

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.

=====

દિલ્હીની મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

વિરુદ્ધ

રિશી રાજ જૈન અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૧૪, ૨૦૦૬

[ન્યાયમૂર્તિ એસ.બી. સિન્હા અને ન્યાયમૂર્તિ દલવીર ભંડારી]

મ્યુનિસિપલ કાયદાઓ-દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭-

કલમ ૧૧૫-કૃષિ જમીન પર રહેઠાણ-જમીનનો ઉપયોગ કૃષિ હેતુઓ માટે થતો

નથી-કલમ ૧૧૫ હેઠળ સામાન્ય કરવેરાનો વેરો-કરવેરા માટે યોગ્ય જમીનનો

વિસ્તાર-ઠરાવ્યુંમાત્ર તે જમીનની હદ, જેના પર રહેઠાણનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું છે, તેની સાથે મકાન પેટા-કાયદાના સંદર્ભમાં તેની સંલગ્ન જમીન, સામાન્ય કરવેરા માટે યોગ્ય રહેશે.

કાયદાનું અર્થઘટન-ન્યાયિક સમીક્ષા-વરિષ્ઠ અદાલતો કાયદાનું અર્થઘટન કરી શકે છે-પરંતુ કાયદાની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની વિરુદ્ધ માર્ગદર્શિકા જારી કરી શકતી નથી.

પ્રતિવાદીએ તેના ફાર્મહાઉસ પર રહેઠાણ બનાવ્યું હતું.ફ્રંચિ ગ્રીન બેલ્ટમાં આવેલું ફાર્મહાઉસ ૨.૫ એકર વિસ્તારમાં ફેલાયેલું હતું.

અપીલકર્તા-નિગમ અનુસાર એકવાર ખેતીની જમીન પર રહેઠાણ બાંધવામાં આવે, ત્યારે તેનો ઉપયોગ ખેતીના હેતુઓ માટે થતો ન હોવાનું જણાય તો સમગ્ર વિસ્તાર કર વસૂલવા માટે યોગ્ય બની જાય છે.તે મુજબ દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ની કલમ ૧૧૫ના સંદર્ભમાં પ્રતિવાદી પર સામાન્ય કર લાદવામાં આવ્યો હતો.પ્રતિવાદીએ રિટ પિટિશન દાખલ કરીને તેને પડકાર્યો હતો અને ઉચ્ચ અદાલતે આ સંબંધમાં કેટલાક નિર્દેશો જારી કર્યા હતા.તેથી હાલની અપીલ.

અપીલોનો નિકાલ કરતા, અદાલતે

ઠરાવ્યું:૧. નિર્વિવાદપણે, બાંધકામના પેટા-નિયમો ઘડવામાં આવ્યા છે.અપીલકર્તા દ્વારા-કોર્પોરેશન વિસ્તારો અને સ્થાનો તેમજ જમીન/પરિસરની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને કાર્ય કરે છે.ફાર્મ હાઉસ, જોકે, મુખ્યત્વે કૃષિ અથવા બાગાયતી હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે; તેમાં રહેઠાણનું બાંધકામ કાયદામાં સ્વીકાર્ય છે.[૨૦૬-ડી]

૨.૧.દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ની કલમ ૧૧૫ની પેટા-કલમ (જ) કરવેરાની ચુકવણીના સંદર્ભમાં એક અપવાદની જોગવાઈ કરે છે, જેમાં કૃષિ જમીન અને ઇમારતો પર કોઈ કર વસૂલવામાં આવશે નહીં.જોકે, રહેઠાણ મુક્તિ આપવામાં આવેલી શ્રેણીના દાયરામાં નથી.ખેતીની જમીન પર ઇમારતો વિવિધ હેતુઓ માટે બાંધવામાં આવી શકે છે.તેઓ કૃષિ હેતુઓ માટે બાંધવામાં આવી શકે છે.જોકે, તેના માલિક દ્વારા બાંધવામાં આવેલા રહેઠાણનો અર્થ અલગ હોય છે.જ્યારે કૃષિ હેતુઓ માટે બાંધવામાં આવેલી ઇમારતો/મકાનોને ખાસ કરીને કરવેરાની વસૂલાતમાંથી બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે, ત્યારે રહેણાંક મકાનો એ નથી કે જમીનની હદ શું હશે, જે કરપાત્ર હશે તે જમીનની હદ કે જેના પર તેનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું છે અને તેની સાથે સંકળાયેલી જમીન હશે.[૨૦૬-એફ-એચ]

૨.૨.આમ, હાઈકોર્ટ આ વતી કોઈ નિર્દેશો જારી કરવા માટે જવાબદાર ન હતી, જેમ કે વિવાદિત ચુકાદાને કારણે કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે.દરેક કેસને તેની પોતાની હકીકતો પર વિચાર કરવો પડશે.ઉચ્ચ અદાલતો, જોકે, કાયદાનું અર્થઘટન કરી શકે છે, તે માર્ગદર્શિકા જારી કરી શકતી નથી જે કાયદાની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય.તેથી હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશોને રદ કરવામાં આવે છે.તે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે માત્ર જમીનની હદ, જેના પર રહેઠાણનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું છે, બિલ્ડિંગ પેટા-કાયદાના સંદર્ભમાં તેની સાથે સંકળાયેલી જમીન સાથે, દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૧૫ હેઠળ સામાન્ય કરવેરા માટે યોગ્ય રહેશે. [૨૦૮-જી, એચ; ૨૧૦-એ]

મહારાજ સિંહ વિરુદ્ધ ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય, (૧૯૭૭) ૧ એસ. સી. સી. ૧૫૫; મ્યુનિસિપલ બોર્ડ, સહારનપુર વિરુદ્ધ શાહદરા (દિલ્હી) સહારનપુર લાઈટ રેલ કંપની લિમિટેડ, [૧૯૮૮] ૧ એસ. સી. સી. ૫૮૬ અને દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રી નરેશ કુમાર અને અન્ય, જે. ટી. (૧૯૮૭) ૩ એસ. સી. ૪૩૬:[૧૯૮૭] ૪ એસ. સી. સી. ૭૬૬ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

દીવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર :સિવિલ અપીલ નંબર ૪૧૨૫/૨૦૦૬.

સી.એમ (એમ) નંબર ૨૭૦/૧૯૯૯ માં નવી દિલ્હી ખાતે દિલ્હી
હાઈકોર્ટના ૬/૪/૨૦૦૪ ના વચગાળાના આદેશમાંથી.

સાથે

સીએ નંબર ૪૧૪૩/૨૦૦૬.

અપીલકર્તા માટે અમિતા ગુપ્તા.

પ્રતિવાદીઓ માટે સુધીર નંદરાજોગ.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ એસ. બી. સિન્હા.૨જા આપવામાં આવી.

પ્રતિવાદી ફાર્મ હાઉસનો માલિક છે.તેણે તેમાં એક રહેઠાણ બનાવ્યું હતું.
ફાર્મ હાઉસનો વિસ્તાર ૨.૫ એકર હોવાનું કહેવાય છે.આ જમીન કૃષિ ગ્રીન
બેલ્ટની અંદર છે.

દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭ (ટૂંકમાં 'ધ એક્ટ') ની
કલમ ૧૧૫ની દ્રષ્ટિએ અપીલકર્તા-કોર્પોરેશન દ્વારા સામાન્ય કર વસૂલવામાં
આવે છે.ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૧૧૫ની પેટા-કલમ (જ) ની કલમ (સી)
કૃષિ જમીન અને ઇમારતોને સામાન્ય કરવેરાના દાયરામાંથી મુક્તિ આપે છે.
જોકે, રહેણાંક મકાનોને બચાવી શકાય નથી.દિલ્લી બિલ્ડિંગ પેટા-કાયદા,
૧૯૮૩ ના પરિશિષ્ટ 'જે' ની આઈટમ II માં સમાવિષ્ટ મકાન નિયમોની દ્રષ્ટિએ,
કૃષિ જમીન પર રહેઠાણના નિર્માણને અમુક પ્રતિબંધો સાથે મંજૂરી આપવામાં
આવી છે જેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે:

"II. "કૃષિ ગ્રીન બેલ્ટ" અને "ગ્રામીણ" ઉપયોગ ઝોન

કૃષિ ઉપયોગમાં આ ઝોનને જાળવી રાખવા માટે રહેણાંક એકમોના કદ
પર ચોક્કસ પ્રતિબંધો લાદવા જોઈએ.તેઓ નીચે પ્રમાણે છે:-

(i) ખેતરનું લઘુત્તમ કદ નીચે મુજબ હોવું જોઈએ:-

(એ) ફળવાડી/બગીચો અને શાકભાજી ફાર્મ-૧ હેક્ટર

(ii) મરઘાં ઉછેર, પશુ ઉછેર, ડેરી અને અન્ય જીવંત પશુ
ફાર્મ-૨ હેક્ટર

(iii) લઘુત્તમ કવરેજ અને ડીયુની ઊંચાઈ નીચે મુજબ રહેશે:-

સીરીયલ નંબર	ખેતરનું કદ	ડીયુનું મહત્તમ કવરેજ	ડીયુની મહત્તમ ઊંચાઈ
(એ)	૧ હેક્ટર અને તેનાથી વધુ પરંતુ ૨ હેક્ટરથી ઓછું	૧૦૦ ચોરસ મીટર (મેઝેનાઈઝ ફ્લોર સહિત)	એક માળની મહત્તમ ઊંચાઈ ૬ મીટર
(બી)	૨ હેક્ટર અને તેથી વધુ	૧૫૦ ચોરસ મીટર (મેઝેનાઈઝ ફ્લોર સહિત)	એક માળની મહત્તમ ઊંચાઈ ૬ મીટર

એનબી (૧) વસવાટ કરો છો ઘર માટે મિલકતની કોઈપણ સીમા રેખાથી ૫૦ ફૂટ દૂર હોવું જોઈએ.

(૨) જ્યાં મિલકત શહેરી રસ્તાને અડીને આવેલી હોય, ત્યાં રહેઠાણની ઇમારત તે રસ્તાની મધ્ય રેખાથી ૨૦૦ ફૂટ પાછળ હોવી જોઈએ, જ્યાં મિલકત ગામના રસ્તાને અડીને આવેલી હોય, તે રસ્તાની મધ્ય રેખાથી પાછળની ઇમારત ૧૦૦ ફૂટ હોવી જોઈએ.

(૩) કોઈપણ રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગના જમણા માર્ગના બે ફ્લોંગની અંદર કોઈ રહેઠાણ એકમ બાંધવું જોઈએ નહીં.

(૪) ખાસ ખેતરોના કિસ્સામાં, ઉદાહરણ તરીકે, મોટા વિસ્તારને આવરી લેતા ઘોડા સંવર્ધન ખેતરોના કિસ્સામાં, સરકાર આ ખેતરો પર ફાર્મ હાઉસ બાંધવા માટે જરૂરી ગણી શકાય તેટલા મોટા કવરેજને મંજૂરી આપી શકે છે.

અપીલકર્તા-નિગમ દલીલ કરે છે કે એકવાર ખેતીની જમીન પર રહેઠાણ બાંધવામાં આવે, તો તેનો ઉપયોગ ખેતીના હેતુઓ માટે થતો નથી તેવું જણાય તો સમગ્ર વિસ્તાર કર વસૂલવા માટે યોગ્ય બની જાય છે.

તદનુસાર પ્રતિવાદી પર સામાન્ય કર લાદવામાં આવ્યો હતો.તેમણે અપીલીય સત્તામંડળ સમક્ષ અપીલ કરવાનું પસંદ કર્યું હતું.અપીલ સત્તામંડળે અભિપ્રાય આપ્યો હતો:

".....તાત્કાલિક કિસ્સામાં જોકે રહેણાંક એકમનો આવરી લેવાયેલો વિસ્તાર સ્વીકાર્ય રીતે ૧૯૬.૪૪ ચોરસ ચાર્ડથી વધુ નથી, તેમ છતાં આકારણી સત્તામંડળે માત્ર આ આધાર પર ૨.૫ એકર જમીનની બજાર કિંમત ધ્યાનમાં લીધી છે કે જો ફાર્મ હાઉસનો વિસ્તાર ૨.૫ એકરથી ઓછો હોય તો કોઈ ફાર્મ હાઉસ મંજૂર કરી શકાતું નથી.આ અદાલતની નજરમાં, મૂલ્યાંકન સત્તામંડળ ઉપરોક્ત આધાર પર ૨.૫ એકર જમીનની બજાર કિંમતને ધ્યાનમાં લેવાનું વાજબી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે વિવાદિત મૂલ્યાંકન આદેશમાં એવું કંઈ નથી અને પુરાવાના અભાવે મૂલ્યાંકન સત્તામંડળે ધાર્યું હતું કે ૨.૫ એકરની સંપૂર્ણ જમીન જરૂરી છે અને તેનો ઉપયોગ રહેણાંક મકાનના આનંદ માટે થઈ રહ્યો છે.જ્યારે પ્રતિવાદી પાસે અપીલ ફાર્મ હાઉસની તપાસ

માટે પૂરતો ફિલ્ડ સ્ટાફ હોય છે, ત્યારે મૂલ્યાંકન સત્તામંડળે મૂલ્યાંકન સત્તામંડળના મનસ્વી વલણને દર્શાવતા અપીલકર્તા સામે અનુમાન લગાવવાનું મને કોઈ કારણ દેખાતું નથી.

તેની સામે રિટ પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી હતી.વિવાદિત ચુકાદાને કારણે, ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો:

"ફાર્મ હાઉસમાં રહેણાંક એકમના યોગ્ય અને અનુકૂળ આનંદ માટે જરૂરી સંલગ્ન જમીનનું કદ નક્કી કરતી વખતે કોર્ટ એ હકીકતથી અજાણ ન હોઈ શકે કે ફાર્મ હાઉસ પરનું રહેણાંક એકમ રહેણાંક પ્લોટ પરના રહેણાંક એકમની સમકક્ષ નથી.જ્યારે પણ કોઈ વ્યક્તિ ફાર્મ હાઉસમાં રહેવાનું નક્કી કરે છે ત્યારે તેનો ઉદ્દેશ અને હેતુ ગીચ રહેણાંક વિસ્તાર કરતાં વિશાળ લોન સાથે વિશાળ ખુદ્દા વિસ્તારમાં રહેવાનો હોય છે કારણ કે તે બિનપ્રદૂષિત લીલા વિસ્તારનો આનંદ માણવા માંગે છે અને તેથી રહેણાંક એકમના યોગ્ય અને અનુકૂળ આનંદ માટે જરૂરી સંલગ્ન જમીન પ્લોટ કરેલા રહેણાંક ઝોનમાં સ્વીકાર્ય કરતાં વધારે હોવી જોઈએ.

એમ. સી. ડી. ના વકીલ તેમજ પ્રતિવાદીના વકીલ સાથે આ બાબતે ચર્ચા કર્યા પછી અને વાજબીપણું અને તર્કસંગતતાના આધારે પણ આ અદાલતને લાગે છે કે સર્વસંમતિ છે કે રહેઠાણ એકમના યોગ્ય અને અનુકૂળ આનંદ માટે જરૂરી સંલગ્ન જમીનનું કદ રહેઠાણ એકમના ઓછામાં ઓછા ૨.૫ એકર અને તેથી વધુ કદના ફાર્મ હાઉસમાં રહેઠાણ એકમનું કદ રહેઠાણ એકમના યોગ્ય અને અનુકૂળ આનંદ માટે અડધો એકર હોવું જોઈએ.નીચે કે ઉપરનો કોઈ પણ વિસ્તાર ફાર્મ હાઉસમાં રહેવાના ખ્યાલ સાથે સુસંગત નહીં હોય.આ અદાલતને ધ્યાનમાં રાખીને, ડી. એમ. સી. અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ સામાન્ય કર વસૂલવાના હેતુથી દરેક આકારણી સત્તામંડળ દ્વારા આ ધોરણ અપનાવવું જોઈએ.

બાકીની જમીન માટે સંબંધિત સત્તાવાળાઓ પાસે દિલ્હી જમીન સુધારણા અધિનિયમ અને આવકવેરાના અધિનિયમ જેવા વિવિધ કાયદાઓ હેઠળ કાર્યવાહી કરવાની સત્તા છે જો તેનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ/વ્યાપારી હેતુઓ માટે થતો હોવાનું જણાય.દાખલા તરીકે, દિલ્હી જમીન સુધારણા અધિનિયમની કલમ ૮૧ મહેસૂલ સત્તામંડળને સત્તા આપે છે કે જો કૃષિ જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ અથવા વ્યાપારી હેતુઓ માટે થતો જોવા મળે તો માલિકને જમીનનો ફરીથી

કૃષિ ઉપયોગ કરવા માટે નિર્દેશ આપે.તેવી જ રીતે, જો કૃષિ જમીન પર કોઈ વ્યાપારી અથવા બિન-કૃષિ પ્રવૃત્તિ હાથ ધરવામાં આવે તો આવી જમીન કૃષિ જમીન હોવાનું તેનું સ્વરૂપ ગુમાવી દે છે કારણ કે પરિશિષ્ટ 'જે' માં વિચાર્યા મુજબ ફાર્મ હાઉસમાં ગ્રીન ઝોનનું સંરક્ષણ અને જાળવણીનો હેતુ જ નિરાશાજનક છે અને આવા વપરાશકર્તાની કોઈપણ આવકને કરમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવતી નથી.તેવી જ રીતે સંબંધિત સત્તામંડળ, ઉદાહરણ તરીકે, એમ. સી. ડી. બિન-કૃષિ અથવા વ્યાપારી હેતુઓ માટે કૃષિ જમીનનો ઉપયોગ કરવા માટે કર અથવા દંડ વસૂલ કરી શકે છે અથવા કાયદા હેઠળ માન્ય કોઈપણ કાર્યવાહી કરી શકે છે.

ઉપરોક્ત ચર્ચાનું પરિણામ એ છે કે રહેઠાણના યોગ્ય અને અનુકૂળ આનંદ માટે ઓછામાં ઓછા ૨.૫ એકર અને તેથી વધુ કદના ફાર્મ હાઉસ પર બાંધવામાં આવેલી મહત્તમ સ્વીકાર્ય મર્યાદાનું રહેઠાણ એકમ સાથે સંલગ્ન જમીનનું કદ 'અડધો એકર' હોવું જોઈએ, જેમાં મિલકત/સામાન્ય કર વસૂલવાના હેતુથી રહેઠાણ એકમ બનાવવામાં આવે છે અને બાકીની જમીનને કૃષિ જમીન તરીકે જાળવવામાં આવશે.જો બિન-કૃષિ અથવા વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓ ઉપરોક્ત બાકીની જમીન પર હાથ ધરવામાં આવે છે, જેને ગ્રીન ઝોન તરીકે સાચવવાની

જરૂર છે, તો તે યોગ્ય કાનૂની કાર્યવાહીને આધિન રહેશે કારણ કે આ પ્રવૃત્તિઓ એમ. સી. ડી. અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ હેઠળ જમીનની કૃષિ પ્રકૃતિને છીનવી લેશે. આ ધોરણ પૂર્વલક્ષી અસર સાથે લાગુ થશે જેથી ભેદભાવ ટાળી શકાય.

આમ, અપીલકર્તા આપણી સામે છે.

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી અમિતા ગુપ્તાએ રજૂઆત કરી હતી કે જો આ જમીનનો ઉપયોગ કૃષિ હેતુઓ માટે કરવામાં ન આવે તો સમગ્ર જમીન પર સામાન્ય કર લાદવામાં આવે છે.

બીજી તરફ પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી સુધીર નંદરાજોગે વિવાદિત ચુકાદાને ટેકો આપ્યો હતો.

નિર્વિવાદપણે, અપીલકર્તા-નિગમ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા બાંધકામ પેટા-કાયદાઓ વિસ્તારો અને સ્થાનો તેમજ જમીન/પરિસરની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને કામ કરે છે. ફાર્મ હાઉસ, જોકે, મુખ્યત્વે કૃષિ અથવા બાગાયતી હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે; તેમાં રહેઠાણનું બાંધકામ કાયદામાં સ્વીકાર્ય છે.

અમે અહીં અગાઉ નોંધ્યું છે કે મકાન પેટા-કાયદાના સંદર્ભમાં, રહેઠાણના નિર્માણ માટેની સ્વીકાર્ય મર્યાદા કુલ ૧૧,૦૦૦ ચોરસ મીટર જમીનમાંથી લગભગ ૧૦૦ ચોરસ મીટર હશે, જે કુલ જમીનના લગભગ ૪.૫ ટકા છે.

નિર્વિવાદપણે, જમીનની પ્રકૃતિને ધ્યાનમાં રાખીને કર લાદવામાં આવે છે.જો જમીનની પ્રકૃતિ કૃષિ છે, તો કોર્પોરેશન માત્ર એટલા માટે કર વસૂલ કરી શકતું નથી કારણ કે તેમાં કોઈ કૃષિ કામગીરી હાથ ધરવામાં આવતી નથી.

કાયદાની કલમ ૧૧૫ની પેટા-કલમ (૪) કરવેરાની ચુકવણીના સંદર્ભમાં એક અપવાદની જોગવાઈ કરે છે જેમાં જોગવાઈ છે કે કૃષિ જમીન અને ઇમારતો પર કોઈ કર વસૂલવામાં આવશે નહીં.જોકે, રહેઠાણનું ઘર મુક્તિ આપવામાં આવેલી શ્રેણીના દાયરામાં નથી.ખેતીની જમીન પર ઇમારતો વિવિધ હેતુઓ માટે બાંધવામાં આવી શકે છે.તેઓ કૃષિ હેતુઓ માટે બાંધવામાં આવી શકે છે.જોકે, તેના માલિક દ્વારા બાંધવામાં આવેલા રહેઠાણનાં ઘરનો અર્થ અલગ હોય છે.જ્યારે કૃષિ હેતુઓ માટે બાંધવામાં આવેલી ઇમારતો/મકાનોને ખાસ કરીને કરવેરામાંથી બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે, ત્યારે રહેણાંક મકાનોને બાકાત રાખવામાં આવ્યા નથી.જમીનની હદ કેટલી હશે, જે કરપાત્ર હશે, અમારા મતે, તે જમીનની હદ કે જેના પર તેનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું છે અને તેની નજીકની

જમીન કેટલી હશે.મહારાજ સિંહ વિરુદ્ધ ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્યો
[(૧૯૭૭) ૧ એસ. સી. સી. ૧૫૫] માં આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે
જમીનને સંલગ્ન જમીનનો અર્થ શું હશે, જેમાં અભિપ્રાય આપવામાં આવ્યો હતો:

"આ અને આનુષંગિક પાસાઓ પર બાર ખાતેની ગરમાગરમ
ચર્ચાએ આપણને વધુ અટકાવવાની જરૂર નથી કારણ કે સોલિસિટર
જનરલની બીજી દલીલ સાથે અમારી સંમતિ છે કે વિશાળ ખુદ્દી
જગ્યાઓને ટેરેસ, સ્ટેન્ડ અને માળખાઓ સાથે સુસંગત ગણી શકાય
નહીં.જે અભિન્ન છે તે જરૂરી નથી કે તે સુસંગત હોય.તાબેદારીની
સ્થિતિ, આનુષંગિક અથવા આનુષંગિક અથવા આશ્રિત કંઈક
જાળવણીમાં ગર્ભિત છે.શું આપણે એમ કહી શકીએ કે મોટી જગ્યાઓ
ઈમારતોના આનંદમાં સહાયક અથવા આનુષંગિક અથવા
અનિવાર્યપણે ગર્ભિત છે?માળખાઓના ઉપયોગ માટે જરૂરી તેટલી
જગ્યા હાઈકોર્ટ દ્વારા જ બાકાત રાખવામાં આવી છે.તે ઉપરાંત ટોપી
અથવા મેળા માટે જરૂરી હોઈ શકે છે અથવા ન પણ હોઈ શકે પરંતુ
ચબુતરોના આનંદ માટે નહીં.ગોલ્ડ જેવી વિવિધ રમતો માટે
ક્લબહાઉસની સામે સો એકર જમીન ફેલાયેલી હોઈ શકે છે.પરંતુ આ
બધી વિપુલ એકર જમીન બિનજરૂરી છે અથવા કોઈ પણ વાજબી રીતે

ઘરના આનંદ માટે આકસ્મિક નથી.તે તફાવત ચૂકી જવા માટે મૂંઝવણ છે, સારું પરંતુ વાસ્તવિક.

"રહેઠાણ અથવા શાળા, કોલેજના સંબંધમાં "જાળવણી" માં તેની સાથે કબજે કરેલી અને તેના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી તમામ જમીનનો સમાવેશ થાય છે (શબ્દો અને શબ્દસમૂહો કાયદેસર રીતે વ્યાખ્યાયિત-બટરવર્થ્સ, બીજી આવૃત્તિ):

"'અપુરટેનન્સ' શબ્દનો એક અલગ અને ચોક્કસ અર્થ છે. પ્રથમ દૃષ્ટિએ તે યોજના અથવા અનુદાનના વિષય સાથે સખત રીતે સંબંધિત છે તે સિવાય બીજું કંઈ નથી, અને જે હકીકતમાં, ખાસ ઉલ્લેખ કર્યા વિના પસાર થશે.સામાન્ય રીતે, જે આનંદ માટે જરૂરી છે અને ઇમારતના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે, જેમ કે ઈઝમેન્ટ્સ, તે જ યોગ્ય રહેશે.તેથી, મકાનના આનંદ માટે જે જરૂરી છે તે ફક્ત 'જાળવણી' અભિવ્યક્તિ દ્વારા આવરી લેવામાં આવે છે.જો મકાન અને જમીન દ્વારા અન્ય કોઈ હેતુ પૂરો કરવામાં આવી રહ્યો હોય, તો તે દલીલ કરવી શક્ય નથી કે આ જમીનો 'અપુરટેનન્સ' અભિવ્યક્તિ દ્વારા આવરી લેવામાં આવી છે.ખરેખર 'તે પ્રારંભિક સત્તા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે છે, તાજેતરની વિરોધાભાસી

વગર પુનરાવર્તન કરવામાં આવે છે, કે જમીન જમીનને અનુરૂપ ન હોઈ શકે. 'અપુરટેનન્સ' શબ્દમાં આપવામાં આવેલી અથવા તોડી પાડવામાં આવેલી જમીન સાથે જોડાયેલા તમામ સંકલિત વારસાનો સમાવેશ થાય છે, જેમ કે સામાન્ય માર્ગના અધિકારો. પરંતુ તેમાં આપવામાં આવેલી જમીન ઉપરાંત જમીનનો સમાવેશ થતો નથી '(શબ્દો અને વાક્યો, સુપ્રા).

ટૂંકમાં, 'જાળવણી' નો ટચસ્ટોન એ ઇમારત તરીકે તેના ઉપયોગ માટે તેની સાથે શું સંબંધિત છે તેના પર નિર્ભર છે. દેખીતી રીતે, ટોપી, બજાર અથવા મેળો એ ઇમારતની જાળવણી નથી. આમ કાયદો એ સ્પષ્ટ નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે ભૂતકાળમાં જો ઇમારતોનો ઉપયોગ ટોપી અથવા મેળા માટે ખાલી જગ્યાના સંપૂર્ણ વિસ્તાર સાથે કરવામાં આવતો હતો અને તેનો આનંદ માણવામાં આવતો હતો, તો પણ જમીન કલમ ૯ દ્વારા આપવામાં આવેલા મુખ્ય વિષય જેમ કે ઇમારતોને અનુરૂપ નથી.

ફરી એકવાર, મ્યુનિસિપલ બોર્ડ, સહારનપુર વિરુદ્ધ શાહદરા (દિલ્હી) સહારનપુર લાઈટ રેલ કંપની લિમિટેડ [(૧૯૯૯) ૧ એસસીસી ૫૮૬] માં વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો તે હતો: 'શું ગૃહ વેરો લાદવા માટે,

"સામાન્ય પરિસર" માં આવેલી અને એક સંકુલનો ભાગ બનેલી પ્રતિવાદીની તમામ ઇમારતોને ગૃહ વેરો લાદવા માટે એક એકમ તરીકે ગણી શકાય?ચુપી મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૧૬ની કલમ ૧૨૮ (૧) (i) નીચે મુજબ છે:

"૧૨૮.કરવેરા જે લાદવામાં આવી શકે છે.- (૧) આ વતી રાજ્ય સરકારના કોઈપણ સામાન્ય નિયમો અથવા વિશેષ આદેશોને આધિન, નગરપાલિકા સમગ્ર અથવા નગરપાલિકાના કોઈપણ ભાગમાં જે કર લાદશે તે જ (i) ઇમારતો અથવા જમીન અથવા બંનેના વાર્ષિક મૂલ્ય પર કર છે.

ઉપરોક્ત જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે:

".....કલમ ૧૪૦ (૧) (એ) હેઠળ ઇમારતો પર ગૃહ વેરો લાદવા માટે, તે દર્શાવવું પડશે કે તેમની સામાન્ય સંલગ્ન જમીન ધરાવતી ઇમારતો અથવા નજીકમાં આવેલી ઘણી ઇમારતોની સામાન્ય જાળવણીમાં જમીન તેના પર આવો કર લાદવા માટે ઉપલબ્ધ છે.તે માત્ર એવી જ સંલગ્ન જમીન છે જે ગૃહ કરવેરા આકારણીની કાર્યવાહીને આકર્ષવા માટે ઇમારતોનો ભાગ બની શકે છે.પરંતુ જો "સામાન્ય પરિસર" કે જેમાં સંલગ્ન જમીનો ધરાવતી આવી ઇમારતો આવેલી હોય

તેમાં એવી જમીનનો પણ સમાવેશ થાય છે કે જેને તેમાં આવેલી ઘણી ઇમારતોની સામાન્ય જાળવણી ન કરી શકાય અથવા કોઈ પણ ઇમારતની અલગથી સંલગ્ન ન કરી શકાય, તો આવી જમીન "મકાન" શબ્દના વિસ્તારની બહાર હશે.જો કે, આવી જમીનને કાયદેસર રીતે સ્વતંત્ર એકમ તરીકે ખુદી જમીન તરીકે ગૃહ વેરાના અલગ વસૂલાતનો વિષય બનાવી શકાય છે, જેમ કે કલમ ૧૪૦ (૧) (બી) માં જ જોવામાં આવ્યું છે કારણ કે બોર્ડ જમીનના વાર્ષિક મૂલ્ય પર કર લાદશે જે "મકાન" શબ્દની વ્યાખ્યાના વ્યાપક દ્વારા આવરી લેવામાં નહીં આવે.એકવાર તે નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા પછી, તે સ્પષ્ટ થઈ જાય છે કે એક જ માલિકની એક "સામાન્ય પરિસર" માં તેમની નજીકની જમીન સાથે આવેલી તમામ ઇમારતોને કલમ ૧૨૮ (૧) (i) હેઠળ ઘર વેરો લાદવાના હેતુથી એક એકમ તરીકે ગણી શકાય નહીં.આ સંબંધમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલયના તર્કને કાયદાની યોજનામાં દોષિત ન ગણી શકાય. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે "સામાન્ય સંયોજન" જે કાયદાની કલમ ૧૨૮ મુજબ જળ કર માટે સુસંગત છે, જેનો અમે ૧૯૭૬ની સાથી અપીલ નંબર ૧૨૧૮ નક્કી કરતી વખતે વિગતવાર સંદર્ભ આપ્યો છે, તે કલમ ૧૨૮ (૧) (i) માં જોવા મળે છે તેમ ઇમારતો અથવા જમીન અથવા બંનેના વાર્ષિક મૂલ્ય પર ગૃહ કર લાદવાના સંબંધમાં સ્પષ્ટ રીતે ગેરહાજર છે.

દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રી નરેશ કુમાર અને અન્યો [જે. ટી. (૧૯૯૭) ૩ એસ. સી. ૪૩૬ : (૧૯૯૭) (૪) એસસીસી ૭૬૬], માં આ અદાલતના નિર્ણય તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે જેમાં આ અદાલતે અભિપ્રાય આપ્યો હતો:

"આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે-જો "રહેઠાણ" સામાન્ય કર વસૂલવા માટે અનિવાર્ય છે, તો નજીકની કેટલી જમીનને રહેઠાણના અભિન્ન ભાગ તરીકે ગણવી જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, પ્રશ્ન એ છે કે શું ફાર્મ હાઉસની આસપાસની અથવા તેની આસપાસની સમગ્ર જમીન રહેઠાણ સાથે સામાન્ય કરને આધીન છે. આ પ્રશ્નનો જવાબ છે: વસવાટ કરો છો મકાન તેના દાયરામાં એવી જમીનનો સમાવેશ કરે છે જે વસવાટ કરો છો મકાનના યોગ્ય અને અનુકૂળ આનંદ માટે જરૂરી છે. આવી સંલગ્ન જમીનની હદ સ્વાભાવિક રીતે દરેક કેસમાં નક્કી થવી એ હકીકતનો પ્રશ્ન છે. અમે માત્ર પરીક્ષણ જણાવ્યું છે. તે જમીનની હદ નક્કી કરવા માટે યોગ્ય આકારણી અધિકારી માટે છે જેને આપેલ રહેઠાણની નજીકની જમીન કહી શકાય.

આપણે જે તારણો પર પહોંચ્યા છીએ તે કહેવાતા આદેશની વિરુદ્ધ નથી. હકીકતમાં, આ અદાલતના ચુકાદાઓ તેનું સમર્થન કરે છે.

આમ, હાઈકોર્ટ આ વતી કોઈ નિર્દેશો જારી કરવા માટે જવાબદાર ન હતી, જેમ કે વિવાદિત ચુકાદાને કારણે કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે. દરેક કેસને તેની પોતાની હકીકતો પર વિચાર કરવો પડશે. ઉચ્ચ અદાલતો, જોકે, કાયદાનું અર્થઘટન કરી શકે છે, તે માર્ગદર્શિકા જારી કરી શકતી નથી જે કાયદાની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય. તેથી હાઈકોર્ટ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશોને રદ કરવામાં આવે છે. અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૧૫ હેઠળ માત્ર તે જ જમીનની હદ, જેના પર રહેઠાણનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું છે, બિલ્ડિંગ પેટા-કાયદાના સંદર્ભમાં તેની સાથે સંકળાયેલી જમીન સાથે, સામાન્ય કરવેરા માટે યોગ્ય રહેશે.

અગાઉના ફકરામાં સમાવિષ્ટ અવલોકનો અને નિર્દેશોના સંદર્ભમાં અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવે છે. જોકે, પક્ષો તેમના પોતાના ખર્ચો ચૂકવશે અને સહન કરશે.

અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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

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