ਮੈਸਰਸ ਪੋਪਟ ਅਤੇ ਕੋਟੇਚਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ

ਆਸ਼ਿਮ ਕੁਮਾਰ ਡੇ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8149 ਆਫ 2018)

09 ਅਗਸਤ, 2018

[ਰੰਜਨ ਗੋਗੋਈ, ਆਰ. ਭਾਨੂਮਥੀ

ਅਤੇ ਨਵੀਨ ਸਿਨਹਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਪਸ਼ਚਿਮ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੋਪਰੀਟੀਜ਼ ਟੇਨੇਨਸੀ ਐਕਟ, 1997 – ਧਾਰਾ 5 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ 8 (2001 ਦੇ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਿਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ) –

ਮਾਲਕ ਨੇ 1997 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਰੇਂਟ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫੌਲਟ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਮਕਾਨਦਾਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਲੀ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ – ਮਕਾਨਦਾਰ ਨੇ ਕੋਲਕਾਤਾ ਮਯੂਨੀਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1980 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਟੈਕਸ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ – ਮੁਕਦਮਾ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਹੀ ਠਹਰਾਇਆ – ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ, ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ 1997 ਦੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਬ-ਧਾਰਾ 8 ਸ਼ਾਮਿਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਕਾਨਦਾਰ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਯੂਨੀਸੀਪਲ ਟੈਕਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਕਰਜ਼ਾ ਮਕਾਨਦਾਰ 'ਤੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ – ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦਾਰ ਮਕਾਨਦਾਰ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮਯੂਨੀਸੀਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੰਗ ਆਯੋਗ ਸੀ ਜਾਂ ਬੇਹਿਸਾਬ ਸੀ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗਲਤ ਸੀ – ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਜਵਾਬਦਾਰ ਮਕਾਨਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਡਿਫੌਲਟ ਸਾਫ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੀ – ਸੇਕਸ਼ਨ 5(8) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਟੈਕਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਰੇਂਟ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਮਕਾਨਦਾਰ 'ਤੇ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਰੇਂਟ ਕਨੌ੍ਰੋਲਰ ਤੋਂ ਰੇਂਟ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਆਧਿਕਾਰਿਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਲਾਈ – ਇਸ ਲਈ, ਮਕਾਨਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਰਜ਼ੀ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – ਕੋਹਲਕਾਤਾ ਮਯੂਨੀਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1980।

ਕੋਹਲਕਾਤਾ ਮਯੂਨੀਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1980 – ਧਾਰਾ 230 ਅਤੇ 231 –

ਜਦੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮਕਾਨਦਾਰ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਮਯੂਨੀਸੀਪਲ ਟੈਕਸ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ – ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇਕ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਕਾਨਦਾਰ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਟੈਕਸ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ – ਸੱਚਮੁਚ, ਐਕਟ ਦੇ ਧਾਰਾ 230 ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਟੈਕਸ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਟੈਕਸ ਦੇ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਹ ਮਾਲਕ ਹੀ ਹੈ ਜਿਸਦੇ ਕੋਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਗ਼ਲਤੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਲ ਟੈਕਸ ਵਸੂਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਟੈਕਸ ਦਾ ਹਿੱਸਾ – ਇਸ ਲਈ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ "ਕਿਰਾਏ" ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੋਵੇਗਾ – ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਾਨੂੰਨ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਪ੍ਰੋਵਾਈਡ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮਾਲਕ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਬਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ:

1. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਹਿਮਤੀ ਅਧੀਨ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਿਲ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਵਾਧਾ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਦਾ ਸੀ। ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮਿਸਸ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ, 1997 ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (8) ਦੀ ਸ਼ਾਮਿਲੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪ੍ਰੀਮਿਸਸ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਪਈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਹਿਮਤੀ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਪਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। [ਪੈਰਾ 8] [522- ਐੱਫ-ਜੀ]
2. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਮਾਲਿਕੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਅਦ, ਹਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵੰਡ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੂਚਨਾ ਭੇਜੀ ਗਈ। ਆਪਣੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦਾ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਦੁਬਾਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ/ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 9] [522-ਐੱਚ; 523- ਏ-ਬੀ]
3. ਇਹ ਦਲੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਤਾਂ ਮਾਲਕ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਵੱਖਰੇ ਵੱਖਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵੰਡ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਇਹ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਹੈ ਜੋ ਹਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਟੈਕਸ ਦਾ ਅਲੱਗ ਅੰਕੜਾ ਅਧੀਨ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ 1980 ਦੇ ਕੋਲਕਾਤਾ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਕੋਈ ਸਮਰਥਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ। ਜਦੋਂ ਕਿ 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾਵਾਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹਨ ਕਿ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਅਲੱਗ 'ਪ੍ਰਧਾਨ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਵਿਅਕਤੀ' ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਛਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਸੂਚਨਾ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਕਾਰਜਵਾਹੀ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਜਾਂ ਹੋਰ ਰਾਹਾਂ ਰਾਹੀਂ ਸਵਾਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਵਰਗੇ ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਜਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਮੂਲਿਆਕਨ ਨੂੰ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਵੰਡ 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸਦੇ ਬਦਲੇ, 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 230 ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਟੈਕਸ ਲਈ ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹੈ ਜੋ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਜਿਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਮਾਲਕ ਜੋ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਹੱਕ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਟੈਕਸ ਉਸ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇ, ਜੇ ਲੋੜ ਪਏ, ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਿਸਦਾ ਖੇਤਰਫਲ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰਫਲ ਨਾਲ ਤੁਲਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜੇਕਰ ਮਾਲਕ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਬਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 10 ਅਤੇ 12] 523- ਸੀ-ਡੀ; 524- ਐੱਚ; 525-ਏ-ਸੀ]

4. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਡਿਫਾਲਟ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ। 1997 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 5(8) ਦੇ ਤਹਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਉੱਤੇ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਮਾਲਕ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਵਾਧੇ ਲਈ ਰੈਂਟ ਕਨਟਰੋਲਰ ਤੋਂ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਆਰਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਸੀ।

[ਪੈਰਾ 13] [525- ਸੀ-ਡੀ]

ਕਲਕੱਤਾ ਗੁਜਰਾਤੀ ਐਜੂਕੇਸ਼ਨ ਸੋਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਵਿਰੁੱਧ ਕਲਕੱਤਾ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2003) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 533 : [2003] 2 ਸਪਲਾਈ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 915 – ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਹਵਾਲਾ [2003] 2 ਸਪਲਾਈ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 915 ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਪੈਰਾ 11 ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਜੂਰੀਸਡਿਕਸ਼ਨ : ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8149 ਦੁਆਰਾ 2018। ਕਲਕੱਤਾ ਵਿੱਚ 07.12.2016 ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ

ਸੀ.ਓ. ਨੰਬਰ 3942 ਦੇ 2015 ਤੋਂ।

ਰਣਾ ਮੁਖਰਜੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ, ਸਿੱਧਾਰਥ ਗੌਤਮ, ਸ਼ੇਖਰ ਕੁਮਾਰ,

ਮਿਸਸ ਡੇਸੀ ਹੰਨਾ, ਮਿਸਸ ਕਸਤੂਰੀਕਾ ਕੌਮੁਦੀ, ਮਿਸਸ ਏਕਤਾ ਪ੍ਰਧਾਨ,

ਮਿਸਸ ਸ੍ਰੇਸ਼ੀ ਚਟਰਜੀ, ਅਦਵੋਕੇਟਸ ਅਪੀਲਾਂ ਲਈ।

ਰੌਫ ਰਾਹਿਮ, ਅਦਵੋਕੇਟ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲਈ।

ਮੈਸਰਜ਼ ਪੋਪਟ ਐਂਡ ਕੋਟੇਚਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਆਸ਼ਿਮ ਕੁਮਾਰ ਡੇ

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਰੰਜਨ ਗੋਗੋਈ, ਜੇ. ਵੱਲੋਂ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

1. ਛੁੱਟੀ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਅਪੀਲ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਤਹਤ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਲਕੱਤਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ 7 ਦਿਸੰਬਰ 2016 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਹੈ ਜੋ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ, 1997 (ਜਿਸਨੂੰ ਅਗਲੇ ਬਾਅਦ "1997 ਐਕਟ" ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ) ਦੇ ਤਹਤ ਇੱਕ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਆਪਣੀ ਹਿੱਸੇਦਾਰੀ ਅਦਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰਿਜੈਕਸ਼ਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੋਲਕੱਤਾ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1980 (ਜਿਸਨੂੰ ਅਗਲੇ ਬਾਅਦ "1980 ਐਕਟ" ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ) ਦੇ ਤਹਤ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਵਜੋਂ। ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਦਾ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟਿਕੋਣ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ।
3. ਮਾਮਲਾ ਬਹੁਤ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਉੱਥੇ ਪੁੱਛਿਆ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ: "ਕੀ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ 10 ਜੁਲਾਈ, 2001 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 14 ਦੁਆਰਾ [ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (8) ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ] ਦੇ ਤਹਤ, ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਵੰਡਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਡਿਫਾਲਟ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਸ/ਉਸਦੀ ਛੱਡਾਈ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋ ਜਾਦਾ ਹੈ?"
4. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀਜ਼ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਹਿਮਤੀ 1991 ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਸਹਿਮਤੀ ਅਧੀਨ ਪਾਰਟੀਜ਼ ਨੇ ਸਹਿਮਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਸ਼ਾਮਿਲ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਇਹ ਟੈਕਸ ਵਧੇਗਾ, ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਪ੍ਰਤਿ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਨੁਪਾਤ ਵਿੱਚ ਵਧੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਐਕਟ ਵਿੱਚ 10 ਜੁਲਾਈ, 2001 ਤੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਦੇ ਨਾਲ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (8) ਦੀ ਸ਼ਾਮਿਲੀ ਦੇ ਨਾਲ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ/ਟੈਕਸ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਪਾਈ ਗਈ ਜੋ ਉਸਦੀ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਦਾ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (8) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

"5. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ

(8) ਹਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਕਰਨਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਕੋਲਕੱਤਾ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1980 (ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਐਕਟ LIX 1980) ਦੇ ਤਹਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਹੈ।"

ਜਾਂ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਐਕਟ, 1993 (ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਐਕਟ XXII 1993)।

5. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਮੁਕਦਮਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੇ ਹੋਏ ਸਨ। ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸ ਵੰਡ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ 7 ਫਰਵਰੀ 2003 ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ 29 ਮਾਰਚ 2003 ਨੂੰ ਇਸ ਸੂਚਨਾ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਦੁਬਾਰਾ ਸਮੀਖਿਆ/ਪੁਨਰਵਿਚਾਰ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਾਂਝੀਦਾਰਾਨਾ ਰਿਸ਼ਤੇ ਲਈ ਸਹਿਯੋਗੀ ਭਾਵਨਾ ਨਾਲ।" ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਈਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਛੱਡਾਈ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ।

6. ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲੇ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਅਦਾਈਗੀ ਰੈਂਟ ਕਨਟਰੋਲਰ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਡਿਫਾਲਟਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

7. ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਦੂਸਰੇ ਤਰਕ ਨਾਲ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭਾਗ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਵੀ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 20 ਦੇ ਤਹਤ ਇੱਕ ਪੱਖੀ ਸੂਚਨਾ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਵਾਧਾ ਰੈਂਟ ਕਨਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਹੀ ਹੁਕਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਲੋੜ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

8. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਹਿਮਤੀ ਅਧੀਨ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਿਲ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਵਾਧਾ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਦਾ ਸੀ। ਐਕਟ ਵਿੱਚ 10 ਜੁਲਾਈ 2001 ਤੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (8) ਦੀ ਸ਼ਾਮਿਲੀ ਨਾਲ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ/ਟੈਕਸ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਸ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਪਈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਹਿਮਤੀ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਪਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

9. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਮੁਕਦਮਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵੰਡ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵੰਡ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸਨੇ ਆਪਣੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਸਮੀਖਿਆ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ, ਨਿਮਨਲਿਖਿਤ ਹਵਾਲੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਇਨਕਾਰ ਜਾਂ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਉਠਾਇਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ "7 ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਗਣਨਾ ਦੀ ਸਹੀਅਤ ਅਤੇ/or ਪ੍ਰਮਾਣਿਕਤਾ ਨੂੰ ਨਕਾਰਦਾ ਹੈ..."

10. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦਾ ਉਸਦਾ ਹਿੱਸਾ ਵਧੇਰੇ ਜਾਂ ਅਨੁਪਾਤਿਤ ਹੈ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਅਣੁਮਤ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਦਰਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਗੁਮੈਂਟ ਕਿ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਵਿਭਿੰਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਵੰਡ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਜੇਕਰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਣ ਅਤੇ ਇਹ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਹੈ ਜੋ ਹਰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਟੈਕਸ ਦਾ ਅਲੱਗ ਅਲੱਗ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹੈ, ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ 1980 ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।
11. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਇਹ ਪਹਿਲੂ ਕਲਕੱਤਾ ਗੁਜਰਾਤੀ ਐਜੂਕੇਸ਼ਨ ਸੋਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਨਾਮ ਕਲਕੱਤਾ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਕੋਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਉਸ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 45 ਵਿੱਚ ਮਿਲਦੇ ਹਨ ਜੋ ਹੇਠਾਂ ਪ੍ਰਸਤੁਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:
12. "45. ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ "ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ" ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਟੈਕਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਹਾਲਾਂਕਿ ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ, ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਟੈਕਸ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਵੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਟੈਕਸ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਸਧਾਰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ "ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ" ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ "ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ" ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੰਗ ਪੂਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪਈ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਹ ਇਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਤੋਂ ਵਸੂਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰੇ ਟੈਕਸ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨੀ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਦਾ ਖੁਦ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸ਼ਾਮਿਲ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਹ ਹਿੱਸਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਦੀ ਵਧੀਕ ਭੁਗਤਾਨੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।"

    (2003) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 533"

ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਜੋ ਹਕੀਕਤ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਵਪਾਰਿਕ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਆਵਾਸੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਰਤ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਲਕੱਤਾ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ, ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕਾਫ਼ੀ ਘੱਟ ਕਿਰਾਏ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਐਸੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਟੈਕਸ ਦਾ ਪੂਰਾ ਬੋਝ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਲਗਾਉਣਾ ਅਨੁਕੂਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਦੀ ਛੱਡਾਈ ਦਾ ਹੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਤ ਸੀਮਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੁਆਰਾ, ਕਾਨੂੰਨ ਸਾਜ਼ੀਕਾਰ ਨੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਬੋਝ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਇਕ ਪਾਸੇ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਦੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਵਿਚ ਵੰਡਣ ਦੇ ਬਾਰੇ ਸੋਚਿਆ ਹੈ। ਟੈਕਸ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਵਸੂਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਕਰਕੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ ਤੋਂ ਵੀ ਵਸੂਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਪੂਰਾ ਟੈਕਸ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਪਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸ਼ਾਮਿਲ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਹ ਹਿੱਸਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਥਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 231 ਨੇ ਇਹ ਕਾਨੂਨੀ ਕਲਪਨਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਵੰਡਿਆ ਗਿਆ "ਟੈਕਸ" "ਕਿਰਾਏ" ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਸੂਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। "ਕਿਰਾਏ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਆਖਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇਸ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੁਸ਼ਪਾ ਸੇਨ ਗੁਪਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਸੁਸ਼ਮਾ ਘੋਸ਼ (1990) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 651 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਸੀ ਜੋ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਉੱਭਰਿਆ ਸੀ। ਕਿਰਾਏ ਇੱਕ ਸੰਕੁਚਿਤ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਮਨੀ ਨੂੰ ਪਾਣੀ, ਬਿਜਲੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਟੈਕਸਾਂ ਦੀ ਸੇਵਾ ਚਾਰਜ ਸ਼ਾਮਿਲ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਲਗਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

(ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਹਨ)

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਵੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 45 ਵਿੱਚ, ਜੋ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, 1980 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 231 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ "ਕਿਰਾਏ" ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ 1980 ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾਦਾਰ, ਜੋ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ‘ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਵਿਅਕਤੀ’, ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੂਚਨਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ.

ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਵਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਉਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਰਾਹੀਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਆਦਿ। ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਮਰੇ ਜਾਂ ਕਮਰੇ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਮੁਲਾਂਕਣ 1980 ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, 1980 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 230 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਟੈਕਸ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਯਾਨੀ ਕਿ ਮਾਲਕ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਥਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਟੈਕਸ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਜੇ ਜ਼ਰੂਰਤ ਪਏ, ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤਿਸ਼ਤਾਨੁਸਾਰ। 1980 ਐਕਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਮਾਲਕ ਨੇ ਟੈਕਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਚੁਕ ਜਾਂ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

13. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਪਾਰਟੀ ਤੋਂ ਡਿਫਾਲਟ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਾਫ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਮਿਊਨਿਸਪਲ ਟੈਕਸ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 1997 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 5(8) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਮਾਲਕ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸੰਚਾਲਕ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਇਮੀ ਹੁਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਰੱਖ ਸਕਦੀ।

14. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਜੋ ਕਿ ਸਿੱਖਿਆ ਜਾਂਚ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਮੰਨਤਾ ਦਿੰਦਾ ਸੀ। ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਵਾਬੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ ਅਪੀਲ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

Megha Tak

Advocate Megha Tak