક ભાડા મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે અલગ નહીં પરંતુ "સિંગલ યુનિટ" તરીકે ગણવામાં આવશે. તે કલમ ૧૭૮(૨)(આઈ) અને (આઈઆઈ) પરથી પણ સ્પષ્ટ છે, જે જોગવાઈ કરે છે કે સાઈટ અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીન સાથેની દરેક ઇમારતનું "સિંગલ યુનિટ" તરીકે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે.

૧૯. જો કે, કલમ ૧૭૮ (૨) ના કલોઝ (i) માં ઉમેરવામાં આવેલા ત્રણ પરંતુઓ પણ ઇમારત અને જમીન સાથે સંબંધિત છે પરંતુ ઇમારતની વિશિષ્ટ રચનાના કારણે કેસોના વિવિધ વર્ગ સાથે છે , તેની માલિકી અને જે રીતે આવી ઇમારત અથવા જમીનનો ઉપયોગ માલિક દ્વારા કરવામાં આવે છે.

૨૦. જો ત્રણેય પરંતુઓમાં નિર્ધારિત પરિબલો કોઈપણ ઇમારત અથવા જમીનમાં હાજર જોવા મળે, તો આવી ઇમારત અને જમીનની આકારણી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪(૧) સાથે વંચાતા પરંતુઓમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ કરવાની રહેશે.

૨૧. હવે કેસોની પછીની શ્રેણી પર આવતા , એટલે કે, "ખુદી જમીન" અથવા "જમીન જેના પર કોઈ ઇમારત બાંધવામાં આવી નથી" , તે કલમ ૧૭૪ ના પેટા-કલમ (૨) માં આવે છે. તે કહે છે કે "ખુદી જમીન" નું વાર્ષિક બજાર મૂલ્ય ખુદી જમીનના અંદાજિત બજાર મૂલ્યના સાત ટકા નક્કી કરવામાં આવશે.

૨૨. અમે, તેથી, એવા મંતવ્યના છીએ કે કલમ ૧૭૪(૧) અને (૨) અલગ ક્ષેત્રમાં કાર્ય કરે છે. જમીન અથવા ઇમારતના કુલ વાર્ષિક ભાડા મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે બંનેને જોડી શકાય નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, બંને કલમો સ્વતંત્ર રીતે લાગુ કરવાની હોય છે તે હકીકત પર આધાર રાખીને કે પરિસર "જમીન સાથેની ઇમારત" છે અથવા તે "ખુદી જમીન" છે અને તે મુજબ તેમનું કુલ વાર્ષિક ભાડું નક્કી કરવામાં આવશે.

૨૩. જ્યારે ધારાસભાએ પોતે જ કેસોની બે શ્રેણીઓ બનાવી છે એટલે કે, (૧) "જમીન અથવા ઇમારત" (૨) "તેના પર કોઈ ઇમારત વગરની ખુદી જમીન" અને તે મુજબ આકારણીના વિવિધ દરો અને વિવિધ પદ્ધતિઓ પૂરી પાડી છે, ત્યારે કેસોની બંને શ્રેણીઓને જોડવી તર્કસંગત લાગતી નથી.

૨૪. કર કાયદાના સંબંધમાં અર્થઘટનનો એ સ્થાપિત નિયમ છે કે મશીનરી જોગવાઈ જે કરદાતાને અધિનિયમમાં મૂળભૂત જોગવાઈ દ્વારા આપવામાં આવેલી છૂટ અથવા લાભ મેળવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે, તેવી જોગવાઈઓનું ઉદારતાથી અર્થઘટન કરવું જરૂરી છે. (જુઓ જી.પી. સિંહ- પ્રિન્સિપલ્સ ઓફ ઇન્ટરપ્રિટેશન ઓફ સ્ટેટ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશન ૧૩મી આવૃત્તિ પેજ ૮૫૬) . આ નિયમ પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પડે છે અને તેથી, અર્થઘટનનો લાભ ટેક્સ લેનાર વ્યક્તિને બદલે કરદાતાને મળવો જોઈએ. તે જે હેતુ માટે કલમ ૧૭૪ ઘડવામાં આવી છે તે હેતુને પણ સિદ્ધ કરે છે.

૨૫. હવે કેસના તથ્યો પર આવતા, અમને જણાય છે કે હાઈકોર્ટ કેસ રિમાન્ડ (પરત) કરતી વખતે ટ્રિબ્યુનલને પરિસરની જમીન અને ઇમારતને અલગ યુનિટ તરીકે ગણવા અને પછી અધિનિયમની કલમ ૧૭૪ (૧) અને (૨) લાગુ કરીને પરિસરનું કુલ વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૨૬. હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણ અમે ઉપર જે ઠરાવ્યું છે તેના પ્રકાશમાં સ્વીકાર્ય નથી. જો કે, અમને જણાય છે કે ટ્રિબ્યુનલે કુલ વાર્ષિક મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે કલમ ૧૭૪(૧) લાગુ કરીને યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરી છે. તેથી, ટ્રિબ્યુનલનો આદેશ પુનઃસ્થાપિત થવાને પાત્ર છે.

૨૭. પરિણામે, અપીલ સફળ થાય છે અને મંજૂર કરવામાં આવે છે. સી.ઓ. નંબર ૩૬૮/૨૦૦૪ માં તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૦૪ ના અને સી.ઓ. નંબર ૩૬૮/૨૦૦૪ માંથી ઉદ્ભવતી રિવ્યુ એપિલિકેશન નંબર ૨૯૬૩/૨૦૦૪ માં તારીખ ૧૭/૦૮/૨૦૦૫ ના વિવાદાસ્પદ આદેશો રદ કરવામાં આવે છે અને ટ્રિબ્યુનલનો તારીખ ૧૮/૧૧/૨૦૦૨ નો આદેશ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.

અપીલ મંજૂર.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

DISCLAIMER: The translated 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.