2019_2_331_385

നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

2019_2_331_385

[2019] 2 S.C.R. 331

ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ മുതലായവ

v.

അസോസിയേഷൻ ഓഫ് കൺസേൺഡ് സിറ്റിസൺസ് ഓഫ് ന്യൂഡൽഹിയും മറ്റുള്ളവരും മുതലായവ

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ. 2019-ലെ 903-930)

ജനുവരി 22, 2019

[ജസ്റ്റിസ് എ. കെ. സിക്രി, ജസ്റ്റിസ് അശോക് ഭൂഷൺ]

NDMC (വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കൽ) നിയമാവലി, 2009 – 2009-ലെ നിയമാവലിയുടെ ഭരണഘടനാപരമായ സാധുതയെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷികളായ നികുതിദായകർ സമർപ്പിച്ച റിട്ട് ഹർജികൾ – അപവദിത നിയമാവലി, വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന മുൻപത്തെ രീതി മാറ്റി, മറ്റുള്ളവയ്ക്കൊപ്പം യൂണിറ്റ് ഏരിയ മെത്തേഡ് (UAM) അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുന്നു – വാർഷിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള UAM 1994-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ന് അന്യമാണെന്നതടക്കമുള്ള കാരണങ്ങളാൽ എതിർകക്ഷികൾ നിയമാവലിയെ ചോദ്യം ചെയ്തു – 1994-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63, വാർഷിക വാടക കണക്കാക്കുന്നതിന് പ്രത്യേക രീതികളൊന്നും നിർദ്ദേശിക്കാത്തതിനാൽ, UAM അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ഫോർമുല നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ട് നിയമാവലി ആ വിടവ് നികത്തുകയാണെന്ന് NDMC വാദിച്ചു – നിയമാവലി 1994-ലെ നിയമത്തിന് അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന് ഹൈക്കോടതി പ്രഖ്യാപിച്ചു – അപ്പീലിൽ വിധി പ്രസ്താവിച്ചു: ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നാൽ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി 1994-ലെ നിയമത്തിലെയും അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലിയിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യം എന്നാണ് അർത്ഥമാക്കുന്നത് – 1994-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത്, വസ്തുനികുതി ചുമത്താവുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് മറ്റുള്ളവയ്ക്കൊപ്പം അത്തരം ഭൂമിയും കെട്ടിടവും ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയായിരിക്കും എന്നാണ് – ഒരു വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക വാടക എങ്ങനെ നിർണ്ണയിക്കണം എന്ന കാര്യത്തിൽ 1994-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1) മൗനം പാലിക്കുന്നില്ല – ഈ വാർഷിക വാടക എന്നത് ആ ഭൂമിയോ വസ്തുവോ 'വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്നത്' ആയിരിക്കണം – ഇതിന്റെ മാനദണ്ഡം 'വാടകയ്ക്ക് നൽകൽ' എന്നതാണ് – വസ്തുവിന്റെ മൂല്യമല്ല, മറിച്ച് വാർഷിക വാടക മൂല്യമാണ് വാർഷിക വാടകയായി കണക്കാക്കാവുന്നത് – നിയമാവലി പ്രകാരം ആനുപാതിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്ന രീതി 1994-ലെ

2019_2_331_385

നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പദ്ധതിയുമായി യോജിക്കുന്നില്ല - നിയമാവലി 1994-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ൽ നൽകിയിട്ടുള്ള രീതിക്ക് അന്യമാണ്, അതിനാൽ 1994-ലെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അധികാരസീമാതീതമാണ് - എന്നിരുന്നാലും, ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 142 പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിച്ചുകൊണ്ട്, 2009-ലെ നിയമാവലി പ്രകാരം നികുതി അടയ്ക്കുകയും അപവദിത നിയമാവലി പ്രകാരമുള്ള നിർണ്ണയങ്ങളിൽ തൃപ്തരാവുകയും ചെയ്ത നികുതിദായകരുടെ നികുതി നിർണ്ണയം പുനഃപരിശോധിക്കരുത് എന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു - എന്നാൽ, ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി നൽകിയ എതിർകക്ഷികൾക്ക് ഇത് ബാധകമായിരിക്കില്ല - അവരുടെ കാര്യത്തിൽ അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ ഹൈക്കോടതി നൽകിയ വിധി നിലനിൽക്കും - ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ ആക്ട്, 1994 വകുപ്പുകൾ 2(42), 60-63, 65-67, 70, 81, 388(1)(A)(9), 391(1), 416(2)(a) - ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ആക്ട്, 1957 - NDMC ഹൗസ് ടാക്സ് നിയമാവലി, 1962 - ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (വസ്തുനികുതി) നിയമാവലി, 2004 - ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടന - അനുച്ഛേദങ്ങൾ 14, 142.

ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ ആക്ട്, 1994 - വകുപ്പുകൾ 2(42), 61-63, 65-67, 70, 72, 73, 81 - ഇതിന്റെ സത്ത - ചർച്ച ചെയ്തു.

വാക്കുകളും ശൈലികളും - "വാർഷിക വാടക" & "വാർഷിക മൂല്യം" തമ്മിലുള്ള വ്യത്യാസം - ചർച്ച ചെയ്തു.

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കികൊണ്ട് ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

1.1 1994-ലെ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61 (1) പ്രകാരം, ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ടതാണ്, കൂടാതെ അത് "ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ പത്ത് ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്തതും മുപ്പത് ശതമാനത്തിൽ കൂടാത്തതും ആയിരിക്കണം." NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61(1)-ലെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ പ്രസ്താവിക്കുന്നത്, ഏതെങ്കിലും വർഷത്തിൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ട നിരക്ക് നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ, ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക തരത്തിലുള്ള വ്യാപാരമോ ബിസിനസ്സോ നടത്തുന്ന ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അല്ലെങ്കിൽ അവയുടെ ഭാഗങ്ങൾക്കും ചുമത്താവുന്ന നിരക്ക്, മറ്റ് ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അല്ലെങ്കിൽ അവയുടെ ഭാഗങ്ങൾക്കും നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിനേക്കാൾ, അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിന്റെ പകുതിയിൽ കവിയാത്ത തുകയോളം കൂടുതലായിരിക്കണം എന്ന് NDMC-ക്ക് തീരുമാനിക്കാവുന്നതാണ്. വകുപ്പ് 61 (1)-ലെ രണ്ടാമത്തെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ പ്രസ്താവിക്കുന്നത്, "കൗൺസിൽ അങ്ങനെ തീരുമാനിക്കുകയാണെങ്കിൽ, നികുതി ക്രമാനുഗതമായ തോതിൽ ചുമത്താവുന്നതാണ്" എന്നാണ്. വകുപ്പ് 61 (1)-ലെ വിശദീകരണം പ്രസ്താവിക്കുന്നത്, "ഒരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തിന് ഉയർന്ന നിരക്കിൽ നികുതി ചുമത്തപ്പെടാൻ ബാധ്യതയുണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം ഭാഗം മുൻസിപ്പൽ നികുതിയുടെ ആവശ്യത്തിനായി ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്"

എന്നാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61 (2) പ്രകാരം, "ആനുപാതിക മൂല്യം 1,000 രൂപയിൽ കവിയാത്ത" ഭൂമികളെയും കെട്ടിടങ്ങളെയും നികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കാൻ NDMC-ക്ക് സാധിക്കും. [ഖണ്ഡിക 21, 22] [355GH; 356AC]

1.2 'ആനുപാതിക മൂല്യം' എന്ന പദപ്രയോഗം NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2 (42) പ്രകാരം നിർവചിച്ചിരിക്കുന്നത്, "വസ്തുനികുതികൾ നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലികൾക്കും അനുസൃതമായി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യം" എന്നാണ്. [ഖണ്ഡിക 23] [356D]

1.3 NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 62, 'ഏതൊക്കെ പരിസരങ്ങൾക്കാണ് നികുതി ചുമത്തേണ്ടത്' എന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. വസ്തുനികുതി ചുമത്തലിന് വിധേയമല്ലാത്ത അത്തരം ഭൂമികൾ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ അവയുടെ ഭാഗങ്ങൾ വകുപ്പ് 62 (1) പട്ടികപ്പെടുത്തുന്നു. ഇതിൽ പൊതു ആരാധനയ്ക്കായി അല്ലെങ്കിൽ ഒരു സൊസൈറ്റിയോ ബോഡിയോ ജീവകാരുണ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി മാത്രം കൈവശം വെക്കുകയും ഉപയോഗിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന ഭൂമികൾ ഉൾപ്പെടുന്നു. NDMC-യിൽ നിക്ഷിപ്തമായ, നികുതി ചുമത്തുകയാണെങ്കിൽ പ്രാഥമികമായും NDMC തന്നെ നികുതി നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥമാകുന്ന ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും, കൃഷിഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും (താമസ വീടുകൾ ഒഴികെ) ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. പൊതു ആരാധനയ്ക്കോ ജീവകാരുണ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കോ മാത്രമായി ഉപയോഗിക്കുന്നതുകൊണ്ടോ കൈവശം വെക്കുന്നതുകൊണ്ടോ ഒരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഒരു ഭാഗം വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം ഭാഗം "മുൻസിപ്പൽ നികുതിയുടെ ആവശ്യത്തിനായി ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്" എന്ന് വകുപ്പ് 62 (3) വ്യക്തമാക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 24] [356EF]

1.4 NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 വസ്തുനികുതി ചുമത്താവുന്ന ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി നിശ്ചയിക്കുന്നു. വസ്തുനികുതി ചുമത്താവുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയിൽ നിന്നും, പ്രസ്തുത വാർഷിക വാടകയുടെ 10 ശതമാനത്തിന് തുല്യമായ തുക കുറച്ചുള്ളതായിരിക്കണം എന്ന് വകുപ്പ് 63 (1) വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു; അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കും ഇൻഷുറൻസിനുമുള്ള ചെലവുകൾക്കും, ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ആ വാടക ലഭിക്കത്തക്ക രീതിയിൽ നിലനിർത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ മറ്റ് ചെലവുകൾക്കുമുള്ള എല്ലാ അലവൻസുകൾക്കും പകരമായിട്ടായിരിക്കണം ഈ തുക കുറയ്ക്കുന്നത്. 1958-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിന് (DRC നിയമം) കീഴിൽ നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ സംബന്ധിച്ച്, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം "അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയുടെ വാർഷിക തുകയിൽ കവിയാൻ പാടില്ല" എന്ന് NDMC

നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 (1)-ലെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ പ്രസ്താവിക്കുന്നു. കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിച്ചിട്ടില്ലാത്തതും എന്നാൽ നിർമ്മാണം സാധ്യമായതുമായ ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയും, കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം "അത്തരം ഭൂമിയുടെ കണക്കാക്കിയ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്" എന്ന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(2) പ്രസ്താവിക്കുന്നു. വകുപ്പ് 63(3) പ്രകാരം, ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി അത്തരം ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഭാഗമായി കണക്കാക്കാവുന്ന പ്ലാന്റും യന്ത്രസാമഗ്രികളും, NDMC-യുടെ അംഗീകാരത്തോടെ പൊതു നോട്ടീസിലൂടെ വ്യക്തമാക്കാൻ NDMC ചെയർപേഴ്സണ് സാധിക്കും. യൂണിയന്റെ സ്വത്തായ ഭൂമികളെയും കെട്ടിടങ്ങളെയും NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61-ൽ പറയുന്ന വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കേണ്ടതാണെന്ന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 65(1) വ്യക്തമാക്കുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 25, 26] [356GH; 357AD]

1.5 NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 66 വസ്തുനികുതിയുടെ ബാധ്യതയെക്കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഒരു കെട്ടിടമോ ഭൂമിയോ പാട്ടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ഇതിന്റെ പ്രാഥമിക ബാധ്യത പാട്ടക്കാരനാണ്. ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ഉപപാട്ടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ബാധ്യത മുഖ്യപാട്ടക്കാരനാണ്. പാട്ടത്തിന് നൽകിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ, അത് വാടകയ്ക്ക് നൽകാനുള്ള അവകാശം ആർക്കാണോ അയാൾക്കായിരിക്കും ബാധ്യത. പരിസരങ്ങൾ വാടകയ്ക്കോ ഉപവാടകയ്ക്കോ നൽകിയിരിക്കുമ്പോൾ വസ്തുനികുതി ബാധ്യതയുടെ വിഭജനത്തെക്കുറിച്ച് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 67 സംസാരിക്കുന്നു. ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ സംബന്ധിച്ച് അടയ്ക്കാനുള്ള വസ്തുനികുതിക്ക് പ്രാഥമികമായി ബാധ്യസ്ഥൻ ആരാണെന്നും, വകുപ്പ് 66-ൽ സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള പ്രകാരം അത്തരം വസ്തുനികുതി അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനായ വ്യക്തി വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ ആരാണ് ബാധ്യസ്ഥനെന്നും വകുപ്പ് 68 വ്യക്തമാക്കുന്നു. അത്തരം ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ കൈവശക്കാരനായിരിക്കും ഇതെന്ന് വ്യക്തമാക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. [ഖണ്ഡികകൾ 27, 28] [357DF]

1.6 1994-ലെ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 'നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക'യെ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ്. ഓരോ ഭൂമിയെയും കെട്ടിടത്തെയും സംബന്ധിച്ച് നിയമാവലികൾ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന വിവരങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന എല്ലാ ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ഒരു പട്ടികയാണിത്. അത്തരം നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (2) പ്രകാരം ചെയർപേഴ്സൺ അത് സംബന്ധിച്ച് പൊതു നോട്ടീസ് നൽകുന്നു; പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഉടമയോ, പാട്ടക്കാരനോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശക്കാരനോ ആണെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും പട്ടിക പരിശോധിക്കാനും അതിൽ നിന്നുള്ള ഭാഗങ്ങൾ സൗജന്യമായി എടുക്കാനും സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ടായിരിക്കും. വകുപ്പ് 70 (3) പ്രകാരം, നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം പരിഗണിക്കുന്നതിനായി ഒരു മാസത്തിന് ശേഷമുള്ള ഒരു തീയതി നിശ്ചയിച്ച് ചെയർപേഴ്സൺ പൊതു

നോട്ടീസ് നൽകേണ്ടതാണ്. ആനുപാതിക മൂല്യം വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന പക്ഷം അദ്ദേഹം രേഖാമൂലമുള്ള നോട്ടീസും നൽകേണ്ടതാണ്. നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടികയ്ക്കെതിരെയുള്ള ആക്ഷേപങ്ങൾ ചെയർപേഴ്സണ് രേഖാമൂലം സമർപ്പിക്കുന്നതിനായി NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (4) വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ആക്ഷേപം അറിയിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചും അത് അന്വേഷിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചും NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (5) പ്രതിപാദിക്കുന്നു; കൂടാതെ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (6) പ്രകാരം അന്തിമ നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക തയ്യാറാക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ആക്ഷേപം ഉന്നയിക്കുന്ന വ്യക്തിക്ക് നേരിട്ടോ അല്ലെങ്കിൽ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റ് മുഖേനയോ കേൾക്കപ്പെടാനുള്ള അവസരം അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 72 നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക ഭേദഗതി ചെയ്യുന്നതിനും, വകുപ്പ് 73 പുതിയ നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക തയ്യാറാക്കുന്നതിനും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. വകുപ്പ് 81 പ്രകാരം, ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യനിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉപദേശത്തിനോ സഹായത്തിനോ വേണ്ടി NDMC നിയമത്തിലെ ചെയർപേഴ്സൺ മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരെ നിയമിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 29, 30] [357FH; 358AC]

1.7 NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 60, വസ്തുനികുതി ഉൾപ്പെടെ വിവിധ തരം നികുതികൾ ചുമത്താൻ NDMC-യെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്ന ചാർജിങ് വകുപ്പാണ്. ഉപവകുപ്പ് (3) അനുസരിച്ച്, നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി നികുതി നിർണ്ണയിക്കാനും പിരിച്ചെടുക്കാനും സാധിക്കും; വസ്തുനികുതി ചുമത്താവുന്ന നിരക്കുകളെക്കുറിച്ച് വകുപ്പ് 61-ൽ പരാമർശിക്കുന്നു. ഈ വകുപ്പ്, മറ്റുള്ളവയ്ക്കാപ്പം, ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തണമെന്നും അത് ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ 10 ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്തതും 30 ശതമാനത്തിൽ കൂടാത്തതും ആയിരിക്കണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. അങ്ങനെ, നിരക്കുകൾ നിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്താം, ഈ നിരക്കുകൾ 10% മുതൽ 30% വരെ ആയിരിക്കണം. കൂടാതെ, ഈ ശതമാനം ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും 'ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ' അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ളതാണ്. 'ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ' നിർവ്വചനം NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(42)-ൽ നൽകിയിട്ടുണ്ട്; അതായത് 'വസ്തുനികുതികൾ നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി ഈ നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യം'. വസ്തുനികുതി ചുമത്താവുന്ന വിവിധ പരിസരങ്ങളെക്കുറിച്ച്, അതായത് ഭൂമികളെയും കെട്ടിടങ്ങളെയും കുറിച്ച് വകുപ്പ് 62-ൽ പരാമർശിക്കുന്നു. ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. [ഖണ്ഡികകൾ 67, 68] [376EH; 377AB]

1.8 NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1) പ്രകാരം, ഏതെങ്കിലും വസ്തുനികുതികൾ ചുമത്താവുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് 'വാർഷിക വാടക' ആണ്. തുടർന്ന്, അത്തരം വാർഷിക വാടക "അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും

വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന..." എന്ന നിലയിൽ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(42) പ്രകാരം, 'ആനുപാതിക മൂല്യം' ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലികൾക്കും അനുസൃതമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. 'വാർഷിക വാടക' ആനുപാതിക മൂല്യമായിരിക്കുമെന്ന് വകുപ്പ് 63 നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ഈ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം, ഈ വാർഷിക വാടക എന്നത് അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന തുകയിൽ നിന്നും അതിന്റെ 10% കുറച്ചുള്ളതാണ്. അപവദിത നിയമാവലികൾ UAM അടിസ്ഥാനത്തിൽ വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 69, 70] [377GH; 378A]

1.9 ഒരു വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക വാടക എങ്ങനെ നിർണ്ണയിക്കണം എന്ന കാര്യത്തിൽ വകുപ്പ് 63(1) മൗനം പാലിക്കുന്നില്ല. ഈ വാർഷിക വാടക എന്നത് ആ ഭൂമിയോ വസ്തുവോ 'വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്നത്' ആയിരിക്കണം. അതിനാൽ, ഇത് വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക വാടക മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്. [ഖണ്ഡിക 71] [378D]

1.10 വീട് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരുന്നെങ്കിൽ വീട്ടുടമസ്ഥന് ലഭിക്കാനിടയുള്ള തുകയായിരിക്കണം വാർഷിക വാടക. അതിനാൽ, മാനദണ്ഡം വീട്ടുടമസ്ഥന് വസൂലാക്കാവുന്ന വാടകയാണ്, അല്ലാതെ വസ്തുവിന്റെ മൂല്യമല്ല. സങ്കൽപ്പികനായ ഒരു വാടകക്കാരന് വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയാണെങ്കിൽ ആ പരിസരങ്ങളിൽ നിന്നും നിയമപരമായി എത്ര വാടക ലഭിക്കും എന്നതാണ് ഇതിന്റെ പ്രധാന പരിശോധന. [ഖണ്ഡിക 77] [380CD]

1.11 സാധാരണ സംസാരഭാഷയിൽ പോലും, വകുപ്പ് 63(1)-ലെ ലളിതമായ ഭാഷ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് വസ്തുവിൽ നിന്നും ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള വാർഷിക വാടകയാണെന്ന് വ്യക്തമായി ആശയവിനിമയം നടത്തുന്നു. ഇതിന്റെ മാനദണ്ഡം 'വാടകയ്ക്ക് നൽകൽ' എന്നതാണ്. ഈ വകുപ്പിൽ ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന രണ്ട് വാക്കുകൾ ഈ അർത്ഥം വളരെ വ്യക്തമായി നൽകുന്നു, അതായത്, 'വാർഷിക വാടക' എന്ന ശൈലിയിലെ 'വാടക' എന്ന വാക്കും 'വാടകയ്ക്ക് നൽകുക' എന്ന വാക്കും. അതിനാൽ, ന്യായമായും പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാടക മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത്. വസ്തു ഇതിനകം വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സന്ദർഭങ്ങളിൽ, വസ്തു ഏത് യഥാർത്ഥ നിരക്കിലാണോ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരിക്കുന്നത്, ആ തുകയാണ് ഭൂമിയിൽ നിന്നോ കെട്ടിടത്തിൽ നിന്നോ ന്യായമായും പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന തുകയായി മാറുന്നത്. മറ്റ് രീതിയിൽ ലഭിക്കുമായിരുന്ന വാടകയേക്കാൾ കുറഞ്ഞ വാടകയ്ക്ക് വസ്തു യഥാർത്ഥത്തിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സന്ദർഭങ്ങൾ ഇതിന് അപവാദമായേക്കാം. യഥാർത്ഥത്തിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരിക്കുന്നതിനേക്കാൾ കൂടുതൽ ന്യായമായ വാടക ലഭിക്കുമായിരുന്നു എന്ന് കണ്ടെത്തുന്നതിന് തെളിവുകളോ രേഖകളോ ഉണ്ടെങ്കിൽ, രേഖകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ന്യായമെന്ന് പറയാവുന്ന പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാടക

സ്വീകരിച്ചുകൊണ്ട് യഥാർത്ഥ വാടക രസീത് നിരസിക്കാവുന്നതാണ്. വസ്തു ഉടമസ്ഥൻ തന്നെ ഉപയോഗിക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകാതെ ഒഴിഞ്ഞുകിടക്കുന്നതോ ആയ സന്ദർഭങ്ങളിൽ, സമാനമായ ഒരു വസ്തു എത്ര വാടകയ്ക്കാണ് നൽകിയിരിക്കുന്നത് എന്നതിൽ നിന്നും ഇത് മനസ്സിലാക്കാവുന്നതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, അത്തരമൊരു സാഹചര്യത്തിൽ രണ്ട് അവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാകാം. *ദിവാൻ ദൗലത്ത് റായ് കപൂർ*, മറ്റ് കേസുകൾ എന്നിവയിൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള പരാമർശങ്ങൾ അനുസരിച്ച്, ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കാവുന്ന നിശ്ചിത വാടകയായിരിക്കും ന്യായമായ വാടക. എങ്കിലും, ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമം ബാധകമാകുന്ന വസ്തുക്കൾക്ക് മാത്രമേ ഈ തത്വം ബാധകമാകൂ. മറ്റ് സന്ദർഭങ്ങളിൽ, മാനദണ്ഡം സമാനമായ വസ്തുക്കളുടെ വാടക മൂല്യമായിരിക്കും, അതായത് സമാനമായ വസ്തുക്കൾ ഏത് വാടകയ്ക്കാണ് നൽകിയിരിക്കുന്നത് എന്നത്. എന്നിരുന്നാലും, നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്ന ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പുകൾ 4, 6, 19 എന്നിവ ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനക്ക് അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിച്ച *രഘുനന്ദൻ ശരൺ അശോക് ശരൺ* എന്ന കേസിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി വിധിക്ക് ശേഷം നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള അത്തരം മാനദണ്ഡങ്ങൾക്ക് പ്രസക്തി നഷ്ടപ്പെട്ടു. മേൽപ്പറഞ്ഞ തീരുമാനം *സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്* കേസിൽ ഈ കോടതി ശരിവെച്ചിട്ടുണ്ട്. [ഖണ്ഡികകൾ 79, 81] [380GH; 381A, FH; 382AC]

1.12 'വാർഷിക വാടക' എന്ന പദപ്രയോഗം 'വാർഷിക മൂല്യം' എന്നതിൽ നിന്നും വിപരീതമായിട്ടാണ് വായിക്കേണ്ടത്. ഈ രണ്ട് ആശയങ്ങളും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമാണ്. രണ്ടാമത്തെ പദപ്രയോഗം വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക മൂല്യത്തെ സംബന്ധിക്കുന്നതും, അത് വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡങ്ങളിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായവയെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതും ആയതുകൊണ്ടാണ് ഇത്. നിയമാവലികളും, ആനുപാതിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്ന രീതിയും പരിശോധിച്ച ശേഷം, അത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പദ്ധതിയുമായി പൊരുത്തപ്പെടുന്നില്ല എന്ന് നിരീക്ഷിക്കപ്പെടുന്നു. നിയമാവലി 3-ന്റെ കീഴിൽ വരാത്ത ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യം എന്നത് ഭൂമിയുടെ വാർഷിക മൂല്യവും കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യവും ആയിരിക്കുമെന്ന് നിയമാവലി 4 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. NDMC അധികാരിതയിൽ വരുന്ന ഭൂമിയുടെ മുഴുവൻ മൂല്യം ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 43,000/- രൂപ (നാല്പത്തിമൂവായിരം രൂപ മാത്രം) എന്ന സർക്കിൾ നിരക്കിൽ നിശ്ചയിക്കാൻ നിയമാവലി 3 ലക്ഷ്യമിടുന്നു. അതുപോലെ, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ വാർഷിക വാടക ഒന്നിലധികം ഉപ-നിയമാവലികൾക്ക് കീഴിൽ നിർണ്ണയിക്കാവുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, ഈ നിയമാവലിയുടെ ഉപ-നിയമാവലികൾ പ്രകാരം നിർണ്ണയിച്ച വാർഷിക മൂല്യങ്ങളുടെ ആകെത്തുകയായിരിക്കും വാർഷിക വാടക എന്ന് നിയമാവലി 4(10) പ്രസ്താവിക്കുന്നു. അതിനാൽ അപ്പീൽ

നൽകിയവരുടെ വാദങ്ങൾ തള്ളിക്കളയുന്നു, കൂടാതെ അവയെക്കുറിച്ച് കൂടുതൽ ചർച്ച ചെയ്യേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണെന്ന് കരുതുന്നില്ല. [ഖണ്ഡികകൾ 82, 83] [382CG]

1.13 അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അധികാരസീമാതീതമാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388(1)(A)(9) പ്രകാരം NDMC-യിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങളുടെ പരിധിക്കും വ്യാപ്തിക്കും പുറത്താണ് അവ. നികുതിദായകർ ശരിയായി വാദിച്ചതുപോലെ, തുടക്കത്തിൽ NDMC-യിലും സമാനമായ ചിന്താഗതിയായിരുന്നു ഉണ്ടായിരുന്നത്; അതായത് വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിനായി UAM കൊണ്ടുവരുന്നതിന് നിയമത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്താനുള്ള നീക്കം ഉണ്ടായിരുന്നു. ഇത്തരത്തിലാണ് ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ അതിന്റെ ലക്ഷ്യം കൈവരിച്ചത്. എന്നിരുന്നാലും, അപ്പീൽ നൽകിയവർക്ക് മാത്രം അറിയാവുന്ന കാരണങ്ങളാൽ, നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭേദഗതി ചെയ്യാതെ തന്നെ 2009-ലെ അപവദിത നിയമാവലികൾ കൊണ്ടുവരാൻ അവർ മുതിർന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 84, 85] [382H, 383AC]

2.1 പല രീതിയിലും, വാർഷിക വാടകയെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള പഴയ രീതിയെ അപേക്ഷിച്ച് UAM കൂടുതൽ മികച്ച ഒരു മാർഗ്ഗമാണ്. ഇക്കാരണത്താൽ, ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ കീഴിലുള്ള ഡൽഹിയിലെ പ്രദേശങ്ങളിൽ മാത്രമല്ല, മറ്റ് പല സംസ്ഥാനങ്ങളിലും വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിനായി ഇപ്പോൾ ഈ രീതി പിന്തുടരുന്നുണ്ട്. എന്നിരുന്നാലും, മികച്ച രീതിയാകാൻ സാധ്യതയുള്ള അത്തരമൊരു മാർഗ്ഗം നിയമത്തിന് അനുസൃതമായി മാത്രമേ ഉൾപ്പെടുത്താൻ സാധിക്കൂ. നിലവിലെ കേസിൽ, NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭേദഗതി ചെയ്തതിന് ശേഷം മാത്രമേ ഇത് ചെയ്യാൻ കഴിയുമായിരുന്നുള്ളൂ. അപവദിത നിയമാവലികൾ അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന് പറഞ്ഞ് റദ്ദാക്കിയ ഹൈക്കോടതി വിധിയോട് യോജിക്കുന്നതിനാൽ, മറ്റ് പ്രശ്നങ്ങളിലേക്കോ ഉന്നയിക്കപ്പെട്ട മറ്റ് വാദങ്ങളിലേക്കോ കടക്കുന്നത് അർത്ഥശൂന്യവും അപ്രസക്തവുമാണ്. എന്നിരുന്നാലും, അപ്പീൽ നൽകിയവർ നിയമം ഭേദഗതി ചെയ്യാനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുകയും 2009-ലെ നിയമാവലികൾ വീണ്ടും കൊണ്ടുവരാൻ ആഗ്രഹിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, നിയമാവലികളെക്കുറിച്ച് നികുതിദായകർ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച പല കാര്യങ്ങളും മനസ്സിൽ വെക്കേണ്ടതുണ്ട്. വിവിധ നിയമാവലികളുടെ സാധുതയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് എതിർകക്ഷികൾ / നികുതിദായകർ ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ ശരിയാണെന്നോ തെറ്റാണെന്നോ ഇതിനർത്ഥമില്ല. ഇത്തരം വാദങ്ങളുടെ ഗുണദോഷങ്ങളിലേക്ക് കടക്കാത്തതിനാൽ സുപ്രീം കോടതി ഈ കാര്യത്തിൽ യാതൊരു അഭിപ്രായവും പ്രകടിപ്പിച്ചിട്ടില്ല. അതേസമയം, ഭാവിയിലുണ്ടാകാൻ സാധ്യതയുള്ള വെല്ലുവിളികൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനായി ഈ വശങ്ങളെക്കുറിച്ചുള്ള അപ്പീൽ നൽകിയവരുടെ വാദങ്ങൾ NDMC മനസ്സിൽ വെക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 86] [383CG]

2.2 2018 മാർച്ച് 6-ന് ഈ വിഷയം പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നപ്പോൾ, പരിഷ്കരിച്ച മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ തയ്യാറാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും അവ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും, അവയിന്മേൽ

ആക്ഷേപങ്ങൾ ക്ഷണിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും NDMC-ക്ക് വേണ്ടി പ്രസ്താവനയുണ്ടായി. ആക്ഷേപങ്ങൾ സ്വീകരിക്കുകയും പരിഗണിക്കുകയും ചെയ്ത ശേഷം NDMC-യുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഇക്കാര്യത്തിൽ അന്തിമ തീരുമാനം എടുക്കുമെന്നും അറിയിച്ചു. എതിർകക്ഷിയായ നികുതിദായകനും മറ്റുള്ളവരും പരിഷ്കരിച്ച മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളിൽ തങ്ങളുടെ ആക്ഷേപങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചു. മൂല്യനിർണ്ണയ സമിതി 2018-19 വർഷത്തേക്കുള്ള ശുപാർശകൾ നൽകിയ ശേഷം, അപവദിത നിയമാവലികളിലെ നിയമാവലി 5(2) പ്രകാരം NDMC ചെയർപേഴ്സൺ ഇവ പരിശോധിക്കുകയും അതിന്മേൽ തീരുമാനമെടുക്കുകയും ചെയ്തു. ചെയർപേഴ്സന്റെ 2018 മെയ് 14-ലെ ഈ തീരുമാനം കോടതിക്ക് കൈമാറി. ഇതുപ്രകാരം, നികുതിദായകരുടെ വിവിധ ആക്ഷേപങ്ങൾ പരിഗണിക്കുകയും അതിന്മേൽ തീരുമാനം എടുക്കപ്പെടുകയും ചെയ്തു. പല എതിർകക്ഷികളും/ നികുതിദായകർ വിവിധ വശങ്ങളെക്കുറിച്ചും വാദങ്ങളെക്കുറിച്ചും എടുത്ത തീരുമാനത്തിൽ ഇപ്പോഴും സംതൃപ്തരല്ല. എന്നിരുന്നാലും, ഈ വശങ്ങളിലെ നിയമപരമായ സാഹചര്യം കണക്കിലെടുത്ത് അന്തിമ തീരുമാനമെടുക്കാൻ NDMC-ക്ക് വിട്ടിരിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 88] [384FH; 385A]

2.3 അപവദിത നിയമാവലികൾ അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന പ്രഖ്യാപനം ഒരു പ്രയാസകരമായ സാഹചര്യം സൃഷ്ടിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ നിയമാവലികൾ 2009-ലാണ് രൂപീകരിച്ചത്. 2017 ഓഗസ്റ്റ് 10-ലെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെ ഹൈക്കോടതി ഇവ റദ്ദാക്കി. 2009 മുതൽ 2017 വരെ ഇവ പ്രാബല്യത്തിലുണ്ടായിരുന്നു. 2017 സെപ്റ്റംബർ 22-ന് ഈ പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജികളിൽ നോട്ടീസ് അയക്കുമ്പോൾ, പുനർനിർണ്ണയ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കണമെന്ന ഹൈക്കോടതിയുടെ നിർദ്ദേശത്തെക്കുറിച്ച്, അത്തരം പുനർനിർണ്ണയ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാതിരിക്കാൻ NDMC-ക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ടായിരിക്കുമെന്ന് ഈ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. ഈ അപ്പീലുകൾ നിലനിൽക്കുന്ന സമയമത്രയും ആ ഇടക്കാല ഉത്തരവ് പ്രാബല്യത്തിലുണ്ടായിരുന്നു. കൂടാതെ, നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, 95 ശതമാനം നികുതിദായകരും 2009-ലെ നിയമാവലികൾ പ്രകാരം നികുതി അടയ്ക്കാൻ സമ്മതമുള്ളവരാണ്. ആ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അവർ നികുതി അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, നിലവിലുള്ള ക്രമീകരണങ്ങളെ പൂർണ്ണമായും തകിടം മറിക്കുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കില്ല. ഇത്തരമൊരു സവിശേഷ സാഹചര്യത്തിൽ, ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 142 പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിച്ചുകൊണ്ട്, 2009-ലെ നിയമാവലികൾ പ്രകാരം നികുതി അടച്ച നികുതിദായകരുടെ നികുതി നിർണ്ണയം പുനഃപരിശോധിക്കരുത് എന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ഈ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതിനുള്ള മറ്റൊരു കാരണം, ഈ നികുതിദായകർ 2009-ലെ നിയമാവലികൾ പ്രകാരമുള്ള നികുതി നിർണ്ണയത്തിൽ സംതൃപ്തരാണ് എന്നതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജികൾ നൽകിയ എതിർകക്ഷികളായ നികുതിദായകർക്ക് ഇത് ബാധകമായിരിക്കില്ല. അവരുടെ കാര്യത്തിൽ അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ ഹൈക്കോടതി നൽകിയ നിർദ്ദേശം തന്നെ നിലനിൽക്കും. [ഖണ്ഡിക 89] [385BE]

സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ (2016) 12 SCC 603; *കൽക്കത്ത കോർപ്പറേഷൻ v. ശ്രീമതി പദ്മ ദേവിയും മറ്റുള്ളവരും* [1962] 3 SCR 49; *ഹുണ്ടർ മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ v. ഹുണ്ടർ ടൗൺ റേറ്റ് പേയേഴ്സ് അസോസിയേഷൻ തുടങ്ങിയവർ* (1970) 2 SCC 803; *ദിവാൻ ദൗലത്ത് റായ് കപൂർ v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിലും മറ്റുള്ളവരും* (1980) 1 SCC 685 : [1980] 2 SCR 607; *ഇന്ത്യൻ ഓട്ടോമൊബൈൽസ് ലിമിറ്റഡ് v. കൽക്കത്ത മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റൊരാളും* (2002) 3 SCC 388 : [2002] 1 SCR 961 – **ആശ്രയിച്ചു.**

സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ AIR 2003 Delhi 295; *അശോക് സിംഗ് v. അസിസ്റ്റന്റ് കൺട്രോളർ ഓഫ് എസ്റ്റേറ്റ് ഡ്യൂട്ടി* (1992) 3 SCC 169 : [1992] 3 SCR 190; *അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ ഓഫ് സെൻട്രൽ എക്സൈസ് v. നാഷണൽ ടൊബാക്കോ കമ്പനി ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്* (1972) 2 SCC 560 : [1973] 1 SCR 822; *മഫത്‌ലാൽ ഇൻഡസ്ട്രീസ് മറ്റുള്ളവരും v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ മറ്റുള്ളവരും* (1997) 5 SCC 536 : [1996] 10 Suppl. SCR 585; *രഘുനന്ദൻ ശരൺ അശോക് ശരൺ (എച്ച്.യു.എഫ്) v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റുള്ളവരും* 95(2002) DLT 528; *പി. രത്നാകർ റാവു മറ്റുള്ളവരും v. ആന്ധ്രാപ്രദേശ് സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും* (1996) 5 SCC 359 : [1996] 2 Suppl.SCR 866; *പ്രദീപ് ഓയിൽ കോർപ്പറേഷൻ v. ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റൊരാളും* (2011) 5 SCC 270 : [2011] 4 SCR 764; *ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ v. ശശാങ്ക് സ്റ്റീൽ ഇൻഡസ്ട്രീസ് (പി) ലിമിറ്റഡ്* 100 (2002) DLT 66 (FB); *കേരള സംസ്ഥാനം v. ഹാജി കുട്ടി* AIR 1969 SC 378 : [1969] 1 SCR 645; *എൻ.ഡി.എം.സി v. സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ,* 126 (2006) DLT 191; *ഗവൺമെന്റ് സെർവന്റ് കോഓപ്പറേറ്റീവ് ഹൗസ് ബിൽഡിംഗ് സൊസൈറ്റി ലിമിറ്റഡ് മറ്റുള്ളവരും v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റുള്ളവരും* (1998) 6 SCC 381 : [1998] 3 SCR 996 – **പരാമർശിച്ചു.**

കേസ് നിയമ സൂചിക

AIR 2003 Delhi 295	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 35
[1992] 3 SCR 190	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 41
[1973] 1 SCR 822	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 41
[1996] 10 Suppl. SCR 585	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 41
95 (2002) DLT 528	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 43
(2016) 12 SCC 603	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 44
[1996] 2 Suppl. SCR 866	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 47

2019_2_331_385

[2011] 4 SCR 764	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 51
100 (2002) DLT 66 (FB)	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 56
[1969] 1 SCR 645	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 58
126 (2006) DLT 191	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 59
[1962] 3 SCR 49	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 60
(1970) 2 SCC 803	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 60
[1980] 2 SCR 607	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 60
[2002] 1 SCR 961	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 60
[1998] 3 SCR 996	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 80

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 903-930.

ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയുടെ, 2010-ലെ റിട്ട് ഹർജി (സിവിൽ) നമ്പർ 3348; 2009-ലെ 12689; 2010-ലെ 1985, 2315, 3074, 4047, 8679; 2011-ലെ 363, 7296, 7491; 2012-ലെ 728, 729, 1153, 1154, 1487, 1492, 1822, 2088, 2091, 2102, 3453, 1759; 2016-ലെ 645, 1996, 1997, 1998, 2001; 2017-ലെ 1581 എന്നിവയിലെ 10.08.2017-ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

ഒപ്പം

2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 964.

ഹാജരായ കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകർ: പ്രാഗ് പി. ത്രിപാഠി, അമിത് സിബൽ, ബി. ബി. ഗുപ്ത, അമൻ അഹ്ലുവാലിയ, ഗുരു കൃഷ്ണകുമാർ, മിസ് വിഭ ദത്ത മഖിജ (മുതിർന്ന അഭിഭാഷകർ), സഞ്ജയ് ജെയിൻ, യോഗീന്ദർ ഹാൻഡു, മിസ് റിയ വർമ്മ, നിശാന്ത് കുമാർ, അർജുൻ മിത്ര, മഹേഷ് അഗർവാൾ, ഋഷി അഗർവാൾ, രാമസ്വാമി ശ്രീനിവാസൻ, അങ്കുർ സൈഗൽ, മിസ് ദേവിക മോഹൻ, നവ്ജ്യോത് സിംഗ്, ഇ. സി. അഗർവാൾ, അമിതാഭ് ചതുർവേദി, ടിദീപ് പൈസ്, ജി. വി. ചന്ദ്രശേഖർ, എൻ. കെ. വർമ്മ, മിസ് അഞ്ജന ചന്ദ്രശേഖർ, അഭിമന്യു മഹാജൻ, മിസ് അനുഭ ഗോയൽ, ജയന്ത് കുമാർ മെഹ്ത, മിസ് റൂബി സിംഗ് അഹ്ലുജ, മിസ് ആകാംക്ഷ മുഞ്ജൽ, ശ്രാവൺ സാഹ്നി, ദവേഷ് ഭാട്ട, സൗരഭ് കുമാർ, അപൂർവ് ഗുപ്ത, ഉദയ് ഖന്ന (മെസ്സേഴ്സ് കരംജാവാല ആൻഡ് കോ-യ്ക്ക് വേണ്ടി), സൗരഭ് മിശ്ര, സചിത് ജോളി, ആയുഷ് ധവാൻ, മിസ് ബി. വിജയലക്ഷ്മി മേനോൻ, അഭയ് കുമാർ, ബി. ബി. ജെയിൻ, ഹിമാൻഷു പാൽ, അഭയ് ജെയിൻ, സൗരഭ് മിശ്ര, അഭയ് കുമാർ, മിസ് അതിതി ഗുപ്ത, എസ്. കെ. ജെയിൻ, എസ്. എസ്. റേ, മിസ് രാഖി റേ, സഞ്ജീവ് ആനന്ദ്, അഭിനവ് ശ്രീവാസ്തവ, ഹിമാദ്രി എം. മുഖർജി, അമിതേഷ് ഗൗരവ് (അജയ് ശർമ്മയ്ക്ക് വേണ്ടി), സംഗ്രാം പട്നായിക്, സ്വംസിദ്ധ പട്നായിക്, മാധവ് ചതുർവേദി, നരേഷ് കുമാർ, സഞ്ജയ് കപൂർ, മിസ് മേഘ കർൺവാൾ, മിസ് മാനസി കപൂർ, മിസ് ദിശ വൈഷ്, വഹേബ് ഹുസൈനി, മിസ് അസീത, കബീർ ദീക്ഷിത്.

2019_2_331_385

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിച്ചത്:

ജസ്റ്റിസ് എ. കെ. സിക്രി

1. അനുമതി അനുവദിച്ചു.

പ്രാരംഭ നിരീക്ഷണങ്ങൾ

2. NDMC പരിധിയിൽ വീടുകളോ വസ്തുവകകളോ ഉള്ള വ്യക്തികൾ സമർപ്പിച്ച ഒരു കൂട്ടം റിട്ട് ഹർജികളിൽ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി 2017 ഓഗസ്റ്റ് 10-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനെതിരെ ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ (NDMC) ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകളാണിവ. ചില ഹർജികൾ താമസക്കാരുടെ സംഘടനകളും നൽകിയിരുന്നു (ഇതിൽ ഇതിനുശേഷം 'നികുതിദായകർ/എതിർകക്ഷികൾ' എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നു). നികുതിദായകർ സമർപ്പിച്ച ആ റിട്ട് ഹർജികളിൽ, 2009-ലെ NDMC (വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കൽ) നിയമാവലികളുടെ ഭരണഘടനാപരമായ സാധുതയെ അവർ ചോദ്യം ചെയ്തിരുന്നു (ഇതിൽ ഇതിനുശേഷം 'അപവദിത നിയമാവലികൾ' എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നു). വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിനായി ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന മുൻപത്തെ രീതിയെ ഈ നിയമാവലികൾ മാറ്റി. ഭൂമിയോ കെട്ടിടങ്ങളോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന മുൻപത്തെ സമ്പ്രദായത്തെ മാറ്റാനാണ് ഈ നിയമാവലികൾ ലക്ഷ്യമിടുന്നത്. ആ അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നു വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിച്ചിരുന്നതും വസ്തുനികുതി അടയ്ക്കുന്നതിനായി ഒരു പ്രത്യേക ശതമാനം നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നതും. അപവദിത നിയമാവലികൾ യൂണിറ്റ് ഏരിയ മെത്തേഡ് (UAM) സമ്പ്രദായം അവതരിപ്പിച്ചു. ഈ രീതി അനുസരിച്ച്, ഒരു വസ്തുവിന്റെ സ്ഥാനം, കൈവശം, പഴക്കം, നിർമ്മാണ രീതി തുടങ്ങിയ സവിശേഷതകൾ കണക്കിലെടുത്ത് ആ വസ്തുവിന്റെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക്/മീറ്ററിനും ഒരു യൂണീക് ഏരിയ വാല്യൂ (UAV) നിശ്ചയിക്കുന്നു. ഈ UAV-യെ ഒഴിഞ്ഞുകിടക്കുന്ന ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെയോ അളവ് കൊണ്ട് ഗുണിച്ച് അതിന്റെ വാർഷിക മൂല്യത്തിൽ എത്തുന്നു. ഇത്തരമൊരു ഫോർമുലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വാർഷിക മൂല്യം നിർണ്ണയിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ, അതിന്മേൽ നികുതിദായകർ വസ്തുനികുതി അടയ്ക്കേണ്ടതുണ്ട്.

3. അപവദിത നിയമാവലികൾ 1994-ലെ ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ നിയമത്തിലെ (ഇതിൽ ഇതിനുശേഷം 'നിയമം' എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു) വകുപ്പ് 391(1)-ലെ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച് കേന്ദ്ര സർക്കാരാണ് തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ളതെന്ന് ഈ ഘട്ടത്തിൽ പരാമർശിക്കേണ്ടതുണ്ട്. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഈ നിയമാവലികളുടെ സാധുതയെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് വിവിധ കാരണങ്ങൾ ഉന്നയിക്കപ്പെട്ടിരുന്നു; അതിൽ പ്രധാനപ്പെട്ട ഒരു കാരണം, നിയമാവലികളിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള വാർഷിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള യൂണിറ്റ് ഏരിയ മെത്തേഡ് (UAM) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക്

അനുമാണ് എന്നതായിരുന്നു. അതായത്, വകുപ്പ് 63-ലെ ഭാഷ ഇത്തരമൊരു രീതിയിൽ വാർഷിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ അനുവദിക്കുന്നില്ല, കാരണം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്ന രീതിയാണ് അത് നിർദ്ദേശിക്കുന്നത്. അതിനാൽ, അപവദിത നിയമാവലികൾ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന് റിട്ട് ഹർജികളിൽ നികുതിദായകർ വാദിച്ചു. ഈ ഒരു വാദത്തിൽ മാത്രം ശ്രദ്ധ കേന്ദ്രീകരിക്കാൻ ഹൈക്കോടതി തീരുമാനിക്കുകയും, ഈ നിയമാവലികൾ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട മറ്റ് കാരണങ്ങളെക്കുറിച്ചുള്ള ചർച്ചകൾ ഒഴിവാക്കുകയും ചെയ്തു. അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ ഹൈക്കോടതി നികുതിദായകരുടെ വാദം അംഗീകരിച്ചു; അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388(1)(A)(9) പ്രകാരം NDMC-യിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങളുടെ പരിധിക്കും വ്യാപ്തിക്കും വളരെ അപ്പുറമായതിനാൽ അവ അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന് കോടതി വിധിച്ചു. വകുപ്പ് 388 NDMC-ക്ക് ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കാനുള്ള അധികാരം നൽകുന്നു.

4. ഈ കോടതിക്ക് മുൻപാകെ ഈ വിഷയം വാദിച്ചപ്പോൾ, തുടക്കത്തിൽ ഹൈക്കോടതി അതിന്റെ വിധി പ്രസ്താവിച്ച മേൽപ്പറഞ്ഞ വശങ്ങളിൽ മാത്രമായി കക്ഷികൾ ഒതുങ്ങിനിന്നു. എന്നിരുന്നാലും, ഗുണദോഷങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തീരുമാനം നൽകുന്നതിനായി മറ്റ് വെല്ലുവിളികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലും വാദങ്ങൾ കേൾക്കുകയുണ്ടായി. ഹൈക്കോടതിയിലെ റിട്ട് ഹർജികളിൽ കക്ഷികളല്ലാതിരുന്ന അത്തരം നികുതിദായകർ ഇടപെടൽ/കക്ഷിചേരൽ എന്നിവയ്ക്കായി നിരവധി അപേക്ഷകൾ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ഈ കോടതിക്ക് ഈ ഘട്ടത്തിൽ അത് കൂടി പരാമർശിക്കാവുന്നതാണ്. അത്തരം നികുതിദായകർ അപവദിത നിയമാവലികളിൽ സംതൃപ്തരാണ്, അതിനാൽ അവർ NDMC അവതരിപ്പിച്ച കേസിനെ പിന്തുണച്ചിട്ടില്ല.

വസ്തുതാപരമായ പശ്ചാത്തലം:

5. തർക്കത്തിലേക്ക് കടക്കുന്നതിന് മുൻപ്, പ്രസക്തമായ ചില വസ്തുതകൾ ശ്രദ്ധിക്കുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കും:

6. എല്ലാവർക്കും അറിയാവുന്നതുപോലെ, ബ്രിട്ടീഷ് ഇന്ത്യയുടെ കാലഘട്ടത്തിൽ, 1911-ലാണ് ഡൽഹി ഇന്ത്യയുടെ തലസ്ഥാനമായി മാറിയത്. തലസ്ഥാനമാകുന്നതിന് മുൻപ് തന്നെ, 1902-ൽ ഡൽഹിയിൽ ആദ്യമായി ഭവനനികുതി ബാധകമാക്കുകയും ചുമത്തുകയും ചെയ്തിരുന്നു. ഇന്ത്യയുടെ തലസ്ഥാനമായ ശേഷം, ഡൽഹി പഞ്ചാബിൽ നിന്ന് വേർപെടുത്തുകയും 1240 ചതുരശ്ര മൈൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഡൽഹി എൻക്ലേവ് രൂപീകരിക്കുകയും സിവിൽ ലൈൻസിനും റെയ്സിനയ്ക്കും ഇടയിലുള്ള താൽക്കാലിക തലസ്ഥാനത്തിന് സമീപം പുതിയ റോഡുകൾ നിർമ്മിക്കുകയും ചെയ്തു. 1922-ൽ പഞ്ചാബ് ഇംപ്രൂവ്മെന്റ് നിയമം പാസാക്കുകയും അത് നഗരാസൂത്രണ നിയമനിർമ്മാണമായി മാറുകയും ചെയ്തു. ഇമ്പീരിയൽ ഡൽഹി കമ്മിറ്റി വലിയൊരു ഭൂഭാഗം ഏറ്റെടുക്കുകയും അത് ഇമ്പീരിയൽ

(ന്യൂ) ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കമ്മിറ്റിക്ക് കൈമാറുകയും ചെയ്തു. ഈ കമ്മിറ്റി 1916-ൽ രൂപീകരിച്ചുവെങ്കിലും 1925-ലാണ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നത്. ഈ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കമ്മിറ്റിയെ 1911-ലെ പഞ്ചാബ് മുൻസിപ്പൽ നിയമത്തിന് കീഴിൽ ഭരിക്കപ്പെടുന്ന രണ്ടാം ക്ലാസ് മുൻസിപ്പാലിറ്റിയുടെ തലത്തിലേക്ക് ഉയർത്തി (ഇതിൽ ഇതിനുശേഷം 'PMA' എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നു). PMA-യുടെ ആവശ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റുന്നതിനായി, മറ്റുള്ളവയ്ക്കൊപ്പം, നിയമാവലികൾ ഉണ്ടാക്കാനുള്ള അധികാരം PMA-യിലെ വകുപ്പ് 188 കമ്മിറ്റിക്ക് നൽകി. 1932-ൽ ഇമ്പീരിയൽ (ന്യൂ) ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കമ്മിറ്റിയെ 'ന്യൂ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കമ്മിറ്റി' (NDMC) എന്ന് പുനർനാമകരണം ചെയ്തു. സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിച്ചതിനും 1950-ൽ ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടന അംഗീകരിച്ചതിനും ശേഷം ഡൽഹിയെ പാർട്ട്-സി സംസ്ഥാനമായി രേഖപ്പെടുത്തി. എന്നിരുന്നാലും, 1956-ൽ ഭരണഘടന (ഏഴാം ഭേദഗതി) നിയമം, 1956 വഴി ഡൽഹി ഒരു കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശമായി മാറി. തൊട്ടുപിന്നാലെ 1957-ലെ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നിയമം (DMC Act) പാസാക്കുകയും അതിൻ കീഴിൽ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (MCD) രൂപീകരിക്കുകയും ചെയ്തു, ഇതിലേക്കുള്ള ആദ്യ തിരഞ്ഞെടുപ്പ് 1958-ൽ നടന്നു. ഗ്രാമപ്രദേശങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ ഡൽഹി കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശം മുഴുവൻ MCD-യുടെ അധികാരിതയിൽ വരുമെങ്കിലും ന്യൂ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കമ്മിറ്റിയും ഡൽഹി കന്റോൺമെന്റ് പ്രദേശങ്ങളും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടില്ല. എന്നിരുന്നാലും, NDMC-യുടെ അധികാരിതയിലുള്ള പ്രദേശം 32 ചതുരശ്ര മൈലിൽ നിന്ന് 16 ചതുരശ്ര മൈലായി കുറച്ചു.

7. ഭവനനികുതിയുടെ നികുതി നിർണ്ണയവുമായും പിരിച്ചെടുക്കലുമായും ബന്ധപ്പെട്ട PMA-യുടെ വകുപ്പ് 188(v)-ൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങൾ അനുസരിച്ച്, NDMC 1962-ലെ NDMC ഭവനനികുതി നിയമാവലികൾ ഉണ്ടാക്കി. ഇവ 1964 ഏപ്രിൽ 24-ലെ വിജ്ഞാപനം വഴി ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. NDMC പരിധിയിൽ വസ്തുനികുതിയുടെ നികുതി നിർണ്ണയത്തിന് വിധേയമായ ഏകദേശം 12,000 യൂണിറ്റുകൾ മാത്രമേയുള്ളൂ. ഇതിന്റെ 20 ശതമാനം താമസത്തിനുള്ള യൂണിറ്റുകളും ബാക്കിയുള്ളവ വാണിജ്യ യൂണിറ്റുകളും ആണ്. എന്നിരുന്നാലും, വസ്തുവകകളിൽ 20 ശതമാനം മാത്രമേ സ്വകാര്യ വസ്തുക്കളായുള്ളൂ. ബാക്കിയുള്ള 80 ശതമാനം (a) യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള വസ്തുക്കൾ, (b) നയതന്ത്ര കാര്യാലയങ്ങളുടെയും വിദേശ എംബസികളുടെയും വസ്തുക്കൾ, (c) സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളുടെ വസ്തുക്കൾ, (d) റെയിൽവേയുടെ വസ്തുക്കൾ എന്നിവയാണ്.

8. മേൽപ്പറഞ്ഞ നാല് തരം വസ്തുവകകളും വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയത്തിന്റെ പരിധിക്ക് പുറത്താണ്. കാരണം, ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദങ്ങൾ 285-ഉം 289-ഉം യഥാക്രമം സംസ്ഥാനവും കേന്ദ്രവും തമ്മിൽ കേന്ദ്രത്തിന്റെയും സംസ്ഥാനത്തിന്റെയും വസ്തുവകകൾക്ക് മേൽ നികുതി ചുമത്തുന്നത് നിരോധിക്കുന്നു. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള വസ്തുക്കൾ ഒഴികെ, മറ്റ് മൂന്ന് തരം വസ്തുക്കൾ പ്രാദേശിക അധികാരികൾക്ക് സേവന നിരക്കുകൾ പോലും നൽകുന്നില്ല. NDMC പരിധിയിലെ വെറും 6.25 ശതമാനം വസ്തുക്കളിൽ നിന്ന് മാത്രമാണ് വസ്തുനികുതി ഡിമാൻഡിന്റെ 75 ശതമാനം പിരിച്ചെടുക്കുന്നത്. അതിനാൽ,

MCD പരിധിയുമായി താരതമ്യം ചെയ്യുമ്പോൾ വസ്തുനികുതി പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനായുള്ള നികുതി അടിത്തറ ചെറുതാണ്.

9. ഡൽഹി കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ ഭരണത്തിനായി, പാർലമെന്റ് 1966-ലെ ഡൽഹി അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ നിയമം പാസാക്കി; 1992 വരെ ഇത് നിലനിന്നു. പിന്നീട് 1991-ലെ ഭരണഘടന (അറുപത്തിയൊമ്പതാം ഭേദഗതി) നിയമം വഴി ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയിൽ അനുച്ഛേദം 239AA-യും 239AB-യും ഉൾപ്പെടുത്തി ഡൽഹിക്ക് NCTD എന്ന് പുനർനാമകരണം ചെയ്തുകൊണ്ട് ഒരു പ്രത്യേക പദവി നൽകി. അതോടൊപ്പം തന്നെ, പാർലമെന്റ് മുൻപത്തെ 1966-ലെ ഡൽഹി അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ നിയമത്തിന് പകരമായി 1991-ലെ ഗവൺമെന്റ് ഓഫ് NCTD നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുത്തി. ഈ മാറ്റങ്ങളോടെ PMA-യിലെ പല വ്യവസ്ഥകളും 1991-ലെ GNCTD നിയമത്തിന് അനുരൂപമായി മാറ്റി. തുടർന്ന്, NDMC പ്രദേശത്തിനായി പാർലമെന്റ് 1994-ൽ PMA-യ്ക്ക് പകരമായി NDMC നിയമം പാസാക്കി. ഇതുവരെ ഉണ്ടായിരുന്ന ന്യൂ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കമ്മിറ്റിക്ക് പകരമായി ന്യൂ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ (NDMC) നിലവിൽ വന്നു.

10. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 60 പ്രകാരം വസ്തുനികുതി ഉൾപ്പെടെയുള്ള നികുതികൾ ചുമത്താനുള്ള അധികാരം NDMC-യിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 416(2)(a)-ൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച്, വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിലവിലുള്ള 1962-ലെ നിയമാവലികൾ, അവ NDMC നിയമത്തിന് അസംഗതമല്ലെന്ന് കണ്ടതിനാൽ NDMC അംഗീകരിച്ചു. ഈ നിയമാവലികൾക്ക് കീഴിൽ, നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, വാർഷിക വാടക കണക്കാക്കുന്ന രീതി ഭൂമിയും കെട്ടിടവും വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ്. MCD-യുടെ നിയമാവലികളിലും ഭവനനികുതി/വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിന് സമാനമായ രീതി തന്നെയാണ് ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നത് എന്നത് ഇവിടെ പരാമർശീയമാണ്.

11. നിയമാവലികളിലെ മേൽപ്പറഞ്ഞ വാർഷിക വാടക രീതിയെക്കുറിച്ച് വിവിധ കോണുകളിൽ നിന്ന് ചില ആശങ്കകൾ പ്രകടിപ്പിക്കുകയുണ്ടായി. MCD-യെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയത്തിന്റെയും പിരിച്ചെടുക്കൽ സമ്പ്രദായത്തിന്റെയും ഫലപ്രാപ്തിയെക്കുറിച്ച് പഠിക്കാനും റിപ്പോർട്ട് നൽകാനുമായി വി.കെ. മൽഹോത്ര കമ്മിറ്റിയെ രൂപീകരിച്ചു; അങ്ങനെ ആ സമ്പ്രദായത്തിലെ പോരായ്മകൾ പരിഹരിക്കാൻ സാധിക്കുമായിരുന്നു. ഈ കമ്മിറ്റി ആ പഠനം നടത്തിവരുന്നതിനിടയിൽ, വസ്തുനികുതി കണക്കാക്കുന്ന രീതിയിൽ ആവശ്യമായ പരിഷ്കാരങ്ങൾ കൊണ്ടുവരുന്നതിനും ഈ മുൻസിപ്പാലിറ്റികളുടെ വരുമാന അടിത്തറ ശക്തിപ്പെടുത്തുന്നതിനായി വസ്തുനികുതിയെ ഒരു പ്രധാന വരുമാന സ്രോതസ്സായി പ്രയോജനപ്പെടുത്തുന്നതിനുമായി 1998-ൽ യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ 'വസ്തുനികുതി പരിഷ്കരണത്തിനായുള്ള മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ' പുറപ്പെടുവിച്ചു. വി.കെ. മൽഹോത്ര കമ്മിറ്റി 2002-ൽ MCD-

ക്ക് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിച്ചു. അതിന്റെ ശുപാർശകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വി.കെ. മൽഹോത്ര കമ്മിറ്റിയുടെ പ്രധാന ശുപാർശയായിരുന്ന MCD പരിധിയിൽ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയത്തിനായി UAM വ്യാഖ്യാനിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ ശുപാർശ ചെയ്യുന്നതിനായി കെ. ധർമ്മരാജന്റെ അധ്യക്ഷതയിൽ ഡൽഹി ലെഫ്റ്റനന്റ് ഗവർണർ ഒരു വിദഗ്ധ സമിതിയെ രൂപീകരിച്ചു. ധർമ്മരാജൻ കമ്മിറ്റിയിൽ നിന്ന് അന്തിമ റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ച ശേഷം, ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (ഭേദഗതി) നിയമം, 2003 പാസാക്കി. കൂടാതെ, ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (ഭേദഗതി) നിയമത്തിലൂടെ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച്, ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (വസ്തുനികുതി) നിയമാവലികൾ, 2004-ഉം ഉണ്ടാക്കി.

12. മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രകാരം MCD പരിധിയിൽ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി UAM അവതരിപ്പിച്ചതോടെ, ധർമ്മരാജൻ കമ്മിറ്റി നൽകിയ ശുപാർശകൾ കണക്കിലെടുത്ത് NDMC-യും ഈ വിഷയത്തിൽ ചർച്ചകൾ നടത്തി. 2005 ഏപ്രിൽ 27-ന് NDMC ചേർന്ന യോഗത്തിൽ, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 65-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ GNCTD-യോട് അഭ്യർത്ഥിക്കാൻ തീരുമാനിച്ചു.

13. 2006 ഫെബ്രുവരി 13-ന് നടന്ന യോഗത്തിൽ, നിലവിലെ സമ്പ്രദായത്തിൽ നേരിടുന്ന മിക്ക പ്രയാസങ്ങളും നീക്കം ചെയ്യാവുന്ന രീതിയിൽ ആനുപാതിക മൂല്യ നിയമാവലികൾ തയ്യാറാക്കാമെന്ന് NDMC ചർച്ച ചെയ്തു. നിയമാവലികളിൽ ഉടമസ്ഥർ തന്നെ താമസിക്കുന്ന താമസസ്ഥലങ്ങൾക്ക് മാത്രമായി UAM തിരഞ്ഞെടുക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ അവതരിപ്പിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ടു. അതിനുശേഷം, 2006 മാർച്ച് 10-ന് NDMC ചെയർപേഴ്സൺ വസ്തുനികുതിയെക്കുറിച്ച് ഉപദേശം നൽകുന്നതിനായി NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 9 പ്രകാരം ഒരു സമിതിയെ (NDMC പ്രത്യേക സമിതി) രൂപീകരിച്ചു. ഈ പ്രത്യേക സമിതി 2007 ഫെബ്രുവരിയിൽ അതിന്റെ അന്തിമ റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിച്ചു, അത് 2007 ഫെബ്രുവരി 12-ന് നടന്ന യോഗത്തിൽ NDMC തത്വത്തിൽ അംഗീകരിച്ചു. അതിനുശേഷം കൂടുതൽ ചർച്ചകൾ നടന്നു, അവ വിശദീകരിക്കേണ്ടതില്ല. നിയമാവലികളിൽ ഭേദഗതികൾ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ആക്ഷേപങ്ങൾ ക്ഷണിക്കുകയും ചെയ്തു എന്ന് പരാമർശിച്ചാൽ മതിയാവും. ഒടുവിൽ, 2009 ഫെബ്രുവരി 24-ന് GNCTD, ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ (വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കൽ) നിയമാവലികൾ, 2009 (അപവദിത നിയമാവലികൾ) ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തു. ഈ നിയമാവലികൾ 2009 ഏപ്രിൽ 1 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരികയും NDMC-യുടെ അധികാരിതയിലുള്ള പ്രദേശത്ത് ബാധകമാക്കുകയും ചെയ്തു.

നിയമാവലികളിലെയും NDMC നിയമത്തിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ:

14. ഈ കോടതിക്ക് മുൻപാകെ ചെയർപേഴ്സൺ നിയമിച്ച NDMC പ്രത്യേക സമിതി 2007 ഫെബ്രുവരിയിൽ അതിന്റെ അന്തിമ റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിച്ചു എന്നത് പരാമർശീയമാണ്. ആ റിപ്പോർട്ടിൽ,

കൂറ്റമറ്റ ഒരു നികുതി സമ്പ്രദായം നിർദ്ദേശിക്കുന്നത് പ്രയാസകരമാണെന്ന് സമിതി നിരീക്ഷിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, UAM നൽകുന്ന വ്യക്തമായ നേട്ടങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, നിഷ്പക്ഷത, സ്ഥിരത, ഉത്തരവാദിത്തം, ഭരണപരമായ എളുപ്പം, ലഭിക്കുന്ന ആനുകൂല്യങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള നീതി, നികുതി അടയ്ക്കാനുള്ള ശേഷി എന്നീ തത്വങ്ങൾക്കിടയിൽ സന്തുലിതാവസ്ഥ കൊണ്ടുവരാൻ ശ്രമിക്കുന്ന UAM-ന്റെ പരിഷ്കരിച്ച രൂപം NDMC-ക്കായി സമിതി ശുപാർശ ചെയ്തു. സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള വസ്തുക്കളുടെ വലിയ ശതമാനവും വസ്തുനികുതി അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥരായ സ്വകാര്യ വസ്തുക്കളുടെ വളരെ ചെറിയ ശതമാനവും ഉൾപ്പെടുന്ന NDMC-യുടെ ലാഭവിവരങ്ങളെ പ്രത്യേകമായി പരാമർശിച്ചുകൊണ്ട് NDMC-യുടെ സാമ്പത്തിക നിലയെക്കുറിച്ചും സമിതി പരിശോധിച്ചു. സമിതി താഴെ പറയുന്ന ഓപ്ഷനുകൾ പരിഗണിച്ചതായി പ്രസ്താവിച്ചു:

> "(a) നികുതി നിർണ്ണയ രീതിയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം യഥാസ്ഥിതി നിലനിർത്തുക. അങ്ങനെ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയത്തിന്റെ വാർഷിക മൂല്യ രീതി തുടരുകയും എന്നാൽ നടപടിക്രമങ്ങളിലെ പോരായ്മകൾ പരിഹരിക്കുകയും ചെയ്യുക.
>
> അല്ലെങ്കിൽ
>
> (b) താമസക്കാർ തന്നെ കൈവശം വെച്ചിട്ടുള്ള താമസ യൂണിറ്റുകൾക്കോ (അല്ലെങ്കിൽ താമസക്കാർ തന്നെ കൈവശം വെച്ചിട്ടുള്ള റിട്ട് ഹർജി (സിവിൽ) 3348/2010 ഉം ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങളും പേജ് 40-ൽ 26-നും വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളവയ്ക്കും) സ്ഥാപനങ്ങളുടെ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഹോട്ടലുകൾക്കും മാത്രമായി തിരഞ്ഞെടുക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ UAM അവതരിപ്പിക്കുക. ബാക്കിയുള്ള വസ്തുക്കൾ നിലവിലുള്ളതുപോലെ ന്യായമായ വാടക നിർണ്ണയ രീതിയിൽ തുടരുക.
>
> അല്ലെങ്കിൽ
>
> (c) സർക്കാർ അല്ലെങ്കിൽ സ്വകാര്യ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളവ എന്ന വ്യത്യാസമില്ലാതെ എല്ലാ താമസേതര വസ്തുക്കൾക്കും ഏകീകൃത സേവന നിരക്കുകൾ ചുമത്തുക. നാണയപ്പെരുപ്പത്തിനും സേവനങ്ങളുടെ വർദ്ധിച്ചുവരുന്ന ചിലവിനും അനുസൃതമായി സേവന നിരക്കുകൾ കാലാകാലങ്ങളിൽ വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. അടിസ്ഥാന സേവന നിരക്കുകൾ, നിലവിലുള്ള ആനുപാതിക മൂല്യത്തേക്കാൾ കുറവായിരിക്കരുത് എന്ന നിബന്ധനയ്ക്ക് വിധേയമായി ഭൂമിയുടെ മൂല്യത്തിന്റെയും യൂണിറ്റ് നിരക്കിന്റെയും നിശ്ചിത അനുപാതത്തിൽ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.
>
> അല്ലെങ്കിൽ
>
> (d) ഉപയോഗിക്കുന്ന വിഭാഗത്തിന്റെയും ഭൂമിയുടെ മൂല്യത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രം യൂണിറ്റ് നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ട് എല്ലാ വസ്തുക്കൾക്കും UAM-ന്റെ പരിഷ്കരിച്ച രൂപം അവതരിപ്പിക്കുക. അങ്ങനെ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ യൂണിറ്റ് നിരക്ക് (അല്ലെങ്കിൽ ഗുണന ഘടകങ്ങൾ)

ഭൂമിക്ക് കുറഞ്ഞ മൂല്യമുള്ള പ്രദേശത്തെ ഉടമസ്ഥൻ തന്നെ താമസിക്കുന്ന താമസസ്ഥലങ്ങൾക്കും; ഏറ്റവും ഉയർന്ന യൂണിറ്റ് നിരക്ക് (അല്ലെങ്കിൽ ഗുണന ഘടകങ്ങൾ) ഭൂമിക്ക് ഉയർന്ന മൂല്യമുള്ള പ്രദേശങ്ങളിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന വാണിജ്യ വസ്തുക്കൾക്കും/ഹോട്ടലുകൾക്കും ആയിരിക്കും (ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ലാൻഡ് ആൻഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് ഓഫീസിന്റെ കാലാകാലങ്ങളിൽ ഭേദഗതി ചെയ്യുന്ന നിരക്ക് പട്ടികകൾ അനുസരിച്ച് കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്)."

15. NDMC പ്രത്യേക സമിതി (a), (b), (c) എന്നീ ഓപ്ഷനുകൾ നിരസിച്ചു. (d) എന്ന ഓപ്ഷൻ സ്വീകരിക്കാൻ അത് ശുപാർശ ചെയ്തു. എന്നിരുന്നാലും, "വരുമാന നിഷ്പക്ഷമായതും അതേസമയം തന്നെ ലംബമാന നീതി എന്ന ലക്ഷ്യം മെച്ചപ്പെടുത്തുന്നതുമായ ഒരു ഫോർമുല" അത് ശുപാർശ ചെയ്തു. നികുതി വകുപ്പ് ക്രോഡീകരിച്ച വിവരങ്ങളുടെ വിശകലനം സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, നേരത്തെ ചർച്ച ചെയ്ത വിവിധ കാരണങ്ങളാൽ സമാനമായ രീതിയിലുള്ള വസ്തുക്കളുടെ നികുതിയിൽ വലിയ വ്യത്യാസമുണ്ടെന്നാണ്. തിരശ്ചീന നീതി എന്നത് യൂണിറ്റ് ഏരിയ സിസ്റ്റത്തിന്റെ ഭാഗമായതിനാൽ ഈ പ്രശ്നം സ്വയം കൈകാര്യം ചെയ്യപ്പെടും.

16. മേൽപ്പറഞ്ഞ മാറ്റം എങ്ങനെ കൊണ്ടുവരണം എന്നതിനെക്കുറിച്ച്, അതായത് അത് നിയമാവലികൾ ഭേദഗതി ചെയ്തുകൊണ്ടാണോ അതോ NDMC നിയമം തന്നെ ഭേദഗതി ചെയ്തുകൊണ്ടാണോ വേണ്ടതെന്ന കാര്യത്തിൽ NDMC പ്രത്യേക സമിതി ഒന്നും പരാമർശിച്ചില്ല എന്നത് പ്രാധാന്യമേറിയതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, NDMC-ക്ക് സമർപ്പിച്ച പൊസിഷൻ പേപ്പറിൽ, പരിഷ്കരിച്ച UAM സ്വീകരിക്കാൻ ശുപാർശ ചെയ്യുമ്പോൾ തന്നെ, അത് "താമസക്കാർ തന്നെ കൈവശം വെച്ചിട്ടുള്ള താമസസ്ഥലങ്ങൾക്ക്" മാത്രമായി തിരഞ്ഞെടുക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ അവതരിപ്പിക്കണമെന്ന് പ്രത്യേക സമിതി നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു. സമിതി ഇതും കൂടി കൂട്ടിച്ചേർത്തു: "എന്നിരുന്നാലും, നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനേക്കാൾ അപ്പുറത്തേക്ക് പോകാൻ നിയമാവലികൾക്ക് കഴിയില്ല. അതിനാൽ, ഈ കാര്യത്തിലുള്ള അന്തിമ തീരുമാനത്തിനനുസരിച്ച്, നിയമത്തിൽ ഉചിതമായ ഒരു ഭേദഗതി വരുത്തുക എന്നത് മാത്രമാണ് ഏകപോംവഴിയായി തോന്നുന്നത്."

17. അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിന് അധികാരസീമാതീതമാണെന്ന് ഹൈക്കോടതി പ്രഖ്യാപിച്ചതിനാൽ, NDMC നിയമത്തിലെ പ്രസക്തമായ ചില വ്യവസ്ഥകൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാണ്. ഈ നിയമാവലികൾ വായിക്കുന്നതിൽ നിന്നും, ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി 'വാർഷിക വാടകയിൽ' നിന്നും വ്യത്യസ്തമായ UAM അവതരിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് വ്യക്തമാണ്. അപവദിത നിയമാവലികളിലെ നിയമാവലി 2 പ്രകാരം, ഭൂമിയും കെട്ടിടവും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക, പ്രത്യേക വിഭാഗത്തിലുള്ള ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും നിയമാവലി 3 പ്രകാരവും മറ്റ് ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും നിയമാവലി 4 പ്രകാരവും നിർണ്ണയിക്കുമെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു.

18. അപവദിത നിയമാവലികളിലെ പ്രസക്തമായ ചില വ്യവസ്ഥകൾ താഴെ പരാമർശിക്കുന്നു:

"2. വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കൽ – 1994-ലെ ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ നിയമത്തിലെ (1994-ലെ 44) (ഇതിൽ ഇതിനുശേഷം 'നിയമം' എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നു) വകുപ്പ് 63-ലെ ഉപവകുപ്പ് (1) എന്നതിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി, ഭൂമിയും കെട്ടിടങ്ങളും വർഷാവർഷം വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടക താഴെ പറയും പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കുന്നതാണ്:

"(i) നിയമാവലി 3-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമുള്ള പ്രത്യേക വിഭാഗം ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും; ഒപ്പം

(ii) നിയമാവലി 4-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും.

3. പ്രത്യേക വിഭാഗം ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വാർഷിക വാടക:

(1) സാധാരണയായി വാടകയ്ക്ക് നൽകാത്തതും, യൂണിയൻ, സർക്കാർ, സംസ്ഥാനം എന്നിവയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ സ്കൂൾ, കോളേജ്, ഹോസ്റ്റൽ, ഗസ്റ്റ് ഹൗസ്, ക്ലബ്ബുകൾ, സിനിമ ഹാൾ, ഹോട്ടലുകൾ എന്നിവയായി ഉപയോഗിക്കുന്നതും മൂല്യനിർണ്ണയ സമിതി നിഷ്കർഷിക്കുന്നതുമായ അത്തരം മറ്റ് ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വാർഷിക വാടക, താഴെ പറയുന്നവയുടെ ആകെ തുകയുടെ 5 ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്തതും 10 ശതമാനത്തിൽ കൂടാത്തതുമായ ഒരു ശതമാനം അടിസ്ഥാനമാക്കി മൂല്യനിർണ്ണയ സമിതി നിശ്ചയിക്കുന്ന പ്രകാരം കണക്കാക്കുന്നതാണ്:

(a) ന്യൂഡൽഹി അധികാരിതയിൽ വരുന്ന ഭൂമിയുടെ മൂല്യം, ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 43,000 രൂപ (നാൽപ്പത്തിമൂവായിരം രൂപ മാത്രം) എന്ന സർക്കിൾ നിരക്കിൽ, ഉപ-നിയമാവലി (3)-ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗത്തിനായുള്ള ഗുണന ഘടകം ഉപയോഗിച്ച് വർദ്ധിപ്പിച്ചത്; ഒപ്പം

(b) കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ മൂല്യം, തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ ഓരോ ചതുരശ്ര മീറ്ററിനും 15,000 രൂപ (പതിനയ്യായിരം രൂപ മാത്രം) എന്ന നിരക്കിൽ, ഉപ-നിയമാവലി (4)-ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ പഴക്ക ഘടകം ഉപയോഗിച്ച് കുറച്ചത്.

xxx xxx xxx

(3) ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗ ഘടകം താഴെ പറയും പ്രകാരം ആയിരിക്കും:

ഉപയോഗം	ഘടകം
താമസസ്ഥലം, പൊതു ആവശ്യങ്ങൾ, സ്കൂൾ, കോളേജ് ഹോസ്റ്റൽ, ആശുപത്രി	1
പൊതു സേവനങ്ങൾ, സർക്കാർ	2

ഓഫീസുകൾ, എംബസികൾ

ക്ലബ്ബ്, ഗസ്റ്റ് ഹൗസുകൾ, സിനിമ ഹാളുകൾ, 3
ഹോട്ടലുകൾ (5 സ്റ്റാർ ഹോട്ടലുകൾ ഒഴികെ)

വിശദീകരണം: ഒരു സാമ്പത്തിക വർഷത്തിൽ ഒരു പ്രത്യേക വിഭാഗം 180 ദിവസത്തിൽ കൂടുതൽ ഉപയോഗിക്കുന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ആ വർഷത്തെ ഉപയോഗ ഘടകം നിർണ്ണയിക്കുന്നത്.

(4) കെട്ടിടത്തിന്റെ പഴക്കത്തിനുള്ള പഴക്ക ഘടകം താഴെ പറയും പ്രകാരം ആയിരിക്കും:

പഴക്കം	പഴക്ക ഘടകം
1960 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.5
1960–69 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.6
1970–79 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.7
1980–89 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.8
1990–99 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.9
2000–09 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	1.0

4. മറ്റ് ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വാർഷിക വാടക

(1) നിയമാവലി 3-ൽ ഉൾപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും മൂല്യനിർണ്ണയത്തിനുള്ള വാർഷിക വാടക എന്നത് ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യത്തിന്റെയും കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യത്തിന്റെയും ആകെ തുകയായിരിക്കും.

xxx xxx xxx

(5) ഉപയോഗത്തിന്റെ തരം, പഴക്കം, നിർമ്മാണ രീതി, കൈവശാവകാശം, കെട്ടിടത്തിൽ ലഭ്യമായ ശരാശരി വാടക, തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ സ്ഥാനം എന്നീ ഓരോ പാരാമീറ്ററുകൾക്കും ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ ആവശ്യമായ മറ്റ് പ്രസക്തമായ ഘടകങ്ങൾക്കും നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള അടിസ്ഥാന യൂണിറ്റ് ഏരിയ മൂല്യങ്ങൾ വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിനോ കുറയ്ക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ മാറ്റമില്ലാതെ നിലനിർത്തുന്നതിനോ ഉള്ള പ്രസക്തമായ ഘടകങ്ങൾ മൂല്യനിർണ്ണയ സമിതി കാലാകാലങ്ങളിൽ നിശ്ചയിക്കുന്നതാണ്.

(6) പ്രസക്തമായ ഘടകങ്ങൾ മൂല്യനിർണ്ണയ സമിതി നിശ്ചയിക്കുന്നതും പുതുക്കുന്നതും വരെ, തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനും കൈവശാവകാശത്തിനുമുള്ള ഗുണന ഘടകങ്ങൾ താഴെ പറയുന്നവയായിരിക്കും:

ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെയും ഉപയോഗം	ഘടകം
താമസസ്ഥലം	1
മറ്റുള്ളവ	6

ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെയും കൈവശാവകാശം	ഘടകം
സ്വന്തമായി കൈവശം വെച്ചിട്ടുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ ഒഴിവുള്ളതോ	1
മറ്റുള്ളവ	3

എന്നാൽ, സംഭരണ ആവശ്യങ്ങൾക്കും, പാർക്കിംഗിനും, യൂട്ടിലിറ്റികൾക്കുമായി ഉപയോഗിക്കുന്ന ബേസ്മെന്റിലെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ സ്ഥാന ഘടകം 0.5 ആയി കണക്കാക്കും.

വിശദീകരണങ്ങൾ:-

(i) കമ്പനികൾ, സ്ഥാപനങ്ങൾ, ട്രസ്റ്റ് തുടങ്ങിയവയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതും ഡയറക്ടർമാർ, ജീവനക്കാർ അല്ലെങ്കിൽ പങ്കാളികൾ താമസത്തിനായോ ഗസ്റ്റ് ഹൗസിനായോ ഉപയോഗിക്കുന്നതുമായ പരിസരങ്ങളെ ഉടമസ്ഥർ നേരിട്ട് കൈവശം വെച്ചിട്ടുള്ളതായി കണക്കാക്കില്ല.

(ii) ഒരു പ്രത്യേക വർഷത്തെ ഉപയോഗ ഘടകവും കൈവശാവകാശ ഘടകവും ആ വർഷം 180 ദിവസത്തിൽ കൂടുതൽ നിലനിന്ന ഉപയോഗത്തിന്റെ/കൈവശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിർണ്ണയിക്കും. കൈവശാവകാശ ഘടകം "മറ്റുള്ളവ" എന്ന് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുകയും വർഷത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗത്ത് കെട്ടിടം യഥാർത്ഥത്തിൽ ഒഴിഞ്ഞുകിടക്കുകയും ചെയ്താൽ, 1994-ലെ ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ നിയമത്തിലെ (1994-ലെ 44) "നികുതി" സംബന്ധിച്ച എട്ടാം അധ്യായത്തിന് കീഴിലെ "ഇളവും റീഫണ്ടും" എന്ന തലക്കെട്ടിന് കീഴിലുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം വസ്തുവിന് ഒഴിവ് ഇളവിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കും.

(7) കെട്ടിടത്തിന്റെ പഴക്കത്തിനുള്ള പഴക്ക ഘടകം താഴെ പറയും പ്രകാരം ആയിരിക്കും:

പഴക്കം	പഴക്ക ഘടകം
1960 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.5
1960-69 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.6
1970-79 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.7
1980-89 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.8
1990-99 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	0.9
2000-09 വരെ നിർമ്മിച്ചത്	1.0

(8) ഭൂമിയും കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണവും വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും യഥാർത്ഥ വാടക ഉപ-നിയമാവലി (1)-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതലാവുകയും ചെയ്താൽ, ആ ഉപ-നിയമാവലിയുടെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ആ യഥാർത്ഥ വാടകയായിരിക്കും ആനുപാതിക മൂല്യം. എന്നാൽ, കൈവശക്കാരൻ താമസ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി മാത്രം ഉപയോഗിക്കുന്ന താമസസ്ഥലങ്ങൾക്ക് ഇത് ബാധകമായിരിക്കില്ല."

19. നിയമത്തിലെ പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകളിലൂടെ ഈ കോടതിക്ക് കണ്ണോടിക്കാം:

"വകുപ്പ് 60 : നികുതികൾ ചുമത്തൽ

1. ഈ നിയമത്തിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി, കൗൺസിൽ താഴെ പറയുന്ന നികുതികൾ ചുമത്തേണ്ടതാണ്, അതായത്:

a. വസ്തുനികുതി;

b. x x x x x x

2. X X X X X X

3. ഉപവകുപ്പ് (1)-ലും ഉപവകുപ്പ് (2)-ലും പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള നികുതികൾ ഈ നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി ചുമത്തുകയും, നിർണ്ണയിക്കുകയും, പിരിച്ചെടുക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

വകുപ്പ് 61: വസ്തുനികുതിയുടെ നിരക്ക് –

1. ഈ നിയമത്തിൽ മറ്റ് വിധത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതൊഴികെ, ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ടതാണ്. ഇത് ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ പത്ത് ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്തതും മുപ്പത് ശതമാനത്തിൽ കൂടാത്തതുമായിരിക്കണം:

എന്നാൽ, ഏതെങ്കിലും വർഷം വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ട നിരക്ക് നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ, ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക തരം വ്യാപാരമോ ബിസിനസ്സോ നടത്തുന്ന ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ഭാഗങ്ങൾക്കും ചുമത്താവുന്ന നിരക്ക്, മറ്റ് ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ഭാഗങ്ങൾക്കും നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിനേക്കാൾ, അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ച നിരക്കിന്റെ പകുതിയിൽ കവിയാത്ത തുക വരെ കൂടുതലായിരിക്കുമെന്ന് കൗൺസിലിന് തീരുമാനിക്കാവുന്നതാണ്:

തുടർന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു, കൗൺസിൽ തീരുമാനിക്കുകയാണെങ്കിൽ നികുതി വർദ്ധമാനമായ തോതിൽ ചുമത്താവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം. – ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തിന് ഉയർന്ന നിരക്കിൽ നികുതി ഈടാക്കാൻ ബാധ്യതയുണ്ടെങ്കിൽ, മുൻസിപ്പൽ നികുതി നിശ്ചയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി അത്തരം ഭാഗം ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതാണ്.

2. ആനുപാതിക മൂല്യം ആയിരം രൂപയിൽ കവിയാത്ത ഭൂമികളെയും കെട്ടിടങ്ങളെയും നികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കാൻ കൗൺസിലിന് സാധിക്കുന്നതാണ്.

വകുപ്പ് 62: വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ട വസ്തുവകകൾ

ഈ നിയമത്തിൽ മറ്റ് വിധത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതൊഴികെ, താഴെ പറയുന്നവ ഒഴികെ ന്യൂഡൽഹിയിലെ എല്ലാ ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ടതാണ്–

a. പൊതു ആരാധനയ്ക്കായി അല്ലെങ്കിൽ ഒരു സൊസൈറ്റിയോ സംഘടനയോ ജീവകാരുണ്യ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി സവിശേഷമായി കൈവശം വെച്ച് ഉപയോഗിക്കുന്ന ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ഭാഗങ്ങൾ:

എന്നാൽ, അത്തരം സൊസൈറ്റിയോ സംഘടനയോ പൂർണ്ണമായോ ഭാഗികമായോ സ്വമേധയാ ഉള്ള സംഭാവനകളാൽ പിന്തുണയ്ക്കപ്പെടുന്നതാകണം, അതിന്റെ ലാഭം ഉണ്ടെങ്കിൽ അത് അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് വരുമാനം അതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനായി വിനിയോഗിക്കണം കൂടാതെ അതിന്റെ അംഗങ്ങൾക്ക് ലാഭവിഹിതമോ ബോണസോ നൽകരുത്.

വിശദീകരണം. – "ജീവകാരുണ്യ ഉദ്ദേശ്യം" എന്നതിൽ ദരിദ്രർക്കുള്ള ആശ്വാസം, വിദ്യാഭ്യാസം, വൈദ്യസഹായം എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നു എന്നാൽ മതബോധനവുമായി മാത്രം ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു ഉദ്ദേശ്യം ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ല.

b. കൗൺസിലിൽ നിക്ഷിപ്തമായ ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും, അവയിൽ ഈ നികുതി ചുമത്തിയാൽ, ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം പ്രാഥമികമായി അത് കൗൺസിലിന് തന്നെ ചുമത്തേണ്ടി വരുമായിരുന്നു;

c. കാർഷിക ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും (പാർപ്പിടങ്ങൾ ഒഴികെ).

2. ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയിലോ കെട്ടിടത്തിലോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തോ എന്തെങ്കിലും വ്യാപാരമോ ബിസിനസ്സോ നടത്തുകയാണെങ്കിൽ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം ഭൂമികളിൽ നിന്നോ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗങ്ങളിൽ നിന്നോ എന്തെങ്കിലും വാടക ലഭിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിൽ, ഉപവകുപ്പ് (1)-ലെ ഖണ്ഡം (a)-യുടെ അർത്ഥത്തിനുള്ളിൽ അവ പൊതു ആരാധനയ്ക്കായി അല്ലെങ്കിൽ ജീവകാരുണ്യ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി സവിശേഷമായി കൈവശം വെച്ച് ഉപയോഗിക്കുന്നതായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതല്ല.

3. ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം പൊതു ആരാധനയ്ക്കായി അല്ലെങ്കിൽ ജീവകാരുണ്യ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി സവിശേഷമായി കൈവശം വെച്ച് ഉപയോഗിക്കുന്നത് കാരണം വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, മുൻസിപ്പൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി അത്തരം ഭാഗം ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതാണ്.

വകുപ്പ് 63: വസ്തുനികുതിക്ക് വിധേയമായ ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കൽ-

1. ഏതെങ്കിലും വസ്തുനികുതികൾക്ക് വിധേയമായ ഏതെങ്കിലും ഭൂമികളുടെയോ കെട്ടിടങ്ങളുടെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം, അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയിൽ നിന്നും, പ്രസ്തുത വാർഷിക വാടകയുടെ പത്ത് ശതമാനത്തിന് തുല്യമായ തുക കുറച്ചുള്ളതായിരിക്കണം; പ്രസ്തുത വാടക ലഭിക്കത്തക്ക നിലയിൽ ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ നിലനിർത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കും, ഇൻഷുറൻസിനും, മറ്റ് ചിലവുകൾക്കും ഉള്ള എല്ലാ അലവൻസുകൾക്കും പകരമായിട്ടായിരിക്കും ഈ തുക കുറയ്ക്കുന്നത്:

എന്നാൽ, 1958-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം (1958-ലെ 59) ഏതെങ്കിലും ഭൂമിക്കോ കെട്ടിടത്തിനോ നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയുടെ വാർഷിക തുകയിൽ കവിയാൻ പാടില്ല.

2. കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിച്ചിട്ടില്ലാത്തതും എന്നാൽ നിർമ്മാണം സാധ്യമായതുമായ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ, അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം അത്തരം ഭൂമിയുടെ കണക്കാക്കിയ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.

3. ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയിലോ കെട്ടിടത്തിലോ ഉള്ളതും, കൗൺസിലിന്റെ അംഗീകാരത്തോടെ ചെയർപേഴ്സൺ പൊതു അറിയിപ്പ് വഴി കാലാകാലങ്ങളിൽ നിശ്ചയിക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങളിൽപ്പെടുന്നതുമായ എല്ലാ പ്ലാന്റുകളും യന്ത്രസാമഗ്രികളും, ഉപവകുപ്പ് (1)-ന് കീഴിൽ

അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഭാഗമായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതാണ്; എന്നാൽ മേൽപ്പറഞ്ഞതൊഴികെ, അത്തരം ഭൂമിയിലോ കെട്ടിടത്തിലോ ഉള്ള പ്ലാന്റുകളുടെയോ യന്ത്രസാമഗ്രികളുടെയോ മൂല്യം കണക്കിലെടുക്കുന്നതല്ല.

വകുപ്പ് 65: യൂണിയൻ വസ്തുവകകളുടെ നികുതി ചുമത്തൽ–

(1) ഈ അധ്യായത്തിലെ മുൻപറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, യൂണിയൻ വസ്തുവകകൾ ആയ ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും വകുപ്പ് 61–ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടവയാണ്:

എന്നാൽ, ഈ ഉപവകുപ്പിലെ യാതൊന്നും, മറ്റ് ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ കൗൺസിൽ ആ നികുതി ചുമത്തുന്നത് തുടരുന്നിടത്തോളം കാലം, 1950 ജനുവരി 26–ന് തൊട്ടുമുമ്പ് ഏതെല്ലാം ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ നികുതി ചുമത്താൻ ബാധ്യസ്ഥമായിരുന്നുവോ അല്ലെങ്കിൽ ബാധ്യസ്ഥമെന്ന് പരിഗണിച്ചിരുന്നുവോ, അവയ്ക്ക് മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിൽ നിന്നും കൗൺസിലിനെ തടയുന്നതല്ല.

(2) 1954–ലെ കുടിയിറക്കപ്പെട്ട വ്യക്തികളുടെ (നഷ്ടപരിഹാരവും പുനരധിവാസവും) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 20 അനുസരിച്ച്, യൂണിയൻ വസ്തുവകകൾ ആയ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ കൈവശാവകാശം ഒരു കുടിയിറക്കപ്പെട്ട വ്യക്തിക്കോ, കുടിയിറക്കപ്പെട്ട വ്യക്തികളുടെ ഏതെങ്കിലും സംഘടനയ്ക്കോ (അത് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതായാലും അല്ലെങ്കിലും), അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യക്തിക്കോ [ഇതിൽ ഇതിനുശേഷം ഈ ഉപവകുപ്പിലും വകുപ്പ് 66–ലെ ഉപവകുപ്പ് (1)–ന്റെ വ്യവസ്ഥയിലും 'കൈമാറ്റം ലഭിച്ചയാൾ' എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നു], കൈമാറിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, വകുപ്പ് 61–ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള വസ്തുനികുതി അത്തരം ഭൂമിക്കോ കെട്ടിടത്തിനോ മേൽ 1958 ഏപ്രിൽ 7 മുതലോ അല്ലെങ്കിൽ കൈമാറ്റം ലഭിച്ചയാൾക്ക് കൈവശാവകാശം ലഭിച്ച തീയതി മുതലോ, ഇതിൽ ഏതാണോ വൈകി വരുന്നത് ആ തീയതി മുതൽ ചുമത്താവുന്നതാണ്. കൂടാതെ ഈ നിയമത്തിലെ മറ്റ് വ്യവസ്ഥകളിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും അത്തരം വസ്തുനികുതി ആ ദിവസം മുതൽ അല്ലെങ്കിൽ ആ തീയതി മുതൽ വസൂലാക്കാവുന്നതാണ്.

വകുപ്പ് 66: വസ്തുനികുതിയുടെ ബാധ്യത–

(1) വസ്തുനികുതി പ്രാഥമികമായി താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം ചുമത്തേണ്ടതാണ്:

(a) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ, പാട്ടക്കാരന് മേൽ;

(b) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ, മുഖ്യ പാട്ടക്കാരന് മേൽ;

(c) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടില്ലാത്തതാണെങ്കിൽ, അത് വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ അധികാരമുള്ള വ്യക്തിക്ക് മേൽ:

എന്നാൽ, 1954-ലെ കുടിയിറക്കപ്പെട്ട വ്യക്തികളുടെ (നഷ്ടപരിഹാരവും പുനരധിവാസവും) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 20 അനുസരിച്ച് കൈവശാവകാശം കൈമാറിയിട്ടുള്ള യൂണിയൻ വസ്തുവകകൾ ആയ ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ കാര്യത്തിൽ വസ്തുനികുതി പ്രാഥമികമായി കൈമാറ്റം ലഭിച്ചയാൾക്ക് മേലാണ് ചുമത്തേണ്ടത്.

(2) ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലാവധിയിലേക്ക് ഏതെങ്കിലും ഭൂമി ഒരു വാടകക്കാരന് നൽകുകയും, ആ വാടകക്കാരൻ ആ ഭൂമിയിൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ആ ഭൂമിക്കും അതിൽ നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിനും മേൽ നിർണ്ണയിച്ച വസ്തുനികുതി പ്രാഥമികമായി പ്രസ്തുത വാടകക്കാരന് മേലാണ് ചുമത്തേണ്ടത്; ആ ഭൂമിയും കെട്ടിടവും ആ വാടകക്കാരന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ ഉപ-വാടകക്കാരന്റെയോ കൈവശമാണെങ്കിലും അല്ലെങ്കിലും.

വിശദീകരണം. – 'വാടകക്കാരൻ' എന്ന പദത്തിൽ നിയമപരമായ നടപടി വഴിയോ വ്യക്തികൾ തമ്മിലുള്ള കൈമാറ്റം വഴിയോ വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും ആ ഭൂമിക്കോ അതിൽ നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിനോ മേൽ അവകാശം ലഭിക്കുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിയും ഉൾപ്പെടുന്നു.

(3) ഭാഗങ്ങളായോ ഫ്ലാറ്റുകളായോ മുറികളായോ വേർതിരിച്ച് ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയാണെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നതോ ആയ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവിധ ഉടമസ്ഥർക്ക് വസ്തുനികുതിയോ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഗഡുവോ അടയ്ക്കാനുള്ള ബാധ്യത ഒന്നിച്ചും വെവ്വേറെയും ആയിരിക്കും.

വകുപ്പ് 67: വസ്തുവകകൾ വാടകയ്ക്കോ ഉപവാടകയ്ക്കോ നൽകിയിട്ടുള്ളപ്പോൾ വസ്തുനികുതിയുടെ ബാധ്യത വിഭജിക്കൽ-

(1) വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം, വകുപ്പ് 66-ലെ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം പ്രസ്തുത നികുതി ചുമത്താൻ ബാധ്യസ്ഥനായ വ്യക്തിക്ക് ലഭിക്കേണ്ട വാടക തുകയേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, ആ വ്യക്തിക്ക് താൻ അടച്ച വസ്തുനികുതിയുടെ തുകയും, തനിക്ക് ലഭിക്കുന്ന വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതി കണക്കാക്കിയിരുന്നെങ്കിൽ ചുമത്തപ്പെടുമായിരുന്ന നികുതി തുകയും തമ്മിലുള്ള വ്യത്യാസം തന്റെ വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും കൈപ്പറ്റാൻ അവകാശമുണ്ടായിരിക്കും.

(2) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം ഒരു വാടകക്കാരന് തന്റെ ഉപവാടകക്കാരനിൽ നിന്നും ലഭിക്കുന്ന വാടക തുകയേക്കാളും, അല്ലെങ്കിൽ ഒരു ഉപവാടകക്കാരന് അയാളുടെ കീഴിലുള്ള വ്യക്തിയിൽ നിന്നും ലഭിക്കുന്ന വാടക

തുകയേക്കാളും കൂടുതലാണെങ്കിൽ, സന്ദർഭാനുസരണം, ആ വാടകക്കാരനോ ഉപവാടകക്കാരനോ ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകിയ തുകയും, അത്തരം വാടകക്കാരനോ ഉപവാടകക്കാരനോ സ്വീകരിക്കുന്ന വാടകയും അയാൾ നൽകുന്ന വാടകയും തമ്മിലുള്ള വ്യത്യാസത്തിന് തുല്യമായിരുന്നു ആനുപാതിക മൂല്യം എങ്കിൽ പ്രസ്തുത ഭൂമിക്കോ കെട്ടിടത്തിനോ മേൽ ചുമത്തപ്പെട്ടുമായിരുന്ന വസ്തുനികുതിയുടെ തുകയും തമ്മിലുള്ള വ്യത്യാസം യഥാക്രമം ഉപവാടകക്കാരനിൽ നിന്നോ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ കീഴിലുള്ള വ്യക്തിയിൽ നിന്നോ കൈപ്പറ്റാൻ അവകാശമുണ്ടായിരിക്കും.

(3) ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും തുക കൈപ്പറ്റാൻ അവകാശമുള്ള ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും, അത് പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനായി, പ്രസ്തുത തുക ആരിൽ നിന്നാണോ ലഭിക്കേണ്ടത് ആ വ്യക്തി തനിക്ക് നൽകാനുള്ള വാടകയായിരുന്നു എന്നാലെന്നതുപോലെ അതേ അവകാശങ്ങളും പരിഹാരങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്."

20. മറ്റ് ചില വ്യവസ്ഥകളും പ്രസക്തമായേക്കാമെങ്കിലും, ആ വ്യവസ്ഥകൾ അതേപടി പകർത്തുന്നതിന് പകരം അവയുടെ സരാംശം പരാമർശിക്കാവുന്നതാണ്. അപവദിത വിധിന്യായത്തിലെ ചർച്ചയിൽ നിന്നും ഇത് എടുത്തതാണ്, കാരണം അത് ഈ വ്യവസ്ഥകളുടെ സത്ത കൃത്യമായി ഉൾക്കൊള്ളുന്നു.

21. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61 (1) പ്രകാരം, ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ടതാണ്, കൂടാതെ ഇത് "ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ പത്ത് ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്തതും മുപ്പത് ശതമാനത്തിൽ കൂടാത്തതുമായിരിക്കണം." ഏതെങ്കിലും വർഷം വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ട നിരക്ക് നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ, ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക തരം വ്യാപാരമോ ബിസിനസ്സോ നടത്തുന്ന ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ഭാഗങ്ങൾക്കും ചുമത്താവുന്ന നിരക്ക്, മറ്റ് ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ഭാഗങ്ങൾക്കും നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിനേക്കാൾ, അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ച നിരക്കിന്റെ പകുതിയിൽ കവിയാത്ത തുക വരെ കൂടുതലായിരിക്കുമെന്ന് NDMC-ക്ക് തീരുമാനിക്കാവുന്നതാണെന്ന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61(1)-ന്റെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ വ്യക്തമാക്കുന്നു. "കൗൺസിൽ തീരുമാനിക്കുകയാണെങ്കിൽ നികുതി വർദ്ധമാനമായ തോതിൽ ചുമത്താവുന്നതാണ്" എന്ന് രണ്ടാമത്തെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ പ്രസ്താവിക്കുന്നു. "ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തിന് ഉയർന്ന നിരക്കിൽ നികുതി ഈടാക്കാൻ ബാധ്യതയുണ്ടെങ്കിൽ, മുൻസിപ്പൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി അത്തരം ഭാഗം ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതാണ്" എന്ന് വകുപ്പ് 61 (1)-ന്റെ വിശദീകരണം വ്യക്തമാക്കുന്നു.

22. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61 (2) പ്രകാരം, "ആനുപാതിക മൂല്യം 1,000 രൂപയിൽ കവിയാത്ത" ഭൂമികളെയും കെട്ടിടങ്ങളെയും നികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കാൻ NDMC-ക്ക് സാധിക്കുന്നതാണ്.

23. 'ആനുപാതിക മൂല്യം' എന്ന പ്രയോഗം NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2 (42) പ്രകാരം നിർവചിച്ചിരിക്കുന്നത് ഇപ്രകാരമാണ്: "വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി ഈ നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യം" എന്നാണ് ഇതിനർത്ഥം.

24. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 62 'നികുതി ചുമത്തേണ്ട വസ്തുവകകളുമായി' ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിന് വിധേയമല്ലാത്ത അത്തരം ഭൂമികളോ കെട്ടിടങ്ങളോ അല്ലെങ്കിൽ അവയുടെ ഭാഗങ്ങളോ വകുപ്പ് 62 (1) പട്ടികപ്പെടുത്തുന്നു. ഇതിൽ പൊതു ആരാധനയ്ക്കായി അല്ലെങ്കിൽ ഒരു സൊസൈറ്റിയോ സംഘടനയോ ജീവകാരുണ്യ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി സവിശേഷമായി കൈവശം വെച്ച് ഉപയോഗിക്കുന്ന ഭൂമികൾ ഉൾപ്പെടുന്നു. കൂടാതെ NDMC-യിൽ നിക്ഷിപ്തമായതും, നികുതി ചുമത്തിയാൽ പ്രാഥമികമായി NDMC-ക്ക് തന്നെ ബാധ്യസ്ഥമാകുന്നതുമായ ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും, കാർഷിക ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും (പാർപ്പിടങ്ങൾ ഒഴികെ) ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. പൊതു ആരാധനയ്ക്കോ ജീവകാരുണ്യ ഉദ്ദേശ്യത്തിനോ സവിശേഷമായി ഉപയോഗിക്കുകയോ കൈവശം വെക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതിനാൽ ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഒരു ഭാഗം വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം ഭാഗം "മുൻസിപ്പൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതാണ്" എന്ന് വകുപ്പ് 62 (3) വ്യക്തമാക്കുന്നു.

25. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63, വസ്തുനികുതിക്ക് വിധേയമായ ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി വ്യക്തമാക്കുന്നു. ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത്, അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയിൽ നിന്നും പ്രസ്തുത വാർഷിക വാടകയുടെ 10%-ത്തിന് തുല്യമായ തുക കുറച്ചുള്ളതായിരിക്കണമെന്ന് വകുപ്പ് 63 (1) വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു; അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കും, ഇൻഷുറൻസിനും, പ്രസ്തുത വാടക ലഭിക്കത്തക്ക നിലയിൽ ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ നിലനിർത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ മറ്റ് ചിലവുകൾക്കും ഉള്ള എല്ലാ അലവൻസുകൾക്കും പകരമായിട്ടായിരിക്കും ഈ തുക കുറയ്ക്കുന്നത്. 1958-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിന് കീഴിൽ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിക്കോ കെട്ടിടത്തിനോ നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം "അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയുടെ വാർഷിക തുകയിൽ കവിയാൻ പാടില്ല" എന്ന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 (1)-ന്റെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ പ്രസ്താവിക്കുന്നു.

26. കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിച്ചിട്ടില്ലാത്തതും എന്നാൽ നിർമ്മാണം സാധ്യമായതുമായ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ, അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം "അത്തരം ഭൂമിയുടെ കണക്കാക്കിയ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്" എന്ന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 (2) പ്രസ്താവിക്കുന്നു. വകുപ്പ് 63 (3) പ്രകാരം, NDMC-യുടെ അംഗീകാരത്തോടെ ചെയർപേഴ്സണ് ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ഭാഗമായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന പ്ലാന്റും യന്ത്രസാമഗ്രിയും പൊതു അറിയിപ്പ് വഴി നിഷ്കർഷിക്കാവുന്നതാണ്. യൂണിയൻ വസ്തുവകകൾ ആയ ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61-ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടവയാണെന്ന് വകുപ്പ് 65 (1) വ്യക്തമാക്കുന്നു.

27. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 66, വസ്തുനികുതിയുടെ ബാധ്യതയെക്കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഒരു ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ പാട്ടത്തിന് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ ഇത് പ്രാഥമികമായി പാട്ടദാതാവിനാണ്. ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ അത് മുഖ്യ പാട്ടദാതാവിനാണ്. ഇത് പാട്ടത്തിന് നൽകിയിട്ടില്ലാത്തതാണെങ്കിൽ അത് വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ അധികാരമുള്ള വ്യക്തിക്കാണ്.

28. വസ്തുവകകൾ വാടകയ്ക്കോ ഉപവാടകയ്ക്കോ നൽകിയിട്ടുള്ളപ്പോൾ വസ്തുനികുതി ബാധ്യത വിഭജിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ച് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 67 പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഏതെങ്കിലും ഭൂമിക്കോ കെട്ടിടത്തിനോ നൽകാനുള്ള വസ്തുനികുതിക്ക് പ്രാഥമികമായി ആര് ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും എന്നും, വകുപ്പ് 66-ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള പ്രകാരം നികുതി അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനായ വ്യക്തി വീഴ്ച വരുത്തുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ ആരാണ് ബാധ്യസ്ഥൻ എന്നും വകുപ്പ് 68 വ്യക്തമാക്കുന്നു. ഇത് അത്തരം ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ കൈവശക്കാരൻ ആയിരിക്കുമെന്ന് ഇതിൽ വ്യക്തമാക്കുന്നു.

29. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 'നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടികയുമായി' ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. ഓരോ ഭൂമിയെയും കെട്ടിടത്തെയും സംബന്ധിച്ച നിയമാവലികൾ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള വിവരങ്ങൾ അടങ്ങിയ എല്ലാ ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും പട്ടികയാണിത്. ഇത്തരത്തിലുള്ള നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക തയ്യാറാക്കിക്കഴിഞ്ഞാൽ, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (2) പ്രകാരം ചെയർപേഴ്സൺ അത് സംബന്ധിച്ച് ഒരു പൊതു അറിയിപ്പ് നൽകുന്നു; കൂടാതെ പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഉടമയോ, പാട്ടദാതാവോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശക്കാരനോ ആണെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും ആ പട്ടിക പരിശോധിക്കാനും അതിൽ നിന്നുള്ള ഭാഗങ്ങൾ സൗജന്യമായി പകർത്തിയെടുക്കാനും അനുവാദമുണ്ടായിരിക്കും. വകുപ്പ് 70 (3) പ്രകാരം, നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം പരിഗണിക്കുന്നതിനായി ഒരു മാസത്തിൽ കുറയാത്ത കാലാവധിക്ക് ശേഷമുള്ള ഒരു തീയതി നിശ്ചയിച്ച് ചെയർപേഴ്സൺ പൊതു അറിയിപ്പ് നൽകേണ്ടതാണ്. ആനുപാതിക മൂല്യം വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ

ഉദ്ദേശിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ അദ്ദേഹം രേഖാമൂലമുള്ള അറിയിപ്പും നൽകേണ്ടതുണ്ട്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (4) നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടികയെക്കുറിച്ച് ചെയർപേഴ്സണ് രേഖാമൂലം ആക്ഷേപങ്ങൾ ഫയൽ ചെയ്യാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (5), ലഭിച്ച ആക്ഷേപം അറിയിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചും അതിൽ അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിനെക്കുറിച്ചും പ്രതിപാദിക്കുന്നു; കൂടാതെ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 70 (6) പ്രകാരം അന്തിമ നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക തയ്യാറാക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ആക്ഷേപം ഉന്നയിച്ച വ്യക്തിക്ക് നേരിട്ടോ അല്ലെങ്കിൽ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റ് മുഖേനയോ വാദം കേൾക്കുന്നതിനായുള്ള അവസരം നൽകേണ്ടതാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 72 നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടികയിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്നതിനെക്കുറിച്ചും വകുപ്പ് 73 പുതിയ നികുതി നിർണ്ണയ പട്ടിക തയ്യാറാക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

30. വകുപ്പ് 81 പ്രകാരം, ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യനിർണ്ണയത്തിൽ ഉപദേശമോ സഹായമോ നൽകുന്നതിനായി NDMC നിയമപ്രകാരം ചെയർപേഴ്സൺ മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരെ നിയമിക്കുന്നു.

അപവദിത വിധിന്യായം

31. നിയമത്തിലെയും നിയമാവലികളിലെയും മുൻപറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾ കണക്കിലെടുത്ത ശേഷം, ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി മറ്റു കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം നിരീക്ഷിച്ചത്, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(42)-ന് കീഴിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള 'ആനുപാതിക മൂല്യം' എന്ന നിർവചനത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അത് 'വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി ഈ നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യം' എന്നാണ് അർത്ഥമാക്കുന്നത്. ഹൈക്കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ നിർവചനത്തിൽ ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന "കൂടാതെ" എന്ന സംയോജക പദം നിയമപരമായ ഉദ്ദേശ്യത്തെ വ്യക്തമാക്കുന്നു; അതായത്, ആനുപാതിക മൂല്യം NDMC നിയമത്തിനും അതുപോലെ നിയമാവലികൾക്കും അനുസൃതമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. തൽഫലമായി, നിയമാവലികൾക്ക് കീഴിലുള്ള ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിൽ നിന്നും വിരുദ്ധമോ വ്യത്യസ്തമോ ആയിരിക്കുമെന്ന് സങ്കൽപ്പിക്കാൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, ആനുപാതിക മൂല്യം, നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കും നിയമാവലികൾക്കും അനുസൃതമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. കൂടാതെ, ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള രീതി നിർദ്ദേശിക്കുന്ന വകുപ്പ് 63, വസ്തുനികുതിക്ക് വിധേയമായ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത്, അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയിൽ നിന്നും പ്രസ്തുത വാർഷിക വാടകയുടെ 10 ശതമാനത്തിന് തുല്യമായ തുക കുറച്ചുള്ളതായിരിക്കുമെന്ന് വ്യവസ്ഥ

ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ, 1958-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഭൂമിക്കോ കെട്ടിടത്തിനോ നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം 'അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയുടെ വാർഷിക തുകയിൽ കൂടാൻ പാടില്ല' എന്ന് പ്രസ്താവിക്കുന്നു.

32. കൂടാതെ ഹൈക്കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 81 പ്രകാരം, ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും മൂല്യനിർണ്ണയത്തിൽ ഉപദേശമോ സഹായമോ നൽകുന്നതിനായി ചെയർപേഴ്സൺ മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരെ നിയമിക്കാമെങ്കിലും, ഇത് ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമാണ്. മുൻസിപ്പൽ നികുതി കുടിശ്ശിക തീർക്കുന്നതിനായി വസ്തുവകകൾ ജപ്തി ചെയ്യേണ്ടി വരുമ്പോഴാണ് ഇത്തരം മൂല്യം പ്രസക്തമാകുന്നത്, കൂടാതെ കുടിശ്ശികയിനത്തിൽ എന്തൊക്കെ വസൂലാക്കാൻ കഴിയുമെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താൻ അത്തരം ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഈ വ്യവസ്ഥകളെ മുൻപറഞ്ഞ രീതിയിൽ പരിശോധിച്ചുകൊണ്ട്, NDMC നിയമത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം നിയമപരമായ പദ്ധതി, ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നത് ഒരേയൊരു അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമാണ്, അതായത് ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന 'വാർഷിക വാടകയുടെ' അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമാണ് എന്ന് ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു. ഇതിന് വിരുദ്ധമായി, അപവദിത നിയമാവലികൾ, NDMC നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിൽ നിന്നും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമായ ഒരു ആനുപാതിക മൂല്യ സമ്പ്രദായം ഏർപ്പെടുത്താൻ ശ്രമിക്കുന്നുവെന്ന് ഹൈക്കോടതി വ്യക്തമാക്കുന്നു. കാരണം അത് UAM വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു, ഇത് ഒരു വസ്തുവകയുടെ സവിശേഷതകൾക്ക് അനുസൃതമായി UAV നിശ്ചയിക്കുകയും, തുടർന്ന് 'വാർഷിക മൂല്യം' കണ്ടെത്തുന്നതിനായി ശൂന്യമായ ഭൂമിയുടെയോ അല്ലെങ്കിൽ വിസ്തൃതിയുടെയോ വിസ്തീർണ്ണം കൊണ്ട് UAV-യെ ഗുണിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന രീതിയാണ് വിഭാവനം ചെയ്യുന്നത്. നികുതി ചുമത്തുന്നതിനും, നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനും, പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനും ഉള്ള ഈ രീതി NDMC നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിൽ നിന്നും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമാണ്, അതിനാൽ 'ഈ നിയമത്തിന് കീഴിൽ' നികുതികൾ ചുമത്തുന്നതിനും, നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനും, പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനും, തിരിച്ചുനൽകുന്നതിനും അല്ലെങ്കിൽ ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനും ബന്ധപ്പെട്ട നിയമാവലികൾ ഉണ്ടാക്കാൻ അധികാരം നൽകുന്ന വകുപ്പ് 388(1)(എ)(9)-ന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിയമാവലികളിലൂടെ ഇത് അവതരിപ്പിക്കാൻ സാധിക്കുമായിരുന്നില്ല.

33. NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭേദഗതി ചെയ്യാതെ ഇത്തരമൊരു നടപടി സ്വീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഇത് സംബന്ധിച്ച പ്രസക്തമായ ചർച്ചകൾ താഴെ പകർത്തിയിരിക്കുന്നു:

"അപവദിത നിയമാവലികളുടെ വിശകലനം

52. പ്രസ്തുത കേസ്സിലെ പുതിയ അപവദിത നിയമാവലികൾ, NDMC നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിൽ നിന്നും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമായ ഒരു ആനുപാതിക മൂല്യ സമ്പ്രദായം

അവതരിപ്പിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നു. ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കണമെന്ന് NDMC നിയമം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുമ്പോൾ, ഒരു വസ്തുവകയുടെ സവിശേഷതകൾക്ക് അനുസൃതമായി UAV നിശ്ചയിക്കുകയും, തുടർന്ന് 'വാർഷിക മൂല്യം' കണ്ടെത്തുന്നതിനായി ശൂന്യമായ ഭൂമിയുടെയോ അല്ലെങ്കിൽ വിസ്തൃതിയുടെയോ വിസ്തീർണ്ണം കൊണ്ട് UAV-യെ ഗുണിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന രീതിയാണ് UAM വിഭാവനം ചെയ്യുന്നത്.

53. NDMC നിയമം ഭേദഗതി ചെയ്തുകൊണ്ട് മാത്രമേ ഇത് ചെയ്യാൻ കഴിയൂ എന്ന് NDMC-ക്ക് അറിവില്ലായിരുന്നു എന്നല്ല. എന്നിരുന്നാലും ഇത് സമയമെടുക്കുന്ന ഒരു പ്രക്രിയയായതിനാൽ മാത്രം, NDMC നിയമം ഭേദഗതി ചെയ്യാതെ പുതിയ അപവദിത നിയമാവലികൾ ഉണ്ടാക്കുക എന്ന കുറുക്കുവഴി അത് തിരഞ്ഞെടുത്തു. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388 (1) ആരംഭിക്കുന്നത് "ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി" എന്ന പ്രയോഗത്തോടെയാണ്. അതിനാൽ, നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയവും അതിന് അനുസൃതവുമായ നിയമാവലികൾ ഉണ്ടാക്കാനുള്ള അധികാരം NDMC-ക്ക് നൽകാനാണ് നിയമപരമായ ഉദ്ദേശ്യം എന്നത് വ്യക്തമാണ്.

54. രണ്ടാമതായി, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388 (1) A (9), "ഈ നിയമത്തിന് കീഴിൽ" നികുതികൾ ചുമത്തുന്നതിനും, നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനും, പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനും, തിരിച്ചുനൽകുന്നതിനും അല്ലെങ്കിൽ ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനും ബന്ധപ്പെട്ട നിയമാവലികൾ ഉണ്ടാക്കാൻ അധികാരം നൽകുന്നു. അതിനാൽ, "ചുമത്തൽ, നിർണ്ണയിക്കൽ, പിരിച്ചെടുക്കൽ..." എന്നീ വാക്കുകൾക്ക് മുന്നിലുള്ള 'ബന്ധപ്പെട്ട' എന്ന പ്രയോഗം അർത്ഥമാക്കുന്നത്, നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിൽ ഇതിനകം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളവയ്ക്ക് അനുസൃതമായിരിക്കണം എന്നാണ്. NDMC നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായ നികുതി ചുമത്തുന്നതിനും, നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനും, പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനുമുള്ള ഒരു രീതി NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388 (1) A (9) പ്രകാരം നിയമാവലികളിലൂടെ അവതരിപ്പിക്കാൻ സാധ്യമല്ല. അത് നിയമാവലികളെ NDMC നിയമത്തിന് വിരുദ്ധവും പ്രതികൂലവുമാക്കും.

55. നിയമാവലികളിലൂടെ മാറ്റിസ്ഥാപിക്കാൻ ശ്രമിച്ചിട്ടുള്ള NDMC നിയമത്തിലെ ചില പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകളുണ്ട്. ഉദാഹരണമായി, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1) പ്രകാരമുള്ള വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കുന്ന മുഴുവൻ സംവിധാനത്തെയും UAM ഉപയോഗിച്ച് പകരം വയ്ക്കാനാണ് ശ്രമിക്കുന്നത്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-മായി ബന്ധിപ്പിക്കാൻ കഴിയുന്ന യാതൊരു വ്യവസ്ഥയും പുതിയ അപവദിത നിയമാവലികളിൽ ഇല്ല. പുതിയ അപവദിത നിയമാവലികൾ നികുതിദായകർക്കിടയിൽ NDMC നിയമത്തിൽ വിഭാവനം ചെയ്തതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായ

വർഗ്ഗീകരണം സൃഷ്ടിക്കുന്നു, പ്രത്യേകിച്ച് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 62, 65 എന്നിവയിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുവകകളുടെ വർഗ്ഗീകരണം. മൂന്ന് വിഭാഗത്തിലുള്ള വസ്തുവകകൾക്ക് മേൽ, അതായത് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയവ, ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയവ, ഒട്ടും വാടകയ്ക്ക് നൽകാത്തവ എന്നിവയ്ക്ക് മേൽ വസ്തുനികുതി ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനെയാണ് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 66 വിഭാവനം ചെയ്യുന്നത്. അത്തരം ഭൂമികളിലും കെട്ടിടങ്ങളിൽ സൃഷ്ടിക്കപ്പെട്ട അവകാശങ്ങളുടെ സ്വഭാവത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കൂടുതൽ വർഗ്ഗീകരണമൊന്നും NDMC നിയമം വിഭാവനം ചെയ്യുന്നില്ല.

56. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പരിമിതവ്യവസ്ഥ പ്രകാരം, ആനുപാതിക മൂല്യം DRC നിയമപ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയിൽ കവിയാൻ പാടില്ല. ഇത് അപവദിത പുതിയ നിയമാവലികളിലൂടെ മറികടക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നു. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 61(1)-ന്റെ വിശദീകരണ പ്രകാരം, ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തിന് ഉയർന്ന നിരക്കിൽ നികുതി ഈടാക്കാൻ ബാധ്യതയുണ്ടെങ്കിൽ, മുൻസിപ്പൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി അത്തരം ഭാഗം ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്നതാണ്. ഇതിന് പകരമായി UAM പ്രകാരം ഭൂമിയുടെ ആകെ മൂല്യത്തെ അത്തരം ഭൂമിയിലെ വിസ്തൃതിയുടെ മൂല്യവുമായി ഏകോപിപ്പിക്കാനാണ് ശ്രമിക്കുന്നത്.

57. കൈവശാവകാശ ഘടകത്തെ വർഗ്ഗീകരിക്കുമ്പോൾ, അപവദിത നിയമാവലികൾ രണ്ട് വിഭാഗങ്ങൾ മാത്രമാണ് സൃഷ്ടിക്കുന്നത്, അതായത് (i) സ്വയം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ ഒഴിവുള്ളതോ ആയ കെട്ടിടങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമികൾ, (ii) മറ്റുള്ളവ. ഇതിലൂടെ ഉടമയല്ലാത്ത ഒരു വ്യക്തിക്ക് പ്രതിഫലമില്ലാതെ ഒരു വസ്തുവക ഉപയോഗിക്കാൻ നൽകുന്നത്, പ്രതിഫലത്തിന് നൽകുന്നതിന് തുല്യമായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നു. പുതിയ അപവദിത നിയമാവലികൾ കൊണ്ടുവന്ന മാറ്റങ്ങളുടെ ഉദാഹരണങ്ങൾ മാത്രമാണിത്.

58. സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ (ഉപരിസൂചിതം), ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയ വസ്തുവകകളുടെ കാര്യത്തിൽ പോലും ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 പ്രകാരം മാത്രമായിരിക്കണമെന്നും, NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമാണെന്ന് കണ്ടെത്തിയ 1962-ലെ നിയമാവലികളിലെ നിയമാവലി 12 പ്രകാരമായിരിക്കരുത് എന്നും സുപ്രീം കോടതി ഊന്നിപ്പറഞ്ഞു.

59. തൽഫലമായി, നിലവിലെ കേസ്സിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം പുതിയ അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിന് അധികാര പരിധിക്ക് പുറത്തുള്ളതാണെന്ന് വ്യക്തമാണ്. ഈയൊരു കാരണത്താൽ മാത്രം അവ അസാധുവാക്കപ്പെടേണ്ടതുണ്ട്."

അഭിഭാഷകന്റെ വാദങ്ങൾ:

34. അപ്പീൽവാദിയായ NDMC-ക്ക് വേണ്ടി മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ സഞ്ജയ് ജയിൻ ഹാജരായി. NDMC നിയമത്തിലെയും അതുപോലെ അപവദിത നിയമാവലികളിലെയും വിവിധ വ്യവസ്ഥകൾ പരാമർശിച്ചുകൊണ്ട്, അഞ്ചാം നിയമാവലി പ്രകാരം മൂല്യനിർണ്ണയ സമിതി എല്ലാ വർഷവും യോഗം ചേരുകയും വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു എന്ന് അദ്ദേഹം ബോധിപ്പിച്ചു. വാർഷിക വാടക കണ്ടെത്തുന്നതിനാണ് ഈ പ്രക്രിയ നടത്തുന്നത് എന്നും, അദ്ദേഹത്തിന്റെ അഭിപ്രായത്തിൽ ഇത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ന് അനുസൃതമാണെന്നും അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു. ഏതെങ്കിലും വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കേണ്ട ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് നികുതി ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടത് എന്ന് ആ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരവും വ്യക്തമാണെന്ന് ഊന്നിപ്പറയാനായി അദ്ദേഹം വകുപ്പ് 63 വായിച്ചു. ഈ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് 'വാർഷിക വാടക' ആയിരിക്കുമെന്ന് ആ വ്യവസ്ഥ പ്രസ്താവിക്കുന്നു. അതിനാൽ, ആനുപാതിക മൂല്യമായ വാർഷിക വാടകയ്ക്ക് മേലാണ് നികുതി നൽകേണ്ടത് എന്നും, അത്തരം വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ന് കീഴിൽ പ്രത്യേക രീതികളൊന്നും നൽകിയിട്ടില്ലെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. അതിനാൽ, വകുപ്പ് 63-ന് വിരുദ്ധമല്ലാത്ത രീതിയിൽ വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മാർഗ്ഗം നിയമാവലികളിൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്നത് അനുവദനീയമാണ്. നിയമാവലികളിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള UAM കൂടുതൽ യുക്തിസഹമാണെന്നും പഴയ സമ്പ്രദായത്തിലെ പല അപാകതകളും അത് പരിഹരിക്കുന്നുണ്ടെന്നും അദ്ദേഹം ബോധിപ്പിച്ചു. അദ്ദേഹത്തിന്റെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ഹൈക്കോടതി ഈ വിഷയത്തെ സമീപിച്ചതിൽ ചില പിശകുകൾ വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ഒന്നാമതായി, യാതൊരു അടിസ്ഥാനവുമില്ലാതെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളും അതിന്റെ പ്രയോഗവും കോടതി പരാമർശിച്ചു. നിയമാവലികൾ രണ്ട് വിഭാഗങ്ങൾ മാത്രം സൃഷ്ടിക്കുമ്പോൾ മൂന്ന് വിഭാഗം വസ്തുവകകൾ ഉണ്ടെന്ന് തെറ്റായി അനുമാനിച്ചതാണ് മറ്റൊരു പിശക്. മൂന്നാമതായി, വിധിന്യായത്തിലെ ഖണ്ഡിക 22-ൽ (NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 181-ന് നൽകേണ്ട വ്യാഖ്യാനം സംബന്ധിച്ച) രൂപപ്പെടുത്തിയ രീതിശാസ്ത്രം NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ന് വിരുദ്ധമാണ്.

35. ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ*** എന്ന കേസ്സിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയുടെ നിരീക്ഷണങ്ങൾ തെറ്റായി വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെട്ടു എന്നും ശ്രീ ജയിൻ ബോധിപ്പിച്ചു; കാരണം ആ കേസ്സിൽ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 പ്രകാരം മാത്രമായിരിക്കണമെന്ന് കോടതി വിധിച്ചിരുന്നില്ല. വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള വസ്തുവകകളുടെ കാര്യത്തിൽ പോലും, വകുപ്പ് 63 പ്രകാരം

1 104(2003) DLT 808 = AIR 2003 Delhi 295

അതിന് ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള 'വാടക' നിശ്ചയിക്കേണ്ടതിനാൽ വാർഷിക മൂല്യം കണ്ടെത്താനുള്ള പ്രക്രിയ നടത്തേണ്ടതുണ്ടെന്ന് അദ്ദേഹം വീണ്ടും വാദിച്ചു. മറുഭാഗത്ത്, സ്വയം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുവകകളുടെ കാര്യത്തിൽ ഏതായാലും വാർഷിക വാടക കണ്ടെത്തേണ്ടതുണ്ട്. അപവദിത നിയമാവലികൾ ആ ലക്ഷ്യം മാത്രമാണ് കൈവരിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നത്, ഇത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ന് തികച്ചും അനുസൃതമായിരുന്നു. പ്രസ്തുത വിധിന്യായം ഇടക്കാലയളവിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം ഒരു ശൂന്യത സൃഷ്ടിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അദ്ദേഹം ബോധിപ്പിച്ചു; കാരണം നിയമാവലികൾ നിലവിൽ വന്നതിന് ശേഷം, അസാധുവാക്കപ്പെട്ട പുതിയ നിയമാവലികൾ അനുസരിച്ചാണ് NDMC വസ്തുവകകൾക്ക് മേൽ നികുതി ചുമത്തിയത്, ഇത് ഇടക്കാലയളവിൽ പ്രസ്തുത വസ്തുവകകൾക്ക് നികുതിയില്ലാത്ത അവസ്ഥയുണ്ടാക്കി.

36. MCD അവതരിപ്പിച്ച UAM ഈ കോടതി ശരിവെച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ശ്രീ ജയിൻ ബോധിപ്പിച്ചു.

37. ചുരുക്കത്തിൽ, അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിന് അധികാരസീമാതീതമല്ല എന്നതാണ് NDMC-യുടെ വാദം. വകുപ്പ് 63(1)-നെ അനുബന്ധിക്കുന്നതിന് പകരം അത് മാറ്റിസ്ഥാപിക്കുന്നു എന്ന അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അപവദിത വിധിന്യായം NDMC നിയമാവലികളെ അധികാരസീമാതീതമായി കണ്ടത് തെറ്റാണെന്ന് NDMC വാദിച്ചു.

38. NDMC-യുടെ മുഴുവൻ പ്രവർത്തനങ്ങളും അതിന്റെ വരുമാന സമാഹരണത്തെ ആശ്രയിച്ചാണെന്നും NDMC വാദിച്ചു. NDMC-യുടെ പ്രധാന വരുമാന സ്രോതസ്സ് വസ്തുനികുതിയാണ്. ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയുടെ 2017 ആഗസ്റ്റ് 10-ലെ അപവദിത വിധിന്യായം ചെയ്തതുപോലെ നിയമാവലികൾ പൂർണ്ണമായും അസാധുവാക്കപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ, NDMC-ക്ക് വലിയൊരു ഭാഗം വരുമാനം നഷ്ടമാകും. ഇതിന്റെ അഭാവത്തിൽ, ന്യൂഡൽഹി മേഖലയിൽ നിലവിൽ നൽകിവരുന്ന സേവനങ്ങൾ നൽകാൻ NDMC-ക്ക് സാധിക്കില്ല.

39. NDMC പ്രകാരം, വാർഷിക വാടക കണ്ടെത്തുന്നതിന് വകുപ്പ് 63(1)-ന് കീഴിൽ പ്രത്യേക രീതികളൊന്നും നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടില്ല, കൂടാതെ 2009-ലെ നിയമാവലികൾ ആ വിടവ് നികത്തുകയുമാണ് ചെയ്തത്. വകുപ്പ് 63(1) പ്രകാരം നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളത് ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള വിശാലമായ തത്വം മാത്രമാണെന്നും, അത് ഒരു വസ്തുവക "വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന" വാർഷിക വാടകയാണെന്നും അത് അവകാശപ്പെടുന്നു.

40. ഒരു വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക വാടക എങ്ങനെ നിർണ്ണയിക്കണം എന്നതിനെക്കുറിച്ച് വകുപ്പ് 63(1) മൗനം പാലിക്കുന്നു. വാർഷിക വാടക കണക്കാക്കുന്നതിന്, ഒരു വസ്തു വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന സാങ്കൽപ്പിക വാടക കണ്ടെത്തുന്നതിന് യുക്തിസഹമായ ഏതൊരു മാർഗ്ഗവും NDMC-ക്ക് സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കാൻ നിലവിലെ

നിയമാവലികൾ ഉപയോഗിക്കുന്നത് അയുക്തികമെന്നോ NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അധികാരസീമാതീതമെന്നോ പറയാനാവില്ല.

41. 2017-ലെ 35938-ാം നമ്പർ പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജിയിൽ നിന്നും ഉത്ഭവിച്ച സിവിൽ അപ്പീലിൽ ഹാജരായ ശ്രീ പരാഗ് ത്രിപാഠി NDMC ഉയർത്തിയ വാദങ്ങളെ പിന്തുണച്ചു. വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ട കെട്ടിടങ്ങളുടെ ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നത് വകുപ്പ് 63 പ്രകാരമാണെന്നും, അത് ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. വാടകയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് നിയമപരമായ സൂത്രവാക്യങ്ങളൊന്നും നൽകിയിട്ടില്ല, വാസ്തവത്തിൽ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാടകയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ അത്തരത്തിലുള്ള ഒന്നുമുണ്ടാകില്ല. ഈ കാരണത്താലാണ്, 1994-ലെ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388(1)(A)(9), ഈ നിയമത്തിന് കീഴിലുള്ള നികുതികൾ ചുമത്തൽ, നിർണ്ണയിക്കൽ, പിരിച്ചെടുക്കൽ, തിരിച്ചുനൽകൽ അല്ലെങ്കിൽ നികുതി ഇളവ് എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ കാര്യങ്ങളിലും നിയമാവലികൾ നിർമ്മിക്കാനുള്ള അധികാരം കൗൺസിലിന് നൽകിയിരിക്കുന്നത്. 'ചുമത്തൽ' എന്നത് വിപുലമായ അർത്ഥമുള്ള ഒരു പദമാണെന്നും അതിൽ നികുതി ചുമത്തുന്നതും അതുപോലെ നികുതി ഏർപ്പെടുത്തുന്നതും ഉൾപ്പെടുന്നുവെന്നത് സ്ഥിരപ്പെട്ട നിയമമാണ്. താഴെ പറയുന്ന വിധിന്യായങ്ങളിൽ ഇത് പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്:

(i) ***അശോക് സിംഗ് v. അസിസ്റ്റന്റ് കൺട്രോളർ ഓഫ് എസ്റ്റേറ്റ് ഡ്യൂട്ടി***[2]

(ii) ***അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ ഓഫ് സെൻട്രൽ എക്സൈസ് v. നാഷണൽ ടൊബാക്കോ കോ. ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്***[3]

(iii) ***മഹത്ലാൽ ഇൻഡസ്ട്രീസും മറ്റുള്ളവരും v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റുള്ളവരും***[4]

42. ഹൈക്കോടതിയുടെ 10.08.2017-ലെ അപവദിത വിധിന്യായം വിശകലനം ചെയ്തുകൊണ്ട്, NDMC (വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയം) നിയമാവലികൾ, 2009 അവതരിപ്പിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്ന വാർഷിക മൂല്യം എന്ന സങ്കൽപ്പം താഴെ പറയുന്ന അടിസ്ഥാനത്തിൽ NDMC നിയമത്തിന്റെ നിയമപരമായ പദ്ധതിക്ക് പൂർണ്ണമായും അപരിചിതമാണ് എന്ന നിലയിലാണ് അത് മുന്നോട്ട് പോയതെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു:

(i) 2009-ലെ നിയമാവലികളിലെ നിയമാവലി 2, "വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി" ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും വർഷാവർഷം വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക, 3, 4 നിയമാവലികൾ പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

---

2 (1992) 3 SCC 169

3 (1972) 2 SCC 560

4 (1997) 5 SCC 536

(ii) 3-ാം നിയമാവലിയിൽ ഉൾപ്പെടാത്ത ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വാർഷിക വാടക, ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യത്തിന്റെയും കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യത്തിന്റെയും തുകയായിരിക്കുമെന്ന് 4-ാം നിയമാവലി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. 4-ാം നിയമാവലിയിലെ ഉപ-നിയമാവലി 3 പ്രകാരം, ഏതെങ്കിലും വിസ്തൃതിയുടെ വാർഷിക മൂല്യം എന്നത് ആകെ വിസ്തീർണ്ണത്തെ അത്തരം വിസ്തൃതിയുടെ അടിസ്ഥാന യൂണിറ്റ് വിസ്തീർണ്ണ മൂല്യം കൊണ്ടും 5, 6, 7 ഉപ-നിയമാവലികളിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള പ്രസക്തമായ ഘടകങ്ങൾ കൊണ്ടും ഗുണിച്ച കിട്ടുന്ന തുകയായിരിക്കും.

(iii) ഒരു വസ്തുവകയ്ക്ക് ന്യായമായും ലഭിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക കണ്ടെത്താനുള്ള ആവശ്യത്തിനായുള്ള "വാർഷിക മൂല്യം" എന്നത് ഒരു പുതിയ സങ്കൽപ്പമല്ലെന്നും 1994-ൽ NDMC നിയമം നിർമ്മിക്കുന്നത് വരെ NDMC മേഖലയിൽ ഇത് ബാധകമായിരുന്നുവെന്നും അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു. ഇക്കാര്യത്തിൽ, പഞ്ചാബ് മുൻസിപ്പൽ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 3(1)(b)-ലെ "വാർഷിക മൂല്യത്തിന്റെ" നിർവചനവും പരിശോധിക്കാവുന്നതാണ്; ഒരു വീടോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന ആകെ വാർഷിക വാടകയാണ് വാർഷിക മൂല്യം എന്ന് അത് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

(iv) അതിനാൽ, വിസ്തീർണ്ണം, വസ്തുവകയുടെ ഉപയോഗം, പ്രായം, കൈവശാവകാശം തുടങ്ങിയ ഘടകങ്ങൾ പരിഗണിച്ചു കണ്ടെത്തുന്ന "വാർഷിക മൂല്യം" എന്നത് ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവക ഉപയോഗത്തിനായോ ആസ്വാദനത്തിനായോ വാടകയ്ക്ക് നൽകുമ്പോൾ ലഭിക്കുന്ന വാടകയുടെ ഒരു സൂചകം മാത്രമാണെന്ന് വ്യക്തമാണ്.

43. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പരിമിതവ്യവസ്ഥയെ 2009-ലെ നിയമാവലികൾ മറികടന്നു എന്ന അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് അപവദിത വിധിന്യായം മുന്നോട്ട് പോകുന്നതെന്ന് ശ്രീ തുപാഠി തുടർന്ന് ബോധിപ്പിച്ചു; ആനുപാതിക മൂല്യം ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയിൽ കവിയാൻ പാടില്ലെന്ന് പ്രസ്തുത പരിമിതവ്യവസ്ഥ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ട്. ഈ സമീപനത്തെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട്, ***രഘുനന്ദൻ ശരൺ അശോക് ശരൺ (HUF) v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റുള്ളവരും***[5] എന്ന കേസ്സിൽ നിശ്ചിത വാടകയെ സംബന്ധിച്ച പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വകുപ്പുകൾ 4, 6, 9 എന്നിവ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി അസാധുവാക്കിയതിനാൽ, 1958-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം നിശ്ചിത വാടക എന്ന സങ്കൽപ്പം ഇപ്പോൾ നിലവിലില്ല എന്ന വസ്തുത ഹൈക്കോടതി വിസ്മരിച്ചു എന്ന് അദ്ദേഹം ബോധിപ്പിച്ചു; ഈ വിധിന്യായത്തിനെതിരെ അപ്പീൽ നൽകിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ ഇത് അന്തിമമായിട്ടുണ്ട്.

5 95(2002)DLT 528

44. ഈ വശം ഈ കോടതി, ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ***[6] എന്ന കേസ്സിലും രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആ സാഹചര്യത്തിൽ, വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പരിമിതവ്യവസ്ഥയെ നിയമാവലികൾ മറികടന്നു എന്ന കാരണത്താൽ നിയമാവലികൾ അസാധുവാക്കാൻ ഹൈക്കോടതിക്ക് സാഹചര്യമില്ലായിരുന്നു.

45. അമിതമായ അധികാര കൈമാറ്റം എന്ന വിഷയത്തിൽ ഹൈക്കോടതി ആശ്രയിച്ച വിവിധ വിധിന്യായങ്ങൾ നിലവിലെ കേസ്സിലെ വസ്തുതകൾക്ക് ബാധകമല്ലെന്നും ശ്രീ തുപാടി ബോധിപ്പിച്ചു.

46. NDMC നിലപാടിൽ നിന്ന് വ്യതിചലിച്ചുകൊണ്ട് ശ്രീ പരാഗ് തുപാടി ഒരു അധിക ബോധിപ്പിക്കൽ കൂടി നടത്തി. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(2)-ലെയും അതുപോലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388(1)(A)(9)-ലെയും വ്യവസ്ഥകളെ ബഹുമാന്യനായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ പരാമർശിച്ചു; അവ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

> "വകുപ്പ് 63(2): നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടില്ലാത്തതും എന്നാൽ നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യവുമായ ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയും, നിർമ്മാണത്തിലിരിക്കുന്ന കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം അത്തരം ഭൂമിയുടെ കണക്കാക്കിയ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.
>
> വകുപ്പ് 388(1)(A)(9): ഈ നിയമത്തിന് കീഴിലുള്ള നികുതികൾ ചുമത്തൽ, നിർണ്ണയിക്കൽ, പിരിച്ചെടുക്കൽ, തിരിച്ചുനൽകൽ അല്ലെങ്കിൽ നികുതി ഇളവ് എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റേതെങ്കിലും കാര്യങ്ങൾ."

47. മുൻപറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളുടെ സംയുക്ത വായനയിലൂടെ, വകുപ്പ് 63-ന് കീഴിലുള്ള കാര്യങ്ങളിൽ, അതായത് വകുപ്പുകൾ 63(1), 63(2) എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വിഷയങ്ങളിൽ നിയമാവലികൾ നിർമ്മിക്കാൻ വകുപ്പ് 388(1)(A)(9)-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ NDMC-ക്ക് മതിയായ അധികാരം നൽകുന്നു എന്നതായിരുന്നു അദ്ദേഹത്തിന്റെ ബോധിപ്പിക്കൽ. നികുതി നിയമങ്ങൾ വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, നികുതിയുടെയോ ചാർജ്ജുകളുടെയോ പിഴകളുടെയോ ശതമാനം നൽകിയിരിക്കുന്നത് ഒരു നിർബന്ധിത വ്യവസ്ഥയായിട്ടല്ല, മറിച്ച് കേവലം ഒരു ഉയർന്ന പരിധിയുടെ സൂചകമായിട്ടാണെന്ന് ഈ കോടതി പലതവണ വിധിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അദ്ദേഹം തുടർന്ന് ബോധിപ്പിച്ചു. ഈ വാദത്തിനായി അദ്ദേഹം ***പി. രത്നാകർ റാവുവും മറ്റുള്ളവരും v. ആന്ധ്രാപ്രദേശ് സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും***[7] എന്ന കേസ്സിലെ താഴെ പറയുന്ന ഭാഗത്തേക്ക് ഈ കോടതിയുടെ ശ്രദ്ധ ക്ഷണിച്ചു:

> "4. ഹൈക്കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ ഉന്നയിച്ചതും ഹർജിക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാന്യനായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ രാജീവ് ധവാൻ ഈ കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ ആവർത്തിച്ചതുമായ

6 (2016) 12 SCC 603

7 (1996) 5 SCC 359

വാദം, നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 200(1)-ൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിവേചനാധികാരം മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളില്ലാത്തതും നിയന്ത്രണമില്ലാത്തതും സ്വേച്ഛാപരവുമാണെന്നാണ്. വകുപ്പ് 194 പ്രകാരം ഒരു പ്രതി കുറ്റക്കാരനാണെന്ന് വിധിക്കപ്പെടുന്നത് വരെ, അതിൻ കീഴിൽ പിഴ ഏർപ്പെടുത്താനുള്ള അവകാശം ഉദിക്കുന്നില്ല. വകുപ്പ് 200-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന തുകയ്ക്ക് കുറ്റം ഒത്തുതീർപ്പാക്കുന്നതിന് കോടതിക്ക് വിവേചനാധികാരം നൽകിയിരിക്കുമ്പോൾ, അത് നിശ്ചിത തുകയായി നിജപ്പെടുത്താൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, കുറ്റം ഒത്തുതീർപ്പാക്കുന്നതിന് പരമാവധി നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിക്കാനുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിക്കുന്നത് നിയമവിരുദ്ധവും സ്വേച്ഛാപരവും ഭരണഘടനയുടെ 14-ാം അനുച്ഛേദത്തിന്റെ ലംഘനവുമാണെന്ന് വ്യക്തമാകും. ഈ വാദത്തിൽ ഈ കോടതി യാതൊരു പ്രസക്തിയും കാണുന്നില്ല. വകുപ്പുകൾ 113 മുതൽ 115 വരെയുള്ളവയുടെ ലംഘനത്തിന്, വകുപ്പ് 194 ശിക്ഷാപരമായ അനുമതി നൽകുന്നു, കൂടാതെ അവ ലംഘിച്ചതിന് കുറ്റക്കാരനാണെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ പ്രസ്തുത വകുപ്പ് മുൻപ് വിവരിച്ചതുപോലെ പിഴ ശിക്ഷ വിധിക്കുന്നു. ഉപ-വകുപ്പ് (1)-ന് കീഴിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള കുറ്റങ്ങൾ ഒത്തുതീർപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള തുക നിശ്ചയിക്കുന്നതിന്, നിയമപ്രകാരം ഒരു പ്രതിനിധി എന്ന നിലയിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് പ്രസ്തുത വകുപ്പ് മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശം നൽകും. അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ എല്ലായ്പ്പോഴും കുറ്റം ഒത്തുതീർപ്പാക്കണമെന്ന് നിർബന്ധമില്ല. കുറ്റങ്ങൾ ഒത്തുതീർപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള പ്രതിയുടെ സമ്മതത്തിന് വിധേയമാണത്. പ്രോസിക്യൂഷൻ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുൻപും ഇത് ചെയ്യാവുന്നതാണ്. പ്രതി കുറ്റം ഒത്തുതീർപ്പാക്കാൻ തയ്യാറാകുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥന് കുറ്റം ഒത്തുതീർപ്പാക്കാനും അത് അടയ്ക്കാൻ പ്രതിയോട് ആവശ്യപ്പെടാനുമുള്ള അധികാരിതയും അധികാരവും ലഭിക്കുന്നു. അത് പാലിക്കുന്ന പക്ഷം, നടപടികൾ ഇതിനകം ആരംഭിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ അവ അവസാനിപ്പിക്കും അല്ലെങ്കിൽ തുടർനടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയില്ല. കുറ്റം ഒത്തുതീർപ്പാക്കുന്നത് സ്വീകരിക്കണമോ അതോ ഉചിതമായ കോടതിയിൽ പ്രോസിക്യൂഷൻ നടപടികളെ നേരിടണമോ എന്നത് പ്രതിയുടെ ഇച്ഛാശക്തിയെയോ സമ്മതത്തെയോ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്ന കാര്യമാണ്. ചെയ്ത കുറ്റങ്ങൾക്കുള്ള പിഴ തുക ക്രമീകരിക്കുന്നതും നിശ്ചയിക്കുന്നതും സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ശിക്ഷാപരവും നികുതി ചുമത്തുന്നതുമായ വകുപ്പായ വകുപ്പ് 194, ഒത്തുതീർപ്പ് ഫീസ് നിശ്ചയിക്കേണ്ട പരമാവധി ബാഹ്യ പരിധി നിഷ്കർഷിക്കുന്നു. വിനിർമ്മിത നിയമനിർമ്മാണത്തിലൂടെ, അതായത് എക്സിക്യൂട്ടീവ് വിനിയോഗിക്കുന്ന വിവേചനാധികാരം നിയമത്തിലെ നിബന്ധനകളാൽ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നു. വകുപ്പ് 200-ൽ തന്നെ ഇത് സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങൾ ഉണ്ടാകണമെന്ന് നിർബന്ധമില്ല. ഒത്തുതീർപ്പ് ഫീസ് ശിക്ഷാ വകുപ്പ് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള പിഴയിൽ കവിയാത്തടത്തോളം കാലം, അത്

അമിതമെന്നോ അയുക്തികമെന്നോ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ ഇല്ലാത്തതെന്നോ പ്രഖ്യാപിക്കാൻ കഴിയില്ല."

48. അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വകുപ്പ് 63(2)-ന് കീഴിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള 5% നിരക്ക് ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ ഉപയോഗിക്കാവുന്ന പരമാവധി പരിധിയായി പരിഗണിക്കണമെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. വകുപ്പ് 63(2) നീതിയുക്തമായി വായിക്കുമ്പോഴും ഈ കോടതിയുടെ വിവിധ വിധിന്യായങ്ങൾ പരിഗണിക്കുമ്പോഴും, ആനുപാതിക മൂല്യം ഭൂമിയുടെ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ 5% ആയി തന്നെ നിശ്ചയിക്കണമെന്ന് അത് നിർബന്ധിക്കുന്നില്ല. ഇത് പരമാവധി പരിധി മാത്രമാണ്, അതനുസരിച്ച് മാത്രമേ അത് കൈകാര്യം ചെയ്യാവൂ.

49. വകുപ്പ് 63(2)-ന് പിന്നിലെ മുഴുവൻ ആശയവും വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുക എന്നതാണെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഒരു വസ്തുവകയുടെ നേരിട്ടുള്ള അനുഭവം ലഭ്യമല്ലാത്തപ്പോഴും കെട്ടിടം നിർമ്മാണത്തിലിരിക്കുമ്പോഴും, അത്തരം ഭൂമി 'നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടില്ലാത്തതും എന്നാൽ നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യവുമായ' വിഭാഗത്തിലോ അല്ലെങ്കിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ നിർമ്മാണം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന വിഭാഗത്തിലോ ഉൾപ്പെടുന്നു.

50. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, ഒരു കെട്ടിടം പൊളിച്ചുമാറ്റി NDMC-യിൽ നിന്ന് അനുമതി പത്രങ്ങൾ ലഭിച്ച ശേഷം പുതിയ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ, കെട്ടിടം പൂർണ്ണമായും പൊളിച്ചുമാറ്റിയ കാലയളവിലേക്ക് മാത്രമേ വകുപ്പ് 63(2) പ്രകാരം ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ പാടുള്ളൂ. അതായത്, പ്രസ്തുത ഭൂമി പൂർണ്ണമായും ശൂന്യമായിരിക്കുന്നത് മുതൽ ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോറിന്റെ മേൽക്കൂര നിർമ്മിക്കുന്നത് വരെയുള്ള കാലയളവ്. അനുമതി പത്രം ലഭിച്ച ശേഷം അത്തരമൊരു നിർമ്മാണം നടന്നു കഴിഞ്ഞാൽ, ഒരു കാരണവശാലും ആ ഭൂമി ശൂന്യമാണെന്ന് പറയാനാവില്ല; കാരണം അതിൽ ഇപ്പോൾ അനുമതി പത്രത്തിന് അനുസൃതമായി നിർമ്മിച്ച മേൽക്കൂരയുള്ള ഒരു കെട്ടിടമുണ്ട്. അദ്ദേഹത്തിന്റെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ഇതിന് വിരുദ്ധമായ മറ്റേതൊരു വ്യാഖ്യാനവും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്ന കക്ഷികളും നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗുണഫലങ്ങൾ അനുഭവിക്കുന്ന മറ്റുള്ളവരും തമ്മിൽ വലിയ വിവേചനം സൃഷ്ടിക്കും. പുതുതായി നിർമ്മിച്ച ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ, നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായിക്കഴിഞ്ഞാൽ ആനുപാതിക മൂല്യം 1 മുതൽ 4 ലക്ഷം രൂപയിൽ കവിയില്ല, അതേസമയം ഭൂമിയുടെ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ 5% കണക്കാക്കിയാൽ അത് 3 മുതൽ 4 കോടി രൂപ വരെ വരും. 60-80 മടങ്ങ് വരുന്ന ഈ വിവേചനം തികച്ചും ന്യായീകരണമില്ലാത്തതാണ്; കാരണം ഒരു വസ്തുവക പൊളിച്ചുമാറ്റി പുനർനിർമ്മിക്കുന്ന കക്ഷിക്ക് പുതിയതോ അധികമോ ആയ യാതൊരു ആനുകൂല്യവും ലഭിക്കുന്നില്ല, മറിച്ച് ജീർണ്ണിച്ച അവസ്ഥയിലുള്ള പഴയ കെട്ടിടങ്ങൾ തുടർച്ചയായി ഉപയോഗിക്കുന്നത് വലിയ ആരോഗ്യപ്രശ്നങ്ങൾക്ക് കാരണമാവുകയും ചെയ്യും.

51. അതിനാൽ, 5% ഏർപ്പെടുത്തുന്നത് തികച്ചും സ്വേച്ഛാപരമാണെന്നും അത് ഒരു ലക്ഷ്യവും നിറവേറ്റുന്നില്ലെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഇതിന് കാരണമായി അദ്ദേഹം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയത്, പൊളിച്ചുമാറ്റിയ ഒരു വസ്തുവകയ്ക്ക് മലിനജല സംവിധാനം, വെള്ളം അല്ലെങ്കിൽ വൈദ്യുതി എന്നിങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു മുൻസിപ്പൽ സേവനങ്ങളും NDMC നൽകുന്നില്ല എന്നതാണ്; കാരണം അവിടെ താമസക്കാരില്ല, നിർമ്മാണ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പരിമിതമായ അളവിൽ മാത്രമാണ് വെള്ളവും വൈദ്യുതിയും ഉപയോഗിക്കുന്നത്. വസ്തുനികുതി എന്നത് യഥാർത്ഥത്തിൽ മുൻസിപ്പൽ അതോറിറ്റി നൽകുന്ന സേവനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഒരു ഫീസിന്റെ സ്വഭാവമുള്ളതാണെന്ന് അദ്ദേഹം ഊന്നിപ്പറഞ്ഞു. (കാണുക: ***പ്രദീപ് ഓയിൽ കോർപ്പറേഷൻ v. ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റൊരാളും (2011) 5 SCC 270).***

52. അതോറിറ്റി നൽകുന്ന സേവനങ്ങൾക്ക് ആനുപാതികമായിരിക്കണം ചുമത്തൽ എന്ന് അദ്ദേഹം ബോധിപ്പിച്ചു. അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വകുപ്പ് 63(2) സംബന്ധിച്ചും നിയമാവലികൾ രൂപീകരിക്കാൻ NDMC-ക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്നോ, അല്ലെങ്കിൽ അനുമതി പ്ലാനിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം പൊളിക്കുകയും പുതിയ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, കെട്ടിടം പൊളിക്കുന്നത് മൂലം ഭൂമി ശൂന്യമായി കിടക്കുന്ന കാലയളവിലെ വസ്തുനികുതി, അനുമതി പ്ലാനിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമാകുന്ന അതേ നിരക്കിൽ നിശ്ചയിക്കാനുള്ള മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകണമെന്നോ ശ്രീ തുപാഠി ഈ കോടതിയോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു. കൂടാതെ, ഏതൊരു സാഹചര്യത്തിലും വകുപ്പ് 63(2) പ്രകാരം ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന ഈ കാലയളവ്, നിലവിലുള്ള നിർമ്മിതി/കെട്ടിടം പൊളിക്കുന്ന സമയം മുതൽ ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോറിന്റെ മേൽക്കൂര നിർമ്മിക്കുന്നത് വരെയായി പരിമിതപ്പെടുത്തണം.

53. മിസ് മനിന്ദർ ആചാര്യ, മുകുൾ റോത്തഗി, സഞ്ജയ് ആർ. ഹെഗ്ഡെ, ഫ്രസേഫ അഹമ്മദി, ബി.ബി. ഗുപ്ത, മിസ് വിഭ ദത്ത മഖിജ എന്നീ ബഹുമാന്യരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകരും, സഞ്ജീവ് ആനന്ദും ബി.ബി. ജെയിനും മറ്റ് നിരവധി അഭിഭാഷകരും വിവിധ എതിർകക്ഷികൾക്ക്/നികുതിദായകർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാവുകയും ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെ പ്രതിരോധിക്കുകയും ചെയ്തു. ഈ അഭിഭാഷകർ ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ വെവ്വേറെ പറയേണ്ടതില്ല. പകരം, ഈ അഭിഭാഷകരുടെ വാദങ്ങൾ താഴെ ഏകീകൃതമായി രേഖപ്പെടുത്തുന്നു.

54. അധികാരസീമാതീതം എന്ന പ്രധാന വിഷയത്തിൽ ശ്രദ്ധ കേന്ദ്രീകരിക്കുന്നതിന് മുൻപായി, നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യമല്ലാത്ത ശൂന്യമായ ഭൂമികൾക്കും നിർമ്മാണം നടക്കാത്ത ഭൂമികൾക്കും മേൽ അപവദിത നിയമാവലികൾ പ്രകാരം NDMC വസ്തുനികുതി ആവശ്യപ്പെടുകയും ശേഖരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നുണ്ടെന്ന് എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടിയുള്ള അഭിഭാഷകർ എടുത്തുപറഞ്ഞു. നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യമായ ശൂന്യമായ ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ച ഭൂമിയുടെയോ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമേ

വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയൂ എന്ന് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ടെങ്കിലും ഇത് സംഭവിക്കുന്നു. NDMC-യുടെ അധികാരിതയിൽ വരുന്ന വലിയൊരു ഭാഗം ഭൂമിയിലും നിർമ്മാണം നടത്താൻ കഴിയില്ലെന്ന് കാണിക്കുന്നതിനായി താഴെ പറയുന്ന വശങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചു:

A. NDMC-യുടെ ഭൂരിഭാഗം വസ്തുവകകളും ലൂട്ടിയൻസ് ബംഗ്ലാവ് സോണിൽ(LBZ) സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നവയാണ്. ഇവ 1988 ഫെബ്രുവരി 8-ലെ LBZ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളാൽ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നു. ഇത് LBZ-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്ലോട്ടുകളുടെ വലിയൊരു ഭാഗത്ത് നിർമ്മാണം നിരോധിക്കുക മാത്രമല്ല, മുമ്പ് നിർമ്മാണം നടത്തിയ ഭാഗത്തിന് പുറത്തുള്ള പുതിയ വികസനവും നിർമ്മാണവും കർശനമായി നിയന്ത്രിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

B. 1958-ലെ പുരാതന സ്മാരകങ്ങളും പുരാവസ്തു ഗവേഷണ കേന്ദ്രങ്ങളും അവശിഷ്ടങ്ങളും നിയമപ്രകാരവും അതിലെ ഭേദഗതികൾ പ്രകാരവും ആർക്കിയോളജിക്കൽ സർവേ ഓഫ് ഇന്ത്യ പ്രഖ്യാപിച്ചിട്ടുള്ള 'നിരോധിത മേഖലകളിലും' 'നിയന്ത്രിത മേഖലകളിലും' ഉൾപ്പെടുന്ന വസ്തുവകകൾക്കും സമാനമായ നിയന്ത്രണങ്ങളുണ്ട്.

C. കെട്ടിട നിയമാവലികൾ, നിയമപരമായി ഒഴിച്ചിടേണ്ട ദൂരം എന്നിവയുടെ പരിമിതികൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, വസ്തുവകകളുടെ ചില ഭാഗങ്ങൾ ശൂന്യമായി വിടാൻ ഉടമസ്ഥർ നിയമപരമായി നിർബന്ധിതരാണെന്ന് വ്യക്തമാണ്. വലിയ പ്ലോട്ടുകൾക്ക് വലിയ ഒഴിച്ചിടേണ്ട ദൂരവും കുറഞ്ഞ ഭൂവിസ്തൃതിയും ആവശ്യമാണ്.

55. മുകളിൽ പറഞ്ഞ മൂന്ന് നിയന്ത്രണങ്ങളും ഭൂമിയുടെ മുഴുവൻ ഭാഗത്തും നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത് അസാധ്യമാക്കുന്നുവെന്നും, ഇത് പ്ലോട്ടുകളുടെ വലിയൊരു ഭാഗം നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യമല്ലാത്ത നിർമ്മാണം നടക്കാത്ത/ശൂന്യമായ ഭൂമിയായി മാറാൻ കാരണമാകുന്നുവെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. വാസ്തവത്തിൽ, NDMC അധികാരിതയിൽ വരുന്ന 50 ശതമാനത്തിലധികം വസ്തുവകകളും ഒന്നുകിൽ LBZ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളാലോ അല്ലെങ്കിൽ ASI നിയന്ത്രണങ്ങളാലോ ആണ് നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നത്. വികസനം കർശനമായി നിരോധിച്ചിരിക്കുമ്പോൾ അത്തരം ശൂന്യമായ ഭൂമിക്ക് മേൽ കനത്ത നികുതി ചുമത്തുന്നത്, അത്തരം മേഖലകൾക്ക് പുറത്തുള്ള വസ്തുവകകളുമായി താരതമ്യം ചെയ്യുമ്പോൾ പൂർണ്ണമായും വിവേചനപരമാണെന്ന് എതിർകക്ഷികൾ വാദിക്കുന്നു.

56. അത്തരം വസ്തുവകകൾക്ക് മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്താൻ കഴിയില്ലെന്നും വാദമുണ്ട്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(2)-ന് പദാനുപദ തുല്യമായ 1957-ലെ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 116(2)-ൽ കാണുന്ന 'നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യമായ' എന്ന പ്രയോഗത്തെ കോടതി വ്യാഖ്യാനിച്ച, ***ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ v. ശശാങ്ക് സ്റ്റീൽ ഇൻഡസ്ട്രീസ് (പി) ലിമിറ്റഡ്*** [8]

8 100 (2002) DLT 66 (FB)

എന്ന ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നുള്ള പിന്തുണ ഇക്കാര്യത്തിൽ സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതിയുള്ളതും മറ്റേതെങ്കിലും തരത്തിൽ 'നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യവുമായ' ഭൂമിക്ക് മേൽ മാത്രമേ വസ്തുനികുതി ചുമത്താൻ സാധിക്കൂ എന്ന് ഹൈക്കോടതി അവിടെ വിധിച്ചു. ഫുൾ ബെഞ്ചിന്റെ വിധിക്ക് എതിരെ ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നൽകിയ സിവിൽ അപ്പീൽ ഈ കോടതി തള്ളിയതായും ബോധിപ്പിച്ചു.

57. അപവദിത നിയമാവലികൾ യുക്തിസഹമായ വർഗ്ഗീകരണത്തിന്റെ അഭാവം മൂലം ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ 14-ാം അനുച്ഛേദത്തിന്റെ ലംഘനമാണെന്നും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്നു. ബി.കെ. ദത്ത് കോളനി മുതൽ ഗോൾഫ് ലിങ്ക്സ് വരെയും ബംഗാളി മാർക്കറ്റ് മുതൽ പൃഥിരാജ് റോഡ് വരെയുമുള്ള NDMC-ക്ക് കീഴിലുള്ള എല്ലാ പ്രദേശങ്ങളെയും തുല്യമായി പരിഗണിക്കുന്നു; അവയിൽ നിന്ന് ലഭിക്കുന്ന വാടക ഒരർത്ഥത്തിലും താരതമ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ലെങ്കിലും ഒരേ അടിസ്ഥാന UAV ആയ 1,000 രൂപ പ്രതി ചതുരശ്ര മീറ്റർ (പിന്നീട് 01.04.2013 മുതൽ 20% വർദ്ധിപ്പിച്ച് 1,120 രൂപയാക്കി) അവയ്ക്ക് മേൽ ഏർപ്പെടുത്തുന്നു. ബി.കെ. ദത്ത് കോളനിയിലെയും ഗോൾഫ് ലിങ്ക്സിലെയും ഉടമസ്ഥർ തന്നെ താമസത്തിനായി ഉപയോഗിക്കുന്ന രണ്ട് കെട്ടിടങ്ങളുടെ/വീടുകളുടെ (500 മുതൽ 1,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെയുള്ള പ്ലോട്ടുകളിൽ 2000-09 കാലയളവിൽ 1,000 ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ നിർമ്മിച്ചത് എന്ന് കരുതുക) വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യം താഴെ പറയുന്ന സൂത്രവാക്യപ്രകാരം കണക്കാക്കിയാൽ തുല്യമായിരിക്കും:

<u>വിസ്തൃതിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യം</u>

= അടിസ്ഥാന യൂണിറ്റ് വിസ്തീർണ്ണ മൂല്യം x വിസ്തൃതി x പ്രായ ഘടകം x ഉപയോഗ ഘടകം x കൈവശാവകാശ ഘടകം

= 1,200 x 1,000 x 1 x 1 x 1.5 x 1 = 18,00,000/- അതിൽ നിന്ന് 10% കുറച്ചാൽ

= 16,20,000/- രൂപ

58. അപ്പീൽവാദിയുടെ അധികാരിതയിൽ ആയതു കൊണ്ട് എല്ലാ കോളനികൾക്കും ഒരേ അടിസ്ഥാന യൂണിറ്റ് വിസ്തീർണ്ണ മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നത് വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലെ സ്ഥാനത്തെയും സാമൂഹിക ഘടകങ്ങളെയും അവഗണിക്കുന്നുവെന്നും, അതുവഴി അസമമായവയെ തുല്യമായി പരിഗണിക്കുന്നുവെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. ***കേരള സംസ്ഥാനം v. ഹാജി കുട്ടി***[9] എന്ന കേസ്സിൽ ഈ കോടതി വിധിച്ചത് പോലെ, "തികച്ചും വ്യത്യസ്തമായ വസ്തുക്കൾക്കോ വ്യക്തികൾക്കോ ഇടപാടുകൾക്കോ മേൽ ഒരേപോലെയുള്ള നികുതി ചുമത്തുന്നത് വിവേചനത്തിൽ കലാശിച്ചേക്കാം" എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. തങ്ങളുടെ അധികാരിതയിലുള്ള പ്രദേശത്തെ ആറ് വ്യത്യസ്ത മേഖലകളായി തിരിക്കുകയും വസ്തുനികുതി കണക്കാക്കുന്നതിന് ഓരോ മേഖലയ്ക്കും പ്രത്യേക സ്ഥാന ഘടകം നൽകുകയും ചെയ്ത MCD-യുടെ പദ്ധതിയുമായി ഇതിനെ താരതമ്യം ചെയ്തു.

9 AIR 1969 SC 378

59. ഭരണഘടനയുടെ 14-ാം അനുച്ഛേദത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള കൂടുതൽ ബോധിപ്പിക്കലുകൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

(i) അപവദിത നിയമാവലികൾ, പാർട്ണർമാർ/ഡയറക്ടർമാർ/ജീവനക്കാർ/ട്രസ്റ്റികൾ എന്നിവർ താമസിക്കുന്ന തങ്ങളുടെ വസ്തുവകകൾക്ക് സ്വയം കൈവശം വെക്കുന്നതിലെ ആനുകൂല്യം നിഷേധിക്കുന്നതിലൂടെയും വ്യക്തിഗത നികുതിദായകരിൽ നിന്ന് ഈടാക്കുന്ന വസ്തുനികുതിയുടെ മൂന്നിരട്ടി ഈടാക്കുന്നതിലൂടെയും സ്ഥാപനങ്ങൾ, കമ്പനികൾ, ട്രസ്റ്റുകൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് മേൽ ദുസ്സഹമായ നിബന്ധനകൾ ഏർപ്പെടുത്താൻ ശ്രമിക്കുന്നു. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 66-നെ പൂർണ്ണമായും അവഗണിച്ചുകൊണ്ടാണ് ഇത്തരം അനുവദനീയമല്ലാത്ത അപവദിത നിയമാവലികൾ നിർമ്മിച്ചിരിക്കുന്നത്. പ്രസ്തുത വകുപ്പിന്റെ ഉപ-വകുപ്പ് (1) വ്യക്തമായി വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു:

"വസ്തുനികുതി പ്രാഥമികമായി താഴെ പറയുന്ന രീതിയിൽ ചുമത്തേണ്ടതാണ്:

(a) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, പാട്ടക്കാരന് മേൽ;

(b) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, മുഖ്യപാട്ടക്കാരന് മേൽ;

(c) ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെട്ടിട്ടില്ലെങ്കിൽ, അത് വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ അവകാശമുള്ള വ്യക്തിക്ക് മേൽ."

ഈ വകുപ്പ് പാട്ടം/ഉപപാട്ടം ഇല്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെടാത്ത ഭൂമിയെയോ കെട്ടിടത്തെയോ ഒരൊറ്റ വിഭാഗമായി പരിഗണിക്കുന്നു. അതിനാൽ, സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ കമ്പനികളുടെയോ ട്രസ്റ്റുകളുടെയോ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള അത്തരം വസ്തുവകകൾ സ്വയം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുവകകളുടെ അതേ വിഭാഗത്തിൽ പെടുമെന്ന് ഇത് സൂചിപ്പിക്കുന്നു. ഇത്തരം അസമമായ പെരുമാറ്റം നിസ്സംശയം വിവേചനപരമാണ്.

(ii) കൂടാതെ, അപവദിത നിയമാവലികൾ ഒരു വസ്തുവകയ്ക്ക് മേൽ നികുതി ചുമത്താൻ ശ്രമിക്കുന്നത് അതിന്റെ ഉപയോഗത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലല്ല, മറിച്ച് ഉടമയുടെ നിയമപരമായ പദവിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ്. വസ്തുനികുതി എന്നത് വസ്തുവകയ്ക്ക് മേലുള്ള നികുതിയാണ് അല്ലാതെ ഉടമയ്ക്ക് മേലുള്ള നികുതിയല്ല എന്ന തത്വത്തിന് ഇത് വിരുദ്ധമാണ്. എസ്റ്റേറ്റ് ആസൂത്രണം, കുടുംബ സെറ്റിൽമെന്റുകൾ, ബിസിനസ്സ് ഏകീകരണം, കോടതി വിധികൾ, ബിസിനസ്സ് ആവശ്യകതകൾ തുടങ്ങിയ കാരണങ്ങളാൽ പല യഥാർത്ഥ ഉടമസ്ഥരും ഒരു സ്ഥാപനം, കമ്പനി, ട്രസ്റ്റ് എന്നിവയിലൂടെയാണ് വസ്തുവകകൾ കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് എന്നതിനാൽ ഇതും വിവേചനപരമാണ്. ഉടമസ്ഥാവകാശത്തിന്റെ സ്വഭാവത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അവരെ ശിക്ഷിക്കാൻ കഴിയില്ല, പ്രത്യേകിച്ചും അവരോ അവരുടെ മുൻഗാമികളോ ചെയ്ത ചരിത്രപരവും മാറ്റമില്ലാത്തതുമായ ഒരു പ്രവൃത്തിയുടെ പേരിൽ.

(iii) മലിനജലം, പൊതുജനാരോഗ്യം, തെരുവുകൾ, റോഡുകൾ, ജലനിർഗ്ഗമന സംവിധാനം, പാർക്കുകൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്കായി NDMC നൽകുന്ന സേവനങ്ങൾ മാറുന്നില്ല. സ്ഥാപനങ്ങൾ, കമ്പനികൾ, ട്രസ്റ്റുകൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ഇവയിൽ ഗുണപരമോ അളവ് പരമോ ആയ വ്യത്യാസമില്ല.

(iv) അപവദിത നിയമാവലികൾ [നിയമാവലി 4(6)] വിസ്തൃതിയുടെ വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നതിന് ആറിരട്ടി ഗുണിതങ്ങൾ ഈടാക്കുന്നതിലൂടെ, തങ്ങളുടെ വസ്തുവക "താമസയോഗ്യമല്ലാത്ത" ഏതെങ്കിലും അനുവദനീയമായ ഉപയോഗത്തിനായി വിനിയോഗിക്കുന്ന നികുതിദായകർക്ക് മേൽ അയുക്തികവും വിവേചനപരവുമായ ഭാരം ഏർപ്പെടുത്താൻ ശ്രമിക്കുന്നു. "താമസയോഗ്യമല്ലാത്തവ" എന്ന ഈ പൊതുവിഭാഗം ഒരു വസ്തു ഉപയോഗിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള വൈവിധ്യമാർന്ന രീതികളെ വിഭാവനം ചെയ്യുന്നില്ല. ലാഭമുണ്ടാക്കാൻ സാധ്യതയുള്ളതും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അപ്പീൽവാദിയുടെ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾക്ക് കൂടുതൽ ഭാരം ഉണ്ടാക്കുന്നതുമായ ഉപയോഗങ്ങളും, ലാഭേച്ഛയില്ലാത്തതും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ താമസയോഗ്യമായ ഉപയോഗവുമായി താരതമ്യം ചെയ്യുമ്പോൾ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾക്ക് അധിക ഭാരം ഉണ്ടാക്കാത്തതുമായ ഉപയോഗങ്ങളും തമ്മിൽ യാതൊരു വേർതിരിവും നൽകാതെ എല്ലാത്തിനെയും ഒരൊറ്റ വിഭാഗമായി അയുക്തികമായും സ്വേച്ഛാപരമായും കൂട്ടിച്ചേർക്കുന്നു. ഇത് MCD നിയമത്തിൽ നിന്ന് തികച്ചും വ്യത്യസ്തമാണ്. അതിലെ വകുപ്പ് 116A പ്രകാരം ശൂന്യമായ ഭൂമിയെയും കെട്ടിടങ്ങളെയും കോളനികളായും ഗ്രൂപ്പുകളായും വർഗ്ഗീകരിക്കുകയും തുടർന്ന് അടിസ്ഥാന വിസ്തീർണ്ണ മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. ഈ കണക്കുകൂട്ടലിൽ, 'താമസയോഗ്യം', 'താമസയോഗ്യമല്ലാത്തത്' എന്ന് മാത്രമല്ല, ബിസിനസ് കെട്ടിടം, വ്യാപാര കെട്ടിടം, വിനോദത്തിനുള്ള കെട്ടിടം, പൊതു ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടം എന്നിങ്ങനെയുള്ള ഉപയോഗക്രമത്തിലുള്ള വർഗ്ഗീകരണവും നടത്തുന്നു. ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (വസ്തുനികുതികൾ) നിയമാവലികൾ 2004-ലെ നിയമാവലി 6, അനാഥാലയങ്ങൾ, ആശുപത്രികൾ, സൗജന്യ സ്കൂളുകൾ തുടങ്ങിയ ജീവകാരുണ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കുന്ന ഭൂമിയെയോ കെട്ടിടത്തെയോ ഒഴിവാക്കുന്നുണ്ട്. ഇത് അപ്പീൽവാദിയിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി MCD-യുടെ കാര്യമായ വിവേകപൂർവ്വമായ ചിന്തയെ കാണിക്കുന്നു.

അപവദിത നിയമാവലികളുടെ ഫലം എന്തെന്നാൽ, ഒരു ട്രസ്റ്റിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഒരു വസ്തു ഭാഗികമായി അതിന്റെ ട്രസ്റ്റികളുടെ താമസത്തിനും ഭാഗികമായി ജീവകാരുണ്യ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും ഉപയോഗിക്കുകയാണെങ്കിൽ, സ്വയം കൈവശം വെക്കാത്തതിനാലും വ്യക്തിഗത ഉടമസ്ഥത അല്ലാത്തതിനാലും ഉള്ള ഗുണിതങ്ങൾ കാരണം, തൊട്ടടുത്ത വീട്ടിൽ താമസിക്കുന്ന വ്യക്തി നൽകുന്ന നികുതിയേക്കാൾ പലമടങ്ങ് നികുതി നൽകേണ്ടി വരും. ഈ സാഹചര്യം അയുക്തികവും 14-ാം അനുച്ഛേദത്തിന്റെ ലംഘനവുമാണ്.

(v) [സിറ്റി മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പ്രകാരം] താമസയോഗ്യമായി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതും ബാധകമായ നിയമപ്രകാരം അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ (ഉടമയെന്ന നിലയിലോ വാടകക്കാരനായോ) വിദേശ/നയതന്ത്ര മിഷനുകൾ പ്രവർത്തിക്കുന്ന 'താമസവും ഓഫീസും' ആയി ഉപയോഗിക്കുന്ന വസ്തുവകകളെ "താമസയോഗ്യമല്ലാത്തവ" എന്ന് പരിഗണിക്കാൻ കഴിയില്ല. തൽഫലമായി, വിസ്തൃതിയുടെ വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നതിന് ഉയർന്ന ഘടകം നൽകാനും പാടില്ല.

(vi) അപവദിത നിയമാവലികളുടെ യുക്തി ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്നത് മറ്റൊരു കാരണത്താലാണ്. അപവദിത നിയമാവലികൾ പ്രകാരം, വസ്തുവിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ ചില ഭാഗം ഭാഗികമായി വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും ബാക്കി ഭാഗം സ്വയം കൈവശം വെക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, നിർമ്മാണം നടക്കാത്ത/ശൂന്യമായ ഭൂമി ഉടമകളുടെ പൂർണ്ണമായ കൈവശത്തിലോ/അനുഭവത്തിലോ ആയിരുന്നിട്ടും അത്തരം ഭൂമിക്ക് മേൽ സ്വയം കൈവശം വെക്കുന്നതിനുള്ള ഇളവ് നൽകുന്നില്ല. ബർസാതി ഫ്ലോറിലെ ഒരു മുറിയോ ഔട്ട്ഹൗസോ മാത്രം വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും വാടകക്കാരന് നിർമ്മാണം നടക്കാത്ത/ശൂന്യമായ ഭൂമിയിൽ പ്രവേശനം ഇല്ലാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ പോലും (പ്രധാന ഗേറ്റിലൂടെയുള്ള പ്രവേശനം ഒഴികെ), ഉടമസ്ഥർ ഗണ്യമായി ഉയർന്ന വസ്തുനികുതി നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥരാകും.

(vii) അപവദിത നിയമാവലികളിലെ നിയമാവലി 4(8) പ്രകാരം, വാണിജ്യ വസ്തുവകകളുടെ കാര്യത്തിൽ വിസ്തൃതിയുടെ വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് നിയമാവലികൾ പ്രകാരം ലഭിക്കുന്ന മൂല്യമോ അല്ലെങ്കിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ ലഭിക്കുന്ന വാടകയോ ഏതാണോ ഉയർന്നത് അതായിരിക്കും. ഈ രീതിയിൽ NDMC രണ്ട് ലോകങ്ങളിലെയും മികച്ചത് നേടാൻ ശ്രമിക്കുന്നു എന്നതാണ് പരാതി. ഇത് അപവദിത നിയമാവലികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള "ഐച്ഛികതയ്ക്ക്" നിരക്കുന്നതല്ല. മാത്രമല്ല, വാർഷിക വാടക കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മാർഗ്ഗം മാത്രമാണ് ഈ നിയമാവലികൾ എന്ന് NDMC നിലപാട് സ്വീകരിച്ചിരിക്കെ, യഥാർത്ഥ വാടക പരിഗണിക്കുന്നത് അസ്വാഭാവികമാണ്.

(viii) ഡൽഹി ഒരു സംസ്ഥാനമായതിനാൽ NDMC, MCD മേഖലകൾക്കിടയിൽ വ്യത്യസ്ത സംവിധാനങ്ങൾ ഉണ്ടാകേണ്ടതില്ല. ഈ ആവശ്യത്തിനായി, ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്*** എന്ന കേസ് പരാമർശിക്കുന്നു. അതിൽ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയിലെ ഒരു സിംഗിൾ ജഡ്ജി താഴെ പറയുന്ന രീതിയിൽ നിരീക്ഷിച്ചു:

> “37. ഈ വിധിന്യായം അവസാനിപ്പിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ഡൽഹി ഒരു നഗരമാണെങ്കിലും ഒരേ പട്ടണത്തിലെ മുൻസിപ്പൽ അധികാരികൾ വ്യത്യസ്ത മാനദണ്ഡങ്ങൾ പിന്തുടരുന്ന വസ്തുതയിൽ ഈ കോടതി അതിന്റെ വേദന പ്രകടിപ്പിക്കുന്നു. സൗകര്യത്തിന് വേണ്ടി മാത്രമാണ് അധികാരിത NDMC, MCD, ഡൽഹി കന്റോൺമെന്റ് ബോർഡ് എന്നിവയ്ക്കിടയിൽ വിഭജിച്ചിരിക്കുന്നത്. ഈ മുൻസിപ്പൽ അധികാരികളെല്ലാം ചേർന്ന് പ്രവർത്തിക്കണമെന്നും ആനുപാതിക മൂല്യം

നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ സമാനമായ തത്വങ്ങൾ പിന്തുടരണമെന്നുമാണ് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നത്. ഒരു വ്യക്തിയുടെ വീട് ഒന്നോ അല്ലെങ്കിൽ അതിനോട് ചേർന്നുള്ളതോ ആയ മറ്റൊരു പ്രദേശത്ത് ആയതു കൊണ്ട് മാത്രം മറ്റൊരു മുൻസിപ്പൽ അതോറിറ്റി ആ വിഷയം കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നത്, ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ തികച്ചും വ്യത്യസ്തമായ ആശയങ്ങൾ ഉണ്ടാകാൻ ഇടയാക്കരുത്. ഡൽഹിയുടെ ഭാഗങ്ങൾ ഒരു അധികാരിതയിലോ മറ്റൊന്നിലോ ആയതു കൊണ്ട് ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന സംവിധാനത്തിൽ ഏകീകരണം കൊണ്ടുവരുന്നതിന് എല്ലാ മുൻസിപ്പൽ അധികാരികളും ഒത്തുചേരുകയും ഈ വശം പരിഗണിക്കുകയും വേണം. പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെയും MCD നിയമത്തിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ സമാനമായതിനാലാണ് ഇത് പ്രസക്തമാകുന്നത്. വാസ്തവത്തിൽ MCD ഇപ്പോൾ നികുതി നിർണ്ണയത്തിനായി വ്യത്യസ്തമായ ഒരു യൂണിറ്റ് രീതി പ്രയോഗിക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്, എന്നാൽ ഇതുവരെ NDMC അത്തരം നിർദ്ദേശങ്ങൾ അന്തിമമാക്കിയിട്ടില്ല."

NDMC v. സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ[10] എന്ന കേസ്സിൽ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയിലെ ഒരു ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് പ്രസ്തുത വിധിക്ക് എതിരെ നൽകിയ അപ്പീൽ അനുവദിച്ചെങ്കിലും, മുൻപറഞ്ഞ നിരീക്ഷണങ്ങളെ ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് റദ്ദാക്കുകയോ അഭിപ്രായം പറയുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ അവ ഇന്നും നിലനിൽക്കുന്നു എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. ഏതായാലും ഡിവിഷൻ ബെഞ്ചിന്റെ വിധിന്യായത്തിന് എതിരെയുള്ള അപ്പീൽ പിന്നീട് ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ*** കേസ്സിൽ ഈ കോടതി അനുവദിച്ചു. അതിനാൽ, എതിർകക്ഷികൾ പറയുന്നതനുസരിച്ച് ഈ നിരീക്ഷണങ്ങൾ ഇന്നും നിലനിൽക്കുന്നു.

(ix) യൂണിയൻ, സ്റ്റേറ്റ് ഉപകരണങ്ങളുടെ ചെലവിൽ സ്വകാര്യ പൗരന്മാരെ ശിക്ഷിക്കാനാണ് അപവദിത നിയമാവലികൾ ശ്രമിക്കുന്നതെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. ആകെ NDMC പ്രദേശത്തെ ഭൂമിയുടെ ഏകദേശം 90% ഗവൺമെന്റിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതാണ്, ബാക്കി 10% വ്യക്തികൾക്കും കോർപ്പറേറ്റുകൾക്കും ഉള്ളതാണ്. ഗവൺമെന്റിനെ നികുതി അടയ്ക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുള്ളതിനാൽ, നികുതി അടയ്ക്കാനുള്ള ഭാരം ആകെ NDMC പ്രദേശത്തെ 10% ഭൂമി മാത്രം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്ന വ്യക്തികൾക്കാണ്. എതിർകക്ഷികളുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ ഇത് വിവേചനപരവും ഭരണഘടനയുടെ 14-ാം അനുച്ഛേദത്തിന്റെ ലംഘനവുമാണ്.

60. ഹൈക്കോടതിയെ ആകർഷിച്ചതും അതിലൂടെ അപവദിത നിയമാവലികൾ റദ്ദാക്കുന്നതിലൂടെയും നയിച്ചതുമായ അധികാരസീമാതീതം എന്ന വിഷയത്തെ പരാമർശിച്ചുകൊണ്ട്, എതിർകക്ഷികൾ ഇക്കാര്യത്തിൽ ഹൈക്കോടതി നൽകിയ കാരണങ്ങളെ പിന്തുണച്ചു. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1) പ്രകാരം നിശ്ചയിക്കേണ്ട വാർഷിക വാടക എന്നത് അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാടക

10 126(2006) DLT 191

ആയിരിക്കണമെന്ന വസ്തുതയ്ക്ക് ഊന്നൽ നൽകിക്കൊണ്ട്, വകുപ്പ് 63(1)-ൽ 'മൂല്യം' എന്നല്ല 'വാടക' എന്ന വാക്കാണ് ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്നതെന്ന് എതിർകക്ഷികൾ ഊന്നിപ്പറഞ്ഞു. അതുകൊണ്ട് തന്നെ, വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കാനുള്ള ഏക വഴി വസ്തുവകകൾക്ക് ന്യായമായും ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള 'വാടക' നോക്കുക എന്നതാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ലെ ഈ പദപ്രയോഗം നിരവധി കേസ്സുകളിൽ ഈ കോടതിയുടെ വ്യാഖ്യാനത്തിനായി വന്നിട്ടുണ്ടെന്നും ഹൈക്കോടതി ഈ വിഷയം കൈകാര്യം ചെയ്ത അതേ രീതിയിൽ തന്നെയാണ് അവ വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതെന്നും എതിർകക്ഷികൾ ബോധിപ്പിച്ചു. എതിർകക്ഷികൾ ഇക്കാര്യത്തിൽ താഴെ പറയുന്ന വിധിന്യായങ്ങളെ പരാമർശിച്ചു:

(i) ***കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് കൽക്കട്ട v. ശ്രീമതി പദ്മ ദേവിയും മറ്റുള്ളവരും***[11]

(ii) ***ഗുണ്ടൂർ മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ v. ഗുണ്ടൂർ ടൗൺ റേറ്റ് പേയേഴ്സ് അസോസിയേഷൻ മുതലായവ***[12]

(iii) ***ദിവാൻ ദൗലത്ത് റായ് കപൂർ v. ന്യൂഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിലും മറ്റുള്ളവരും***[13]

(iv) **ഇന്ത്യൻ ഓട്ടോമൊബൈൽസ് ലിമിറ്റഡ് v. കൽക്കട്ട മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റൊരാളും**[14]

(v) ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ കേസ്.***

61. ഒരു വസ്തുവിന് ന്യായമായും ലഭിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാടക പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മാർഗ്ഗമോ രീതിയോ അല്ല UAM എന്ന് ഹൈക്കോടതി ശരിയായി വിധിച്ചുവെന്ന് ഇപ്രകാരം വാദിക്കപ്പെട്ടു. ഈ വാദത്തെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിനായി, എതിർകക്ഷികൾ ചില നിയമാവലികളെയും അതിൻ കീഴിലുള്ള നിലപാടുകളെയും പരാമർശിച്ചു. എതിർകക്ഷികളുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, അപവദിത നിയമാവലികളിൽ അവതരിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന UAM എന്നത് വകുപ്പ് 63 പ്രകാരം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള 'വാർഷിക വാടക' എന്ന രീതിക്ക് പൂർണ്ണമായും അപരിചിതമാണെന്ന് ഇതിലൂടെ വ്യക്തമാകുന്നു. പരാമർശിച്ച നിയമാവലികൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

62. നിയമാവലി 4(6) "വിസ്തൃതിയുടെ ഉപയോഗത്തിനും കൈവശാവകാശത്തിനും വേണ്ടിയുള്ള ഗുണിതങ്ങൾ" അവതരിപ്പിക്കുന്നു; ഇതിൽ താമസയോഗ്യമായ ഉപയോഗത്തിന് ഗുണിതങ്ങൾ 1 ആണ്, എന്നാൽ മറ്റ് എല്ലാ ഉപയോഗങ്ങൾക്കും ഇത് 6 ആണ്. അതുപോലെ, സ്വയം കൈവശം

11 (1962) 3 SCR 49

12 (1970) 2 SCC 8703

13 (1980) 1 SCC 685

14 (2002) 3 SCC 388

വെച്ചിരിക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ ശൂന്യമായതോ ആയ വസ്തുവകകൾക്ക് ഗ്രണിതങ്ങൾ 1 ഉം മറ്റുള്ളവയ്ക്ക് ഇത് 3 ഉം ആണ്. ഈ നിയമാവലിയുടെ വിശദീകരണം പ്രകാരം:

> "കമ്പനികൾ, സ്ഥാപനങ്ങൾ, ട്രസ്റ്റുകൾ തുടങ്ങിയവയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതും ഡയറക്ടർമാർ, ജീവനക്കാർ അല്ലെങ്കിൽ പാർട്ണർമാർ താമസത്തിനായോ ഗസ്റ്റ് ഹൗസിനായോ ഉപയോഗിക്കുന്നതുമായ പരിസരങ്ങളെ ഉടമസ്ഥർ സ്വയം കൈവശം വെച്ചതായി കണക്കാക്കില്ല."

63. ഇപ്രകാരം, ഉദാഹരണമായി, ഒരു ട്രസ്റ്റിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതും ഗസ്റ്റ് ഹൗസായോ അല്ലെങ്കിൽ ജീവകാരുണ്യ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കോ ഉപയോഗിക്കുന്നതുമായ ഒരു വസ്തുവിന്, സമാനമായതും സ്വയം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നതുമായ താമസയോഗ്യമായ വസ്തുവിന് ചുമത്തുന്നതിനേക്കാൾ 18 മടങ്ങ് നികുതി ചുമത്തപ്പെടും. വസ്തുവകകളുടെ ഉടമസ്ഥത ഒരു വ്യക്തിക്കായാലും ട്രസ്റ്റിനായാലും, അത് താമസത്തിനായാലും ഗസ്റ്റ് ഹൗസായാലും ഒരേ വാടകയാണ് ലഭിക്കുന്നത്. അതിനാൽ, അപവദിത നിയമാവലികൾ വാടക കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു രീതിയാണെന്ന വാദത്തിന് ഈ നിയമാവലി നേരിട്ട് വിരുദ്ധമാണ്.

64. സ്ഥാനം പരിഗണിക്കാതെ തന്നെ, ആകെ വിസ്തൃതിയെ നിശ്ചയിക്കപ്പെട്ട അടിസ്ഥാന UAM മൂല്യമായ 1,000 രൂപ പ്രതി ചതുരശ്ര മീറ്റർ (01.04.2013 മുതൽ 1,200 രൂപയായി പരിഷ്കരിച്ചത്) കൊണ്ട് ഗ്രണിച്ചുകൊണ്ട് നികുതി കണക്കാക്കാൻ അപവദിത നിയമാവലികൾ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ബി.കെ. ദത്തിലെ ഒരു വീടിന് ലഭിക്കുന്ന വാടകയെ ഗോൾഫ് ലിങ്ക്സിലെയോ പൃഥിരാജ് റോഡിലെയോ വീടിന് ലഭിക്കുന്ന വാടകയുമായി അപ്പീൽവാദി വിശദീകരിക്കാനാവാത്ത വിധം തുലനം ചെയ്യുന്നതായി തോന്നുന്നു.

65. ഒരു വസ്തുവിന് ലഭിക്കുന്ന വാടക നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ നിർണ്ണായക പങ്കുവഹിക്കുന്ന സ്ഥാനം, അയൽപക്കം, കോർണർ പ്ലോട്ട്, വാസ്തുവിദ്യാ ശൈലി തുടങ്ങിയ ഘടകങ്ങൾ അപവദിത നിയമാവലികളിൽ അവഗണിക്കപ്പെടുന്നു.

66. അതുകൊണ്ട് തന്നെ, അപവദിത നിയമാവലികൾ ഒരു വസ്തുവിന് ലഭിക്കുന്ന വാടക കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള മാർഗ്ഗമല്ലെന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു. മറിച്ച്, മാതൃനിയമത്തിൽ നിന്നും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമായ ഒരു രീതിയാണ് അവ അവതരിപ്പിക്കുന്നത്. എതിർകക്ഷികൾ താഴെ പറയുന്ന രീതിയിലുള്ള വ്യത്യാസങ്ങളും ചൂണ്ടിക്കാട്ടുന്നു:

(a) ഒന്നാമതായി, NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(2) നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യമായ ഭൂമിക്ക് മേൽ മാത്രമാണ് നികുതി വിഭാവനം ചെയ്യുന്നത്. NDMC മേഖലയുടെ ചില ഭാഗങ്ങൾ LBZ-ലോ അല്ലെങ്കിൽ 1958-ലെ പുരാതന സ്മാരകങ്ങളും പുരാവസ്തു ഗവേഷണ കേന്ദ്രങ്ങളും അവശിഷ്ടങ്ങളും നിയമപ്രകാരം (അതിൻ കീഴിൽ രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ) ASI പ്രഖ്യാപിച്ചിട്ടുള്ള 'നിരോധിത' അല്ലെങ്കിൽ

'നിയന്ത്രിത മേഖലയിലോ' ആയതു കൊണ്ട്, കൂടാതെ കെട്ടിട നിയമാവലികൾ ചില ഒഴിച്ചിടേണ്ട ദൂരങ്ങൾ ശൂന്യമായി വിടാൻ ആവശ്യപ്പെടുന്നതും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, പലപ്പോഴും നിർമ്മാണം നടക്കാത്ത/ശൂന്യമായ ഭൂമി നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യമായിരിക്കില്ല. നിർമ്മാണം നടത്താത്ത ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ മൂല്യം കണക്കാക്കാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്ന നിയമാവലി 4(2), ഈ വശം അവഗണിക്കുകയും മാതൃ നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമാവുകയും ചെയ്യുന്നു.

(b) രണ്ടാമതായി, നിയമാവലി 4(6)-ന് കീഴിൽ സൃഷ്ടിച്ചിട്ടുള്ള വിഭാഗങ്ങൾ NDMC നിയമത്തിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള വർഗ്ഗീകരണത്തിൽ നിന്നും, പ്രത്യേകിച്ച് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പുകൾ 62, 65 എന്നിവയിലെ വസ്തുവകകളുടെ വർഗ്ഗീകരണത്തിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമാണ്. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 66 വസ്തുവകകളെ മൂന്ന് വിഭാഗങ്ങളായി തരംതിരിക്കുന്നു - വാടകയ്ക്ക് നൽകിയവ, ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകിയവ, ഒട്ടും വാടകയ്ക്ക് നൽകാത്തവ. എന്നാൽ, അപവദിത നിയമാവലികൾ തികച്ചും വ്യത്യസ്തമായ ഒരു വർഗ്ഗീകരണ രീതിയാണ് സൃഷ്ടിക്കുന്നത്.

(c) കൂടാതെ, അപവദിത നിയമാവലികൾ നിയമാവലി 5-ൽ മൂല്യനിർണ്ണയ കമ്മിറ്റിക്ക് വിപുലമായ അധികാരങ്ങൾ നൽകുന്നു. ഇത് മാതൃ നിയമത്തിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടില്ലാത്ത രീതിയിലുള്ള അമിതമായ അധികാര കൈമാറ്റത്തിന് തുല്യമാണ്.

വാദങ്ങളുടെ പരിഗണന

67. ഒന്നാമതായി, ഈ കോടതി അടിസ്ഥാനപരമായ വിഷയം പരിഗണിക്കുന്നു, അതായത്, അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ന് അധികാരസീമാതീതമാണോ എന്നത്? മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചത് പോലെ, ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായം ഈ വിഷയത്തിൽ മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. വസ്തുനികുതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവിധ വ്യവസ്ഥകളിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന നിയമനിർമ്മാണ പദ്ധതിയിൽ നിന്നും കാണാൻ കഴിയുന്നത് പോലെ, വകുപ്പ് 60 എന്നത് വസ്തുനികുതി ഉൾപ്പെടെ വിവിധ തരം നികുതികൾ ചുമത്താൻ NDMC-യെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്ന നികുതി ചുമത്തുന്ന വകുപ്പാണ്. ഉപ-വകുപ്പ് (3) പ്രകാരം, നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി നികുതി നിർണ്ണയിക്കാനും പിരിച്ചെടുക്കാനും കഴിയും. വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ട നിരക്കുകളെ കുറിച്ച് വകുപ്പ് 61-ൽ പരാമർശിക്കുന്നു. മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം, ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തേണ്ടതാണെന്നും അത് ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ 10 ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്തതും 30 ശതമാനത്തിൽ കൂടാത്തതുമായിരിക്കണമെന്ന് ഈ വകുപ്പ് വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു. അതിനാൽ, ഭൂമികൾക്കും കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മേൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്താൻ കഴിയും, അവയ്ക്കുള്ള നിരക്കുകൾ നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്, ഈ നിരക്കുകൾ 10% മുതൽ 30% വരെയായിരിക്കണം. കൂടാതെ, ഈ ശതമാനം ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും 'ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ' അടിസ്ഥാനത്തിലാണ്.

'ആനുപാതിക മൂല്യത്തിന്റെ' നിർവചനം NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(42)-ൽ നൽകിയിട്ടുണ്ട്, അത് അർത്ഥമാക്കുന്നത് 'വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി ഈ നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മൂല്യം' എന്നാണ്.

68. വസ്തുനികുതി ചുമത്താവുന്ന വിവിധ പരിസരങ്ങൾ, അതായത് ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും വകുപ്പ് 62-ൽ പരാമർശിക്കുന്നു. ആനുപാതിക മൂല്യത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അത് നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. നിർണ്ണയ രീതി തർക്കത്തിന്റെ കേന്ദ്രബിന്ദുവായതിനാൽ, ഈ അപ്പീലുകളിലെ വിഷയം തീരുമാനിക്കുന്നതിന് വകുപ്പ് 63 പ്രാധാന്യമർഹിക്കുന്നു. ഈ വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് നൽകേണ്ട വ്യാഖ്യാനം കേസിന്റെ ഫലത്തിലേക്ക് നയിക്കും എന്നത് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട വസ്തുതയാണ്. ഈ കാരണങ്ങളാലും തുടർച്ചയ്ക്കും വ്യക്തതയ്ക്കും വേണ്ടിയും ഈ കോടതി താഴെ വകുപ്പ് 63(1), (2) എന്നിവ ഉദ്ധരിക്കുന്നു:

> "വകുപ്പ് 63 : വസ്തുനികുതിക്ക് വിധേയമായ ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ആനുപാതിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കൽ
>
> 1. ഏതെങ്കിലും വസ്തുനികുതികൾക്ക് വിധേയമായ ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടക ആയിരിക്കും; അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കും ഇൻഷുറൻസിനുമുള്ള ചെലവുകൾക്കും കൂടാതെ പ്രസ്തുത വാടക ലഭിക്കാൻ ആവശ്യമായ വിധത്തിൽ ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ നിലനിർത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ മറ്റ് ചെലവുകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവയ്ക്കും പകരമായി പ്രസ്തുത വാർഷിക വാടകയുടെ പത്ത് ശതമാനത്തിന് തുല്യമായ തുക അതിൽ നിന്നും കുറയ്ക്കേണ്ടതാണ്:
>
> എന്നാൽ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടേയോ കെട്ടിടത്തിന്റേയോ നിശ്ചിത വാടക 1958-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അതിന്റെ ആനുപാതിക മൂല്യം അങ്ങനെ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിശ്ചിത വാടകയുടെ വാർഷിക തുകയിൽ കവിയാൻ പാടുള്ളതല്ല.
>
> 2. നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടില്ലാത്തതും എന്നാൽ നിർമ്മാണത്തിന് യോഗ്യവുമായ ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ നിർമ്മാണത്തിലിരിക്കുന്ന കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം അത്തരം ഭൂമിയുടെ കണക്കാക്കിയ മൂലധന മൂല്യത്തിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനമായി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്."

69. വകുപ്പ് 63(1) പ്രകാരം ഏതൊരു വസ്തുനികുതിക്കും വിധേയമായ ഏതൊരു ഭൂമിയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് 'വാർഷിക വാടക' ആണ്. കൂടാതെ, അത്തരം

വാർഷിക വാടക എന്നത് 'അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന...' നിരക്കിൽ വേണം നിർണ്ണയിക്കാൻ.

70. NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(42) പ്രകാരം, 'ആനുപാതിക മൂല്യം' നിശ്ചയിക്കേണ്ടത് ഈ നിയമത്തിലെയും അതിൻ കീഴിൽ നിർമ്മിച്ച നിയമാവലികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായാണ്. അതിനാൽ, നിയമത്തിൽ ഇക്കാര്യത്തിൽ എന്താണ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളത് എന്നതാണ് ഒന്നാമത്തെ ചോദ്യം. ഇതിനായി വകുപ്പ് 63 പ്രാധാന്യമർഹിക്കുന്നു, അത് 'വാർഷിക വാടക' ആനുപാതിക മൂല്യം ആയിരിക്കുമെന്ന് നിഷ്കർഷിക്കുന്നു. ഈ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം, ഈ വാർഷിക വാടക എന്നത് അത്തരം ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാടകയിൽ നിന്നും അതിന്റെ 10 ശതമാനം കുറച്ച തുകയാണ്. അപവദിത നിയമാവലികൾ UAM അടിസ്ഥാനമാക്കി വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഇത് ഒരു ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക കണ്ടെത്തുന്നതിനുള്ള രീതിയായി ഈ UAM-നെ കണക്കാക്കാൻ കഴിയുമോ എന്ന ചോദ്യത്തിലേക്ക് ഈ കോടതിയെ നയിക്കുന്നു. വകുപ്പ് 63 വാർഷിക വാടക കണ്ടെത്തുന്നതിന് പ്രത്യേക രീതികളൊന്നും നിഷ്കർഷിക്കുന്നില്ലെന്നും അതിനാൽ അപവദിത നിയമാവലികൾ UAM അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള സൂത്രവാക്യം നിഷ്കർഷിച്ചുകൊണ്ട് ആ വിടവ് നികത്തിയതാണെന്നുമാണ് NDMC-യുടെ നിലപാട്. NDMC-ക്ക് വേണ്ടി ബഹുമാന്യനായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ നൽകാൻ ശ്രമിച്ച വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ ഇത്തരമൊരു വ്യാഖ്യാനം സ്വീകരിക്കുക പ്രയാസകരമായിരിക്കും.

71. ഒരു വസ്തുവകയുടെ വാർഷിക വാടക എങ്ങനെ നിർണ്ണയിക്കണം എന്ന കാര്യത്തിൽ വകുപ്പ് 63(1) മൗനം പാലിക്കുന്നില്ല. ഈ വാർഷിക വാടക എന്നത് ഭൂമിയോ വസ്തുവകയോ 'വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന' വാടക ആയിരിക്കണം. അതിനാൽ ഇത് വസ്തുവകയുടെ വാർഷിക വാടക മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്. ഇത്തരമൊരു ബോധ്യം 1960-കൾ മുതൽ ഇന്നുവരെയുള്ള നിരവധി കേസ്സുകളിലൂടെ ഈ കോടതിയുടെ വ്യാഖ്യാനത്തിനായി വന്നിട്ടുണ്ട്. ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നിയമത്തിലെ ഭേദഗതി വരുത്താത്ത വ്യവസ്ഥകളിലും മറ്റ് ചില സംസ്ഥാനങ്ങളിലെ സമാനമായ നിയമങ്ങളിലും ഇതേ ഭാഷ തന്നെയാണ് ഉപയോഗിച്ചിരുന്നത് എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്.

72. ***കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് കൽക്കട്ട v. ശ്രീമതി പദ്മ ദേവിയും മറ്റുള്ളവരും***[15] എന്ന കേസ്സിൽ "വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന ആകെ വാർഷിക വാടക" എന്ന വാക്കുകൾ വിശകലനം ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. വകുപ്പ് 63(1)-ന് സമാനമായ 1923-ലെ കൽക്കട്ട മുൻസിപ്പൽ നിയമത്തിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

15 (1962) 3 SCR 49

"അർത്ഥം കണ്ടെത്താനായി ഈ കോടതി ആദ്യം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പരിശോധിക്കും: 'നിർണ്ണയ സമയത്ത് ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന ആകെ വാർഷിക വാടക' എന്നതാണ് പ്രധാനപ്പെട്ട വാക്കുകൾ. 'വാടകയ്ക്ക് നൽകുക' എന്ന വാക്കിന്റെ നിഘണ്ടു പ്രകാരം അർത്ഥം, 'വാടകയ്ക്കോ പ്രതിഫലത്തിനോ വേണ്ടി ഉപയോഗിക്കാൻ അനുവദിക്കുക' എന്നതാണ്. വീട് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരുന്നെങ്കിൽ ഉടമയ്ക്ക് ലഭിക്കുമായിരുന്ന വാടകയാണ് കെട്ടിടത്തിന്റെ വാർഷിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനമെന്ന് ഇത് സൂചിപ്പിക്കുന്നു. അതിനാൽ, മാനദണ്ഡം എന്നത് ഉടമയ്ക്ക് ലഭിക്കാവുന്ന വാടകയാണ്, അല്ലാതെ വാടകക്കാരന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവകയുടെ മൂല്യമല്ല. ബംഗാൾ നാഗ്പൂർ റെയിൽവേ കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് കൽക്കട്ട (AIR 1942 Calcutta 455) (1) എന്ന കേസ്സിൽ ജുഡീഷ്യൽ കമ്മിറ്റി ഈ വശത്തിന് ഊന്നൽ നൽകിയിട്ടുണ്ട്."

73. ***ഗുണ്ടൂർ മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ*** കേസ്സിൽ, 1920-ലെ മദ്രാസ് ഡിസ്ട്രിക്ട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിന് കീഴിലുള്ള സമാനമായ വ്യവസ്ഥ വിശകലനം വീണ്ടും ചെയ്തുകൊണ്ട് ഈ കോടതി താഴെ പറയും പ്രകാരം വിധിക്കപ്പെട്ടു:

".....വകുപ്പ് 82 നിർണ്ണയ രീതി നൽകുന്നു. ആ വകുപ്പിന്റെ ഉപ-വകുപ്പ് (2) പ്രകാരം ഭൂമികളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വാർഷിക മൂല്യം എന്നത്, ചില കുറവുകൾക്ക് ശേഷം മാസാവമാസമോ വർഷാവർഷമോ അവ ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന ആകെ വാർഷിക വാടകയായി കരുതേണ്ടതാണെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

.....മുമ്പ് പ്രസ്താവിച്ചത് പോലെ, മുൻസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 82(2), നിശ്ചിത കുറവുകൾക്ക് ശേഷം മാസാവമാസമോ വർഷാവർഷമോ ഭൂമികളും കെട്ടിടങ്ങളും ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാടക അനുസരിച്ച് വാർഷിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥ നൽകുന്നു. ഒരു സാങ്കൽപ്പിക വാടകക്കാരന് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയാൽ ആ പരിസരത്ത് നിന്ന് നിയമപരമായി എത്ര വാടക ലഭിക്കും എന്നതാണ് പ്രധാന മാനദണ്ഡം. അതിനാൽ, ഏതെങ്കിലും സ്വേച്ഛാപരമായ വാർഷിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ മുൻസിപ്പാലിറ്റിക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യമില്ല; നികുതി നിർണ്ണയ വർഷത്തിൽ നിലവിലുള്ള വാടക നിയമപ്രകാരം ഒരു പ്രത്യേക പരിസരത്തിന് നൽകേണ്ട ന്യായമായ അല്ലെങ്കിൽ നിശ്ചിത വാടക മുൻസിപ്പാലിറ്റി നോക്കേണ്ടതുണ്ട്, അതിന് മുൻസിപ്പാലിറ്റി ബാധ്യസ്ഥവുമാണ്....."

74. ***ദിവാൻ ദൗലത്ത് റായ് കപൂർ*** കേസ്സിൽ ഈ കോടതി താഴെ പറയും പ്രകാരം വിധിക്കപ്പെട്ടു:

".....മാനദണ്ഡം എന്നത് പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കാവുന്ന വാടകയാണ്, അല്ലാതെ വാടകക്കാരന്റെ കൈവശമുള്ള മൂല്യമല്ല. കെട്ടിടം വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരുന്നെങ്കിൽ പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കുമായിരുന്ന വാടകയാണ് കെട്ടിടത്തിന്റെ വാർഷിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള

അടിസ്ഥാനമാക്കുന്നത്. നിർവചനത്തിലെ "ന്യായമായും" എന്ന വാക്ക് വളരെ പ്രധാനമാണ്. കെട്ടിടം വർഷാവർഷം വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയാണെങ്കിൽ ഒരു സാങ്കൽപ്പിക വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് പാട്ടദാതാവിന് ന്യായമായും എന്ത് ലഭിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കാം എന്നത് വാർഷിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള നിയമപരമായ അളവുകോൽ നൽകുന്നു. ഇനി, ഏതാണ് ന്യായമായത് എന്നത് വസ്തുതയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യം ആണ്, അത് തന്നിരിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിലെ വസ്തുതകളെയും സാഹചര്യങ്ങളെയും ആശ്രയിച്ചിരിക്കും. ....."

75. സമാനമായ രീതിയിൽ, ***ഇന്ത്യൻ ഓട്ടോമൊബൈൽസ് ലിമിറ്റഡ്*** കേസ്സിൽ, വാർഷിക മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡം പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കാവുന്ന വാടക ആയിരിക്കണം എന്നും അല്ലാതെ കൈവശാവകാശ മൂല്യമാകരുത് എന്നും, വകുപ്പിലെ 'ന്യായമായും' എന്ന വാക്ക് വസ്തുതയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യം ആണെന്നും വിധിക്കപ്പെട്ടു.

76. ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ*** കേസ്സിൽ, NDMC നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമായ മറ്റ് ചില നിയമാവലികൾ കൈകാര്യം ചെയ്തപ്പോൾ ഇപ്രകാരം നിഗമനത്തിലെത്തി:

"7. .....NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 പ്രകാരം വാർഷിക വാടക കണക്കാക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥയും നടപടിക്രമവും ഉള്ളതിനാൽ, മുകളിൽ ഉദ്ധരിച്ച നിയമാവലികളെക്കുറിച്ച് പരാമർശിക്കേണ്ടതില്ല; കാരണം അവ പ്രത്യക്ഷത്തിൽ NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളുമായി അസംഗതമായവ ആണ്. ചുരുക്കത്തിൽ, NDMC നിയമത്തിന് കീഴിൽ വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിനും, നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനും, പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനും പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ ഉള്ള സാഹചര്യത്തിൽ പഞ്ചാബ് നിയമത്തിന് കീഴിൽ രൂപീകരിച്ച നിയമാവലികളെ പരാമർശിക്കുന്നത് അനുവദനീയമല്ലാത്തതാണ്.

8. അതിനാൽ, നിയമത്തിന് കീഴിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള കുറവുകൾക്ക് വിധേയമായി, ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടക മാത്രമാണ് ആനുപാതിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള ഏക അടിസ്ഥാനം."

77. മുൻപറഞ്ഞ വിധിന്യായങ്ങൾ, വീട് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരുന്നെങ്കിൽ പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കാവുന്ന തുകയാണ് വാർഷിക വാടക എന്ന വ്യക്തമായ സന്ദേശം നൽകുന്നു. അതിനാൽ, മാനദണ്ഡം എന്നത് പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കാവുന്ന വാടകയാണ്, അല്ലാതെ കൈവശാവകാശ മൂല്യമല്ല. ഒരു സാങ്കൽപ്പിക വാടകക്കാരന് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയാൽ ആ പരിസരത്ത് നിന്ന് നിയമപരമായി എത്ര വാടക ലഭിക്കും എന്നതാണ് പ്രധാന മാനദണ്ഡം. ***ഗ്രണ്ടർ മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ*** കേസ്സിൽ, നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ഏതെങ്കിലും സ്വേച്ഛാപരമായ വാർഷിക മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ മുൻസിപ്പാലിറ്റിക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യമില്ലെന്നും, നികുതി നിർണ്ണയ സമയത്ത് നിലവിലുള്ള വാടക നിയമപ്രകാരം ഒരു പ്രത്യേക പരിസരത്തിന് നൽകേണ്ട ന്യായമായ അല്ലെങ്കിൽ നിശ്ചിത വാടക

മുൻസിപ്പാലിറ്റി നോക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും അതിന് മുൻസിപ്പാലിറ്റി ബാധ്യസ്ഥമാണെന്നും ഈ കോടതി വ്യക്തമാക്കി.

78. ഈ വ്യവസ്ഥയെത്തന്നെ നേരിട്ട് കൈകാര്യം ചെയ്ത, അതായത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63 കൈകാര്യം ചെയ്ത ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ*** കേസ്സിൽ, 'നിയമപ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള കുറവുകൾക്ക് വിധേയമായി, ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ വർഷാവർഷം ന്യായമായും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പ്രതീക്ഷിക്കാവുന്ന വാർഷിക വാടക മാത്രമാണ് ആനുപാതിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള ഏക അടിസ്ഥാനം' എന്ന് ഈ കോടതി അസന്ദിഗ്ധമായ പദങ്ങളിൽ വീണ്ടും ആവർത്തിച്ചു.

79. സാധാരണ വ്യവഹാരത്തിൽ പോലും, വകുപ്പ് 63(1)-ലെ ലളിതമായ ഭാഷ ആനുപാതിക മൂല്യം എന്നത് വസ്തുവിന് ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള വാർഷിക വാടക ആണെന്ന് വ്യക്തമായി അറിയിക്കുന്നു. 'വാടകയ്ക്ക് നൽകൽ' എന്നതാണ് ഇതിന്റെ അളവുകോൽ. ഈ വകുപ്പിൽ ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന 'വാർഷിക വാടക' എന്ന പ്രയോഗത്തിലെ 'വാടക' എന്ന വാക്കും 'വാടകയ്ക്ക് നൽകുക' എന്ന വാക്കും ഈ അർത്ഥം വളരെ വ്യക്തമായി നൽകുന്നു. അതിനാൽ, ന്യായമായും പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാടകയ്ക്ക് നൽകൽ മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വാർഷിക വാടക നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത്. വസ്തുവകകൾ ഇതിനകം വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സന്ദർഭങ്ങളിൽ, അത് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള യഥാർത്ഥ നിരക്ക് ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ ന്യായമായും ലഭിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന തുകയായി മാറുന്നു. അല്ലാത്തപക്ഷം ലഭിക്കുമായിരുന്ന വാടകയേക്കാൾ കുറഞ്ഞ വാടകയ്ക്ക് യഥാർത്ഥത്തിൽ വസ്തുവക വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സന്ദർഭങ്ങൾ ഇതിന് അപവാദമായേക്കാം. ഇതാണ് ***മെഹ്റാസൺസ് ജ്വല്ലേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്***[2] എന്ന കേസ്സിലെ തത്വം. ഡൽഹി നിശ്ചിത വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിന്റെ നിയന്ത്രണത്തിലല്ലാത്ത പരിസരങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച കേസ്സായിരുന്നു അത്. പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക എന്നത് മറ്റ് സാഹചര്യങ്ങളാൽ സ്വാധീനിക്കപ്പെടാത്ത സമ്മതമുള്ള ഒരു പാട്ടക്കാരൻ സമ്മതമുള്ള പാട്ടദാതാവിന് നൽകുന്ന തുകയാണെന്ന് ഈ കോടതി വിധിച്ചു; ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ യഥാർത്ഥ വാർഷിക വാടകയെ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയത്തിനായുള്ള വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യമായി കണക്കാക്കാം.

80. ***ഗവൺമെന്റ് സെർവന്റ് കോപ്പറേറ്റീവ് ഹൗസ് ബിൽഡിംഗ് സൊസൈറ്റി ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റുള്ളവരും***[16] എന്ന കേസ്സിൽ ഈ ചോദ്യം നേരിട്ട് പരിഗണനയ്ക്ക് വരികയും, 1988-ലെ ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ ഭേദഗതിയും ഈ കോടതി മുകളിൽ പരാമർശിച്ച വിവിധ വിധിന്യായങ്ങളും ശ്രദ്ധിക്കുകയും താഴെ പറയും പ്രകാരം നിഗമനത്തിലെത്തുകയും ചെയ്തു:

16 (1998) 6 SCC 381

"8. അതിനാൽ, പ്രത്യേക സാഹചര്യങ്ങളുടെ അഭാവത്തിൽ പാട്ടദാതാവിന് യഥാർത്ഥത്തിൽ ലഭിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക, ഒരു സാങ്കൽപ്പിക വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് ലഭിക്കുമെന്ന് പാട്ടദാതാവ് ന്യായമായും പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാടക തീരുമാനിക്കുന്നതിന് നല്ലൊരു വഴികാട്ടിയായിരിക്കും. നിലവിലെ കേസ്സിലെ പരിസരങ്ങൾ യാതൊരു വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്താലും നിയന്ത്രിക്കപ്പെടാത്തതിനാൽ, പാട്ടദാതാവിന് ലഭിക്കുന്ന വാർഷിക വാടക എന്നത് മറ്റ് സാഹചര്യങ്ങളാൽ സ്വാധീനിക്കപ്പെടാത്ത സമ്മതമുള്ള ഒരു പാട്ടക്കാരൻ സമ്മതമുള്ള പാട്ടദാതാവിന് നൽകുന്ന തുകയായിരിക്കും. അതിനാൽ, ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ യഥാർത്ഥ വാർഷിക വാടകയെ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയത്തിനായുള്ള വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക ആനുപാതിക മൂല്യമായി കണക്കാക്കാം. അതിനാൽ, വാടകയുടെ അളവിനെ ബാധിച്ചിട്ടുള്ള മറ്റ് പരിഗണനകൾ ഉണ്ടെന്ന് ഉടമ മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനെ ബോധ്യപ്പെടുത്തുന്നില്ലെങ്കിൽ, യഥാർത്ഥത്തിൽ ലഭിച്ച വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വാടക നിയന്ത്രണത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കപ്പെട്ട വസ്തുവകകളുടെ ആനുപാതിക മൂല്യം പരിഷ്കരിക്കാൻ മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന് അവകാശമുണ്ട്."

81. ന്യായമായ വാടക യഥാർത്ഥത്തിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയതിനേക്കാൾ കൂടുതലാകാൻ സാധ്യതയുണ്ടെന്ന് കണ്ടെത്താൻ തെളിവുകളോ രേഖകളോ ഉണ്ടെങ്കിൽ, ലഭ്യമായ രേഖകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ന്യായമായതെന്ന് പറയാവുന്ന പ്രതീക്ഷിക്കുന്ന വാടക സ്വീകരിച്ചുകൊണ്ട് യഥാർത്ഥ വാടക രസീത് നിരസിക്കാവുന്നതാണ്. വസ്തുവക സ്വയം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ ശൂന്യമായി കിടക്കുന്നതോ വാടകയ്ക്ക് നൽകാത്തതോ ആയ സന്ദർഭങ്ങളിൽ, സമാനമായ ഒരു വസ്തുവകയ്ക്ക് ലഭിക്കുന്ന വാടകയിൽ നിന്ന് ഇത് മനസ്സിലാക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ, അത്തരമൊരു സാഹചര്യത്തിൽ രണ്ട് അവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാകും. ***ദിവാൻ ദൗലത്ത് റായ് കപൂർ*** കേസ്സിലും മറ്റ് കേസ്സുകളിലും പുറപ്പെടുവിച്ച പരാമർശങ്ങൾ പരിശോധിച്ചാൽ, ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കാവുന്ന നിശ്ചിത വാടകയാണ് ന്യായമായ വാടക. എങ്കിലും, ഈ തത്വം ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമം ബാധകമാകുന്ന വസ്തുവകകൾക്ക് മാത്രമേ ബാധകമാകൂ. മറ്റ് കേസ്സുകളിൽ, സമാനമായ വസ്തുവകകളുടെ പാട്ട മൂല്യമായിരിക്കും അളവുകോൽ, അതായത് സമാനമായ വസ്തുവകകൾ വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന നിരക്ക്. എന്നിരുന്നാലും, ***രഘുനന്ദൻ ശരൺ അശോക് ശരൺ (H.U.F.)*** എന്ന കേസ്സിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിക്ക് ശേഷം നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിക്കുന്ന അത്തരം മാനദണ്ഡങ്ങൾക്ക് പ്രസക്തി നഷ്ടപ്പെട്ടു; പ്രസ്തുത വിധിയിലൂടെ നിശ്ചിത വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഡൽഹി വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ 4, 6, 19 വകുപ്പുകൾ ഭാരതീയ ഭരണഘടനയ്ക്ക് വിരുദ്ധമാണെന്നും അധികാരസീമാതീതമാണെന്നും പ്രഖ്യാപിക്കപ്പെട്ടു. മുൻപറഞ്ഞ വിധി ***സ്റ്റേറ്റ് ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്*** കേസ്സിൽ ഈ കോടതി ശരിവെച്ചിട്ടുണ്ട്.

82. എന്തുതന്നെയായാലോ, പരിഗണനയിലുള്ള വിഷയത്തിന്റെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, മുൻപറഞ്ഞ രീതിയിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള വാർഷിക പാട്ട മൂല്യമാണ് വാർഷിക വാടക ആകാൻ കഴിയുന്നത് എന്നും അല്ലാതെ പ്രസ്തുത വസ്തുവകയുടെ മൂല്യമല്ല എന്നും ഈ കോടതി ഊന്നിപ്പറയുന്നു. 'വാർഷിക വാടക' എന്ന പ്രയോഗത്തെ 'വാർഷിക മൂല്യം' എന്നതിന് വിപരീതാർത്ഥത്തിൽ വേണം വായിക്കാൻ. ഈ രണ്ട് സങ്കൽപ്പങ്ങളും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമാണ്. രണ്ടാമത്തെ പ്രയോഗം വസ്തുവകയുടെ വാർഷിക മൂല്യത്തെ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ്, അത് വാർഷിക വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായ മാനദണ്ഡങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാകാം.

83. മുൻപറഞ്ഞ കാര്യങ്ങളിൽ വ്യക്തത വരുത്തിയ ശേഷം, അപവദിത നിയമാവലികളിൽ വ്യക്തമാക്കിയ UAM 'വാർഷിക വാടക' കണ്ടെത്താനാണോ ലക്ഷ്യമിടുന്നത് എന്ന് ഈ കോടതി ചർച്ച ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. ഇതിനുള്ള ഉത്തരം അനുകൂലമാണെങ്കിൽ മാത്രമേ, അപവദിത നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയൂ. നിയമാവലികളിലൂടെ കടന്നുപോയ ശേഷവും ആനുപാതിക മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്ന രീതി പരിശോധിച്ച ശേഷവും, അത് NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63(1)-ന്റെ പദ്ധതിയുമായി ഒത്തുപോകുന്നതല്ലെന്ന് നിരീക്ഷിക്കാൻ ഈ കോടതി നിർബന്ധിതരാകുന്നു. ചുരുക്കത്തിൽ ആവർത്തിക്കുകയാണെങ്കിൽ, നിയമാവലി 3-ന് കീഴിൽ ഉൾപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യം എന്നത് ഭൂമിയുടെ വാർഷിക മൂല്യവും കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ യഥാർത്ഥ വാർഷിക മൂല്യവും ആയിരിക്കുമെന്ന് നിയമാവലി 4 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ന്യൂഡൽഹി അധികാരിതയിൽ ആയതു കൊണ്ട് ആകെ ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 43,000/- രൂപ എന്ന സർക്കിൾ നിരക്കിൽ നിശ്ചയിക്കാനാണ് നിയമാവലി 3 ശ്രമിക്കുന്നത്. അതുപോലെ, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ വാർഷിക വാടക ഒന്നിലധികം ഉപ-നിയമാവലികൾക്ക് കീഴിൽ നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതാണെങ്കിൽ, ഈ നിയമാവലിയുടെ ഉപ-നിയമാവലി പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട വാർഷിക മൂല്യങ്ങളുടെ ആകെത്തുകയായിരിക്കും വാർഷിക വാടക എന്ന് നിയമാവലി 4(10) പറയുന്നു. അതിനാൽ, അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദങ്ങൾ ഈ കോടതി നിരസിക്കുന്നു, കൂടാതെ അതിനെക്കുറിച്ച് കൂടുതൽ ചർച്ച ചെയ്യേണ്ടതില്ലെന്നും കരുതുന്നു.

84. അതിനാൽ, അപവദിത നിയമാവലികൾ നൽകുന്ന UAM, വസ്തുവിന് ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള വാടകയ്ക്ക് പകരം വസ്തുവിന്റെ മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണെന്നും അതിനാൽ അവ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 63-ൽ നൽകിയിരിക്കുന്ന രീതിശാസ്ത്രത്തിന് അപരിചിതമാണെന്നുമുള്ള ഹൈക്കോടതിയുടെ നിലപാടിനോട് ഈ കോടതി യോജിക്കുന്നു. അതിനാൽ അത്തരം നിയമാവലികൾ NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അധികാരസീമാതീതമാണ്. അവ NDMC നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 388(1)(A)(9) പ്രകാരം NDMC-യിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങളുടെ വ്യാപ്തിക്കും പരിധിക്കും അപ്പുറമാണ്.

85. നികുതിദായകർ ശരിയായി വാദിച്ചതുപോലെ, തുടക്കത്തിൽ NDMC-യുടെ ചിന്താഗതിയും ഇപ്രകാരമായിരുന്നു; അതായത് വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിനായി UAM കൊണ്ടുവരുന്നതിന് നിയമം ഭേദഗതി ചെയ്യാനുള്ള നീക്കമുണ്ടായിരുന്നു. ഇത്തരത്തിലാണ് ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ അതിന്റെ ലക്ഷ്യം കൈവരിച്ചത്. എന്നാൽ, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് മാത്രം അറിയാവുന്ന കാരണങ്ങളാൽ, നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭേദഗതി വരുത്താതെ തന്നെ 2009-ലെ അപവദിത നിയമാവലികൾ കൊണ്ടുവരാൻ അത് മുൻപോട്ട് പോയി.

86. വാർഷിക വാടകയെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള പഴയ രീതിയേക്കാൾ പലവിധത്തിൽ മികച്ചൊരു രീതിയാണ് UAM എന്നതിൽ സംശയമില്ല. ഈ കാരണത്താൽ, ഡൽഹി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന് കീഴിലുള്ള ഡൽഹിയിലെ പ്രദേശങ്ങളിൽ മാത്രമല്ല, മറ്റ് പല സംസ്ഥാനങ്ങളിലും വസ്തുനികുതി ചുമത്തുന്നതിനായി ഇപ്പോൾ ഈ രീതി പിന്തുടരുന്നുണ്ട്. എന്നാൽ, മികച്ചൊരു രീതിയായിരിക്കാവുന്ന അത്തരം ഒരു രീതി നിയമത്തിന് അനുസൃതമായി ഉൾപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്. നിലവിലെ കേസ്സിൽ, NDMC നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഭേദഗതി ചെയ്ത ശേഷം ഇത് ചെയ്യാമായിരുന്നു. അപവദിത നിയമാവലികൾ അധികാരസീമാതീതമെന്ന് കണ്ട് റദ്ദാക്കിയ ഹൈക്കോടതിയുമായി ഈ കോടതി യോജിക്കുന്നതിനാൽ, ഈ കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ ഉന്നയിച്ച മറ്റ് വിഷയങ്ങളിലേക്കോ വാദങ്ങളിലേക്കോ കടക്കുന്നത് അർത്ഥശൂന്യവും അപ്രസക്തവുമാണ്. എങ്കിലും, അപ്പീൽവാദികൾ നിയമം ഭേദഗതി ചെയ്യുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുകയും 2009-ലെ നിയമാവലികൾ പുനരവതരിപ്പിക്കാൻ ആഗ്രഹിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, നിയമാവലികൾ സംബന്ധിച്ച് നികുതിദായകർ എടുത്തുപറഞ്ഞ പല വശങ്ങളും മനസ്സിൽ വെക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് ഈ കോടതി കൂട്ടിച്ചേർക്കുന്നു. വിവിധ നിയമാവലികളുടെ സാധുത സംബന്ധിച്ച് എതിർകക്ഷികൾ / നികുതിദായകർ ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ ശക്തമായ അടിത്തറയുള്ളതാണെന്നോ, അതല്ലെങ്കിൽ അവ തെറ്റായ ധാരണയിലുള്ളതാണെന്നോ ഈ കോടതി സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ല. ഈ വാദങ്ങളുടെ മെറിറ്റിലേക്ക് ഈ കോടതി കടക്കാത്തതിനാൽ, അവയെക്കുറിച്ച് യാതൊരു വിധത്തിലുള്ള അഭിപ്രായവും ഈ കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. അതേസമയം, ഭാവിയിലെ വെല്ലുവിളികൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനായി ഈ വശങ്ങളെക്കുറിച്ചുള്ള അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദങ്ങൾ NDMC മനസ്സിൽ വെക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നു.

87. ഈ വിഷയം കേട്ടുകൊണ്ടിരുന്ന സമയത്ത്, NDMC-യുടെ അഭിഭാഷകൻ വാദങ്ങൾ ഉന്നയിക്കുകയും എതിർകക്ഷികൾ അതിന് മറുപടി വാദങ്ങൾ സമർപ്പിക്കുകയും ചെയ്ത ഒരു ഘട്ടത്തിൽ, NDMC-യുടെ ബഹുമാന്യനായ അഭിഭാഷകൻ തന്റെ പ്രത്യുത്തരം നൽകുന്നതിന് മുൻപ് 2018 ജനുവരി 16-ന് ഒരു പ്രസ്താവന നടത്തി എന്ന് ഈ കോടതി ഇവിടെ രേഖപ്പെടുത്തുന്നു; അതായത് ഏകദേശം 95% നികുതിദായകർ പുതിയ നിയമാവലികൾ അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ, അത്തരം നികുതിദായകർക്ക് ഈ നിയമാവലികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തുനികുതി അടയ്ക്കാൻ അനുവാദം നൽകിക്കൊണ്ട് ഈ

കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഇടക്കാല ഉത്തരവ് കാരണം, അവർ സ്വയം നിർണ്ണയത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സന്നദ്ധരായി വസ്തുനികുതിയും അടച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇത് പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട്, എതിർകക്ഷികളുടെ/ നികുതിദായകരുടെ പരാതികൾ വാലുവേഷൻ കമ്മിറ്റിക്ക് പരിശോധിക്കാവുന്നതാണെന്ന് NDMC-യുടെ അഭിഭാഷകൻ ബോധിപ്പിച്ചു. ഈ പ്രസ്താവനയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 2018 ജനുവരി 16-ന് താഴെ പറയുന്ന ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു:

> "എതിർകക്ഷികളുടെ ബഹുമാന്യരായ അഭിഭാഷകർ തങ്ങളുടെ വാദങ്ങൾ പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഹർജിക്കാർക്ക് അതിന് പ്രത്യുത്തരം നൽകേണ്ടതുണ്ട്. പ്രത്യുത്തരം നൽകുന്നതിന് മുൻപ്, ഹർജിക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാന്യനായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ യോഗീന്ദർ ഹാൻഡൂ ബോധിപ്പിച്ചത്, ഏകദേശം 95% നികുതിദായകർ പുതിയ നിയമാവലികൾ അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് അനുസരിച്ച് അവർ സ്വയം സന്നദ്ധരായി മുന്നോട്ട് വരികയും സ്വയം നിർണ്ണയത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തുനികുതി അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നുമാണ്. എതിർകക്ഷികൾ തങ്ങളുടെ വസ്തുവകകളെ സംബന്ധിച്ച് അപവദിത നിയമാവലികളിൽ ഉണ്ടെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച ചില പരാതികൾ വാലുവേഷൻ കമ്മിറ്റിക്ക് പരിശോധിക്കാവുന്നതാണെന്ന് അദ്ദേഹം ബോധിപ്പിക്കുന്നു. വാലുവേഷൻ കമ്മിറ്റി രണ്ടാഴ്ചയ്ക്കകം യോഗം ചേരുമെന്നും അഞ്ച് ആഴ്ചയ്ക്കകം ഇക്കാര്യത്തിൽ റിപ്പോർട്ട് നൽകുമെന്നും അദ്ദേഹം അറിയിച്ചു. അതിനാൽ, അഞ്ച് ആഴ്ചത്തേക്ക് മാറ്റിവെക്കാൻ അദ്ദേഹം അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു. കേസ് 06.03.2018-ലേക്ക് മാറ്റിവെച്ചു.
>
> മുൻപറഞ്ഞ നടപടികൾ കക്ഷികളുടെ അവകാശങ്ങൾക്കോ വാദങ്ങൾക്കോ യാതൊരു വിധത്തിലുള്ള ദോഷവും വരുത്തില്ലെന്ന് ഈ കോടതി വ്യക്തമാക്കുന്നു. ഹർജിക്കാർക്ക് ഈ കാലയളവിൽ ലിഖിത വാദങ്ങൾ ഫയൽ ചെയ്യാവുന്നതാണ്. അതുവരെ ഇടക്കാല ഉത്തരവ് തുടരും."

88. 2018 മാർച്ച് 6-ന് കേസ് പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നപ്പോൾ, പരിഷ്കരിച്ച മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ തയ്യാറാക്കി വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അതിൽ ആക്ഷേപങ്ങൾ ക്ഷണിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും NDMC-ക്ക് വേണ്ടി ശ്രീ സഞ്ജയ് ജെയിൻ ബോധിപ്പിച്ചു. ആക്ഷേപങ്ങൾ സ്വീകരിക്കുകയും പരിഗണിക്കുകയും ചെയ്ത ശേഷം NDMC-യുടെ തലത്തിൽ അന്തിമ തീരുമാനമെടുക്കുമെന്നും അദ്ദേഹം അറിയിച്ചു. എതിർകക്ഷികൾ/ നികുതിദായകർ ഉൾപ്പെടെയുള്ളവർ പുതുക്കിയ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളിൽ തങ്ങളുടെ ആക്ഷേപങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചു. 2018-19 വർഷത്തേക്കുള്ള വാലുവേഷൻ കമ്മിറ്റിയുടെ ശുപാർശകൾ ലഭിച്ച ശേഷം, അപവദിത നിയമാവലികളിലെ 5(2) നിയമാവലി പ്രകാരം NDMC ചെയർപേഴ്സൺ ഇവ പരിശോധിക്കുകയും തീരുമാനമെടുക്കുകയും ചെയ്തു. ചെയർപേഴ്സന്റെ 2018 മെയ് 14-ലെ ഈ തീരുമാനം കോടതിക്ക് കൈമാറി. ഇതനുസരിച്ച്, നികുതിദായകരുടെ വിവിധ ആക്ഷേപങ്ങൾ പരിഗണിക്കുകയും

അതിന്മേൽ തീരുമാനങ്ങൾ എടുക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്, അവ പട്ടികരൂപത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. പല എതിർകക്ഷികളും/ നികുതിദായകരും വിവിധ വശങ്ങളിൽ എടുത്ത തീരുമാനങ്ങളിലും വാദങ്ങളിലും ഇപ്പോഴും സംതൃപ്തരല്ല. എങ്കിലും, ഈ വശങ്ങളിലെ നിയമപരമായ സാഹചര്യം കണക്കിലെടുത്ത് ഇക്കാര്യത്തിൽ അന്തിമ തീരുമാനമെടുക്കാൻ ഈ കോടതി അത് NDMC-ക്ക് വിടുന്നു.

89. അവസാനത്തേതും എന്നാൽ വളരെ പ്രധാനപ്പെട്ടതുമായ ഒരു വശം കൂടി കൈകാര്യം ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. അപവദിത നിയമാവലികൾ അധികാരസീമാതീതമെന്ന് പ്രഖ്യാപിച്ചത് ഒരു പ്രയാസകരമായ സാഹചര്യം സൃഷ്ടിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ നിയമാവലികൾ 2009-ൽ രൂപീകരിച്ചതാണ്. 2017 ഓഗസ്റ്റ് 10-ലെ അപവദിത വിധിയിലൂടെ ഹൈക്കോടതി ഇവ റദ്ദാക്കിയിരുന്നു. 2009 മുതൽ 2017 വരെ അവ നിലനിന്നിരുന്നു. പുനർനിർണ്ണയ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കണമെന്ന ഹൈക്കോടതിയുടെ നിർദ്ദേശവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 2017 സെപ്റ്റംബർ 22-ന് ഈ പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജികളിൽ നോട്ടീസ് അയക്കുമ്പോൾ, അത്തരം പുനർനിർണ്ണയ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാതിരിക്കാൻ NDMC-ക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ടെന്ന് ഈ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചിരുന്നു. ഈ അപ്പീലുകൾ നിലനിൽക്കുന്ന കാലയളവിൽ ആ ഇടക്കാല ഉത്തരവ് നിലനിന്നിരുന്നു. കൂടാതെ, മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചത് പോലെ, 95% നികുതിദായകരും 2009-ലെ നിയമാവലി പ്രകാരം നികുതി അടയ്ക്കാൻ സമ്മതമുള്ളവരാണ്. അവർ ആ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതി അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, നിലവിലുള്ള ക്രമീകരണങ്ങൾ പൂർണ്ണമായും തകിടം മറിക്കുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കില്ല. ഇത്തരമൊരു സവിശേഷ സാഹചര്യത്തിൽ, ഭരണഘടനയുടെ 142-ാം അനുച്ഛേദപ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ചുകൊണ്ട്, 2009-ലെ നിയമാവലികൾ പ്രകാരം നികുതി അടച്ച ആ നികുതിദായകരുടെ നികുതി നിർണ്ണയങ്ങൾ വീണ്ടും പരിശോധിക്കില്ലെന്ന് ഈ കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. അത്തരം നികുതിദായകർ 2009-ലെ നിയമാവലി പ്രകാരമുള്ള നികുതി നിർണ്ണയത്തിൽ സംതൃപ്തരാണ് എന്നതും ഇത്തരമൊരു നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതിന് മറ്റൊരു കാരണമാണ്. എങ്കിലും, ഈ ഉത്തരവ് നിലവിലെ എതിർകക്ഷികൾക്ക്, അതായത് ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്ത നികുതിദായകർക്ക്, ബാധകമായിരിക്കില്ല. അവരുടെ കാര്യത്തിൽ, അപവദിത വിധിയിലൂടെ ഹൈക്കോടതി നൽകിയിട്ടുള്ള നിർദ്ദേശം തന്നെ നിലനിൽക്കുന്നതാണ്.

90. മുൻപറഞ്ഞ നിബന്ധനകളോടെ അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി.

ദിവ്യ പാണ്ഡെ

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി.