ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਪਰਿਸ਼ਦ ਆਦਿ ਆਦਿ.
ਬਨਾਮ
ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਚਿੰਤਤ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਦੀ ਸੰਸਥਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ ਆਦਿ.
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 903-930 ਦੇ 2019)
ਜਨਵਰੀ 22, 2019
[ਏ. ਕੇ. ਸਿੱਕਰੀ ਅਤੇ ਅਸ਼ੋਕ ਭੂਸ਼ਣ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. (ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ) ਬਾਈ-ਲਾਅ, 2009 – ਜਵਾਬੀ-ਮੁਲਜ਼ਮਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ 2009 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਵੈਧਤਾ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਕਲਪਿਤ ਕਿਰਾਏ-ਕਾਨੂੰਨ ਨੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਦੀ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਬਦਲਦਿਆਂ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਮੈਥਡ (ਯੂ.ਏ.ਐਮ.) ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ – ਜਵਾਬੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ 1994 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63 ਨਾਲ ਬਾਹਰਲਾ ਸੀ – ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 63, 1994 ਐਕਟ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤਰੀਕਾ ਨਹੀਂ ਦੱਸਦਾ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਖਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫਾਰਮੂਲਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਭਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ – ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ 1994 ਐਕਟ ਦੇ ਉਲਟ ਐਲਾਨਿਆ, ਫੈਸਲਾ: ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮੁੱਲ ਜੋ 1994 ਐਕਟ ਅਤੇ ਉਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੈ – ਸੈਕਸ਼ਨ 63, 1994 ਐਕਟ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਜੋ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਹੈ ਉਹ ਅੰਤਰ ਆਲਾ ਹੋਵੇਗਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ – ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1), 1994 ਐਕਟ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਚੁੱਪ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਾ ਹੈ – ਇਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਆ ਉਹ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਸੰਪਤੀ 'ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ' ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ' – ਮਾਪਦੰਡ ਹੈ 'ਕਿਰਾਏ' ਦੇਣਾ – ਇਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਕੀਮਤ ਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਆ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਹੀਂ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕੀਮਤ – ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਅਧੀਨ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੇ 1994 ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ – ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਸੈਕਸ਼ਨ 63 ਦੇ 1994 ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਿਧੀ ਨਾਲ ਬਾਹਰਲੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, 1994 ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਹਨ – ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਆਰਟੀਕਲ 142 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਮੁਲਜ਼ਮਾਂ ਨੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼, 2009 ਅਨੁਸਾਰ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਉਹ ਹੋਣ

ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ ਅਧੀਨ ਮੁਲਾਂਕਣਾਂ ਨਾਲ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਮੁੜ ਨਹੀਂ ਖੋਲੇ ਜਾਣਗੇ - ਪਰੰਤੂ, ਇਹ ਉਹਨਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਸਨ - ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਬਲ ਹੋਣਗੇ - ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਐਕਟ, 1994 - ਧਾਰਾਵਾਂ 74(2), 60-63, 65-67, 70, 81, 88(1)(ਅ), 99(1)] ਅਤੇ 416(2)(ਅ) ਬੀ - ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਐਕਟ, 1957 - ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼, 1962 - ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ (ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸਾਂ) ਬਾਈ-ਲਾਜ਼, 2004 - ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ - ਅਨੁਚਛੇਦ 14 ਅਤੇ 142. ਸੀ -

ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਐਕਟ, 1994 - ਧਾਰਾਵਾਂ 74(2), 61-63, 65-67, 70, 72, 73 ਅਤੇ 81 - ਇਸ ਦੀ ਸਾਰ - ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਸ਼ਬਦ ਅਤੇ ਮੁਹਾਵਰੇ - "ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ" ਅਤੇ "ਸਲਾਨਾ ਮੁੱਲ" - ਵਿਚਕਾਰ ਦਾ ਅੰਤਰ– ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ।
ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਂਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1.1 ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ, 1994 ਦੀ ਧਾਰਾ 61 (1) ਅਧੀਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ "ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਦਸ ਤੋਂ ਤੀਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੱਕ ਹੋਵੇਗਾ।" ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 61(1) ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ., "ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਾਲ ਦੌਰਾਨ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਿਸਮ ਦੇ ਵਪਾਰ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਨੂੰ ਚਲਾਇਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਦਰ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਤੋਂ ਅਧਿਕ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਦੀ ਅਧਿਕਤਮ ਅੱਧ ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।" ਧਾਰਾ 61 (1) ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ "ਟੈਕਸ ਨੂੰ, ਜੇ ਕੌਂਸਲ ਅਜਿਹਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਧਦੀ ਹੋਈ ਸਕੇਲ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।" ਧਾਰਾ 61(1) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ "ਜਿਥੇ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਉੱਚੇਰੇ ਦਰ ਦੇ ਟੈਕਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਗਰ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।" ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 61 (2) ਅਧੀਨ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਉਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਤੋਂ ਟੈਕਸ ਮੁਆਫ਼ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ "ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ Rs.1,000 ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।" [ਪੈਰਾ 21, 22]

1.2 'ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (42) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।" [ਪੈਰਾ 23]

1.3 ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 62 'ਉਹ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਜ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ' ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਧਾਰਾ 62 (1) ਅਜਿਹੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੇ ਲੇਵੀ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜੋ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਪੂਜਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੋਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਸੰਸਥਾ ਲਈ ਧਰਮਾਰਥ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿੱਚ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸ, ਜੇ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ, ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਘਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ)। ਧਾਰਾ 62 (3) ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਪੂਜਾ ਜਾਂ ਧਰਮਾਰਥ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਖਾਸ ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਕਾਰਨ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਛੋਟ ਹੈ ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਹਿੱਸਾ "ਨਗਰ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ।" [ਪੈਰਾ 24]

1.4 ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 63 (1) ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਘਟਾ ਕੇ ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ 10% ਜੋ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ ਬੀਮਾ, ਅਤੇ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਮੰਗਣ ਦੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 (1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ('ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਐਕਟ') ਅਧੀਨ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ "ਅਜਿਹੇ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।" ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(2) ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਜੋ ਬਣਾਈ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ ਪਰ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਹੈ "ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਪੂੰਜੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਪੰਜ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।" ਧਾਰਾ 63(3) ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾਲ, ਅਜਿਹੀ ਪਲਾਂਟ ਅਤੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65(1) ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜੋ ਸੰਘ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਹਨ, ਧਾਰਾ 61 ਦੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਛੋਟ ਹੋਣਗੇ। [ਪੈਰਾ 25, 26]

1.5. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 66 ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੇ ਘਟਨਾਕ੍ਰਮ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਹੈ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਇਹ ਉਚੇਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਹੈ। ਜੇ ਇਹ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਨਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਉੱਤੇ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 67 ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਵੰਡਣ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਪਰਿਸਰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਜਾਂ ਉਪ-ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਧਾਰਾ 68 ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਕਾਇਆ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਈ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਕੌਣ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਟੈਕਸ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇਫਾਲਟ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 27, 28]

1.6. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 70 'ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ' ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਇਹ ਉਹ ਸੂਚੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜੋ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 70 (2) ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦਾ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਇਸ ਦੀ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਸੂਚਨਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹਰ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਖੁਦ ਨੂੰ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਦਾਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਸੂਚੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਮੁਫਤ ਵਿੱਚ ਨਿਕਾਸੀ ਲੈਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਧਾਰਾ 70 (3) ਅਧੀਨ, ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸਮੇਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਦੀ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਸੂਚਨਾ ਦੇਣੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟਬਲ ਵੈਲਯੂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧੇਗਾ। ਉਹ ਇਹ ਵੀ ਲਿਖਤੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਰੇਟਬਲ ਵੈਲਯੂ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੋਵੇਗਾ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 70 (4) ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਨੂੰ ਐਤਰਾਜ਼ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 70 (5) ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਅਤੇ ਜਾਂਚਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਐਤਰਾਜ਼ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਏਜੰਟ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 70 (6) ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਅੰਤਿਮ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਧਾਰਾ 72 ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਦੇ ਸੋਧ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 73 ਨਵੀਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਦੀ ਤਿਆਰੀ ਲਈ। ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦਾ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਬੰਧੀ ਸਲਾਹ ਜਾਂ ਸਹਾਇਤਾ ਦੇਣ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 29, 30]

1.7 ਧਾਰਾ 60, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਇੱਕ ਚਾਰਜਿੰਗ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜੋ ਬੀ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਵਿਭਿੰਨ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਅਨੁਸਾਰ, ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਆਕਾਰਿਤ ਅਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੀਆਂ ਦਰਾਂ ਧਾਰਾ 61 ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ 10% ਤੋਂ ਘੱਟ ਅਤੇ 30% ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਦਰਾਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਦਰਾਂ 10% ਤੋਂ 30% ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ। ਹੋਰ, ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ 'ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ' ਦਾ ਹੈ। 'ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(42) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ 'ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮੁੱਲ ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ' ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ। ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰਾਈਮਿਸਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ: ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਧਾਰਾ 62 ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 67, 68]

1.8 ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 63(1), ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਐਫ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸਾਂ ਲਈ ਆਕਾਰਿਤ ਹੈ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਹੈ। ਹੋਰ, ਅਜਿਹਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ 'ਉਸ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ...'. 'ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ', ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(42)

ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 63 ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਇਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਜਿਹੀ ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਉਮੀਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਮਾਈਨਸ 10% ਇਸਦਾ। ਇਮਪਿਊਟਿਡ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਯੂਏਐਮ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 69, 70] [377-ਜੀ-ਐਚ; 378-ਏ]

1.9 ਧਾਰਾ 634(1) ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਚੁੱਪ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਸੰਪਤੀ "ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ"। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੈਟਿੰਗ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 71]

1.10 ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਹੋਣਾ ਹੈ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਘਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮਾਪਦੰਡ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਹੋਲਡਿੰਗ ਦੀ ਕੀਮਤ। ਮੂਲ ਪਰੀਖਿਆ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰੈਮਿਸਿਜ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇ ਕੇ ਕਿੰਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੇਕਰ ਇਸਨੂੰ ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। [ਪੈਰਾ 71]

1.11 ਆਮ ਬੋਲਚਾਲ ਵਿੱਚ, ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੀ ਸਾਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਉਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਮਾਪਦੰਡ 'ਲੈਟਿੰਗ' ਹੈ। ਇਸ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਦੋ ਸ਼ਬਦ ਇਸ ਅਰਥ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਭਾਵ, 'ਕਿਰਾਇਆ' ਸ਼ਬਦ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਫਰੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਅਤੇ 'ਲੈਟ' ਸ਼ਬਦ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨੂੰ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਲੈਟਿੰਗ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਜਿਥੇ ਸੰਪਤੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਅਸਲ ਦਰ ਨੂੰ ਉਹ ਰਕਮ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਮੀਦਵਾਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪਵਾਦ ਉਹ ਕੇਸ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਥੇ ਸੰਪਤੀ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਸ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਜੇਕਰ ਸਬੂਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸਮੱਗਰੀ ਮੌਜੂਦ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਲੱਭਣ ਲਈ ਕਿ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਉਮੀਦ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਕਹਿਣਾ ਹੈ। ਜਿਥੇ ਸੰਪਤੀ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਾਂ ਖਾਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਇਸਨੂੰ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇੱਕ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਸੰਪਤੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਪਰ, ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦੋ ਸਥਿਤੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਦੇਵਾਨ ਦੌਲਤ ਰਾਏ ਕਪੂਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਿੱਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ, ਇਹ ਸਿੱਧਾਂਤ ਕੇਵਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੰਪਤੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਥੇ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਹੋਰ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ, ਮਾਪਦੰਡ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਲੈਟਿੰਗ ਵੈਲਯੂ ਹੋਵੇਗਾ, ਭਾਵ, ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ। ਪਰ, ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਇਹ ਮਾਪਦੰਡ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਘੁਨੰਦਨ ਸਰਨ ਅਸ਼ੋਕ ਸਰਨ (ਐਚ.ਯੂ.ਐਫ.) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਬਾਅਦ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕਤਾ ਗੁਆ ਬੈਠਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4,6 ਅਤੇ 19 ਜੋ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ, ਨੂੰ ਭਾਰਤੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸਤੀਆ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਿਟਿਡ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕੇਸ. [ਪੈਰਾ 79, 81] 380-ਜੀ-ਐਚ; 381-ਏ; ਐਫ-ਐਚ; 382-ਏ-ਸੀ]

1.12 'ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਦੀ ਅਭਿਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ 'ਸਲਾਨਾ ਮੁੱਲ' ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਨਾ ਹੈ। ਦੋ ਧਾਰਨਾਵਾਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਾਲੀ ਅਭਿਵਿਅਕਤੀ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਪੈਰਾਮੀਟਰਾਂ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬਾਈ-ਲਾਅ ਅਤੇ ਰੇਟਬਲ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੇ ਢੰਗ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ। ਬਾਈ-ਲਾਅ 4 ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਅਧੀਨ ਨਾ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ

ਦਾ ਬੋਨਾਫਾਈਡ ਸਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦਾ ਬੋਨਾਫਾਈਡ ਸਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪੈਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 43,000 ਰੁਪਏ (ਰੁਪਏ ਤੈਂਤਾਲੀਸ ਹਜ਼ਾਰ ਕੇਵਲ) ਦੀ ਸਰਕਲ ਰੇਟ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਬਾਈ-ਲਾਅ 4(10) ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਇਸ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪ-ਬਾਈ-ਲਾਅ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਇਸ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਉਪ-ਬਾਈ-ਲਾਅ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਦਾ ਜੋੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਤਰਕਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਹੋਰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ।

[ਪੈਰਾ 82, 83]

1.13 ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਇਹ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੌਂਪੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸੈਸੀ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਹੀ ਸੋਚ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਲਾਉਣ ਲਈ ਯੂ.ਏ.ਐਮ ਨੂੰ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦੀ ਚਾਲ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਆਪਣਾ ਉਦੇਸ਼ ਹਾਸਲ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਲਈ, ਬਿਨਾਂ ਐਕਟ ਦੇ ਕਾਰਣਾਂ ਨੂੰ ਸੋਧੇ ਬਿਨਾਂ ਹੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ, 2009 ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਲਿਆਉਣ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਵਧ ਗਏ। [ਪੈਰਾ 84, 85]

2.1 ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਤਰੀਕਿਆਂ ਨਾਲ, UAM ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਧੀਆ ਤਰੀਕਾ ਹੈ ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਪੁਰਾਣੇ ਢੰਗ ਨਾਲ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਹੁਣ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਹ ਤਰੀਕਾ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਨਾ ਸਿਰਫ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਪਰ ਕਈ ਹੋਰ ਰਾਜਾਂ ਵਿੱਚ ਨਾਲ ਨਾਲ ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਜਿਹੀ ਵਿਧੀ ਜੋ ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਢੰਗ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸ. ਇਹ NDMC ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਐਕਟ. ਕਿਉਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਜਿਸ ਨੇ ਇਮਪਗਡ ਬਾਇ- ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ- ਅਲਟ੍ਰਾ ਵਾਇਰਸ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੈ, ਇਹ ਅਰਥਹੀਣ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮੁੱਦਿਆਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਜਾਣ ਲਈ ਅਪ੍ਰਸੰਗਿਕ. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ 2009 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ, ਕਈ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੁਆਰਾ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ. ਇਹ ਸੁਝਾਅ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਵਾਦ ਉਠਾਏ ਗਏ ਹਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਉਪ- ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ/ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਹਨ, ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬੀਮਾਰ ਹਨ- ਗਰਭਵਤੀ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਪ੍ਰਗਟਾਇਆ ਹੈ ਇਹਨਾਂ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਗੁਣ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਗੁਣ ਵਿੱਚ. ਕ੍ਰਮ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਵੇਲੇ 'ਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ NDMC ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਹਿਲੂਆਂ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖੇ। [ਪੈਰਾ 86][383-ਸੀ-ਜੀ]

2.2 ਜਦੋਂ ਮਾਮਲਾ 6 ਮਾਰਚ, 2018 ਨੂੰ ਆਇਆ ਤਾਂ ਏ NDMC ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਬਿਆਨ ਕਿ ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਹਨ ਬਣਾ ਕੇ ਵੈੱਬਸਾਈਟ 'ਤੇ ਪਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਤਰਾਜ਼, ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ/ਮੁਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਅਤੇ ਕੁਝ ਹੋਰਾਂ ਨੇ ਵੀ ਆਪਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਸੋਧੇ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼। ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਗਈ NDMC ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਚੇਅਰਪਰਸਨ, ਇੰਪਗਡ ਬਾਈ-ਲਾਅ 5(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀਆਂ ਸਿਫ਼ਾਰਸ਼ਾਂ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਾਨੂੰਨ ਸਾਲ 2018-19 ਲਈ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ 14 ਮਈ, 2018 ਦਾ ਹੈ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੁਲਾਂਕਣਾਂ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਉਸ 'ਤੇ. ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ/ਮੁਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਅਜੇ ਵੀ ਇਸ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਹਿਲੂਆਂ ਅਤੇ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਲਿਆ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣਾ NDMC 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਇਹਨਾਂ ਪਹਿਲੂਆਂ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ। [ਪਰਾ 88] [384-F-H; 385-ਏ]

2.3 ਅਲਟਰਾ ਵਾਇਰਸ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਮਪੱਗਡ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਘੋਸ਼ਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਵਿਚ ਇਹ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ ਸਾਲ 2009। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਹਾਈਕੋਰਟ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ 10 ਅਗਸਤ, 2017 ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ 2009-2017 ਤੋਂ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਪੈਸ਼ਲ ਲੀਵ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 22 ਸਤੰਬਰ, 2017 ਨੂੰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਮੁੜ-ਮੁਲਾਂਕਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਇਹ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਲਈ ਅਜਿਹਾ ਮੁੜ-ਮੁਲਾਂਕਣ ਪਾਸ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋਵੇਗਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਦੌਰਾਨ ਇਹ ਅੰਤਰਿਮ ਹੁਕਮ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਰਿਹਾ ਹੈ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ। ਅੱਗੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉੱਪਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, 95% ਮੁਲਾਂਕਣ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ 2009 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਟੈਕਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਟੈਕਸ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਲਾਤ, ਐਪਲਕਾਰਟ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਉਚਿਤ। ਅਜਿਹੀ ਅਜੀਬ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 142 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ, 2009 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਟੈਕਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣਾਂ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਖੋਲ੍ਹਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਲੈਣ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਇਹ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹਨ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ, 2009 ਦੇ ਅਧੀਨ ਮੁਲਾਂਕਣ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਇੱਥੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ, ਅਰਥਾਤ, ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਜੋ ਸਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਦਿਸ਼ਾ ਹਾਈਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਅਣਗੌਲੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪ੍ਰਬਲ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪਰਾ 89] [385-ਬੀ-ਈ]

ਸਟੇਟ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕੌਂਸਲ (2016) 12 SCC 603 ; ਦੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਕਲਕੱਤਾ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪਦਮਾ ਦੇਬੀ ਅਤੇ ਹੋਰ [1962] 3 SCR 49; ਗੁੰਟੂਰ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਬਨਾਮ ਗੁੰਟੂਰ ਟਾਊਨ ਰੇਟ ਪੇਅਰਜ਼ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਆਦਿ (1970) 2 SCC 803; ਦੀਵਾਨ ਦੌਲਤ ਰਾਏ ਕਪੂਰ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਹੋਰ (1980) 1 SCC 685 : [1980] 2 SCR 607; ਭਾਰਤੀ ਆਟੋਮੋਬਾਈਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. (2002) 3 SCC 388 : [2002] 1 SCR 961 - ਭਰੋਸਾ 'ਤੇ।

ਸਟੇਟ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਏਆਈਆਰ 2003 ਦਿੱਲੀ 295; ਅਸ਼ੋਕ ਸਿੰਘ v. ਸਹਾਇਕ ਸੰਪੱਤੀ ਡਿਊਟੀ ਕੰਟਰੋਲਰ (1992) 3 SCC 169 : [1992] 3 ਐਸਸੀਆਰ 190; ਸੈਂਟਰਲ ਦੇ ਸਹਾਇਕ ਕੁਲੈਕਟਰ ਡਾ ਆਬਕਾਰੀ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਤੰਬਾਕੂ ਕੰਪਨੀ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਿਟੇਡ (1972) 2

SCC 560 : [1973] 1 SCR 822; ਮਫਤਲਾਲ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. v. ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (1997) 5 SCC 536 : [1996] 10 ਸਪਲ. SCR 585 ; ਰਘੁਨੰਦਨ ਸਰਨ ਅਸ਼ੋਕ ਸਰਨ (HUF) ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਅਦਰਸ 95 (2002) DLT 528; ਪੀ. ਰਤਨਾਕਰ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਏ.ਪੀ. ਅਤੇ ਹੋਰ (1996) 5 SCC 359 : [1996] 2 Suppl.SCR 866; ਪ੍ਰਦੀਪ ਆਇਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮਿਉਂਸਪਲ ਨਿਗਮ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. (2011) 5 SCC 270 : [2011] 4 SCR 764 ; ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਵਿ. ਸ਼ਸ਼ਾਂਕ ਸਟੀਲ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਿਟੇਡ 100 (2002) ਡੀਐਲਟੀ 66 (FB); ਕੇਰਲਾ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਹਾਜੀ ਕੁੱਟੀ ਏਆਈਆਰ 1969 ਐਸ.ਸੀ 378 : [1969] 1 SCR 645; NDMC ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਵਪਾਰ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, 126 (2006) DLT 191 ; ਸਰਕਾਰ ਸਰਵੈਂਟ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਅਦਰਜ਼ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਅਦਰਜ਼ (1998) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 381 : [1998] 3 SCR 996 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2003 ਦਿੱਲੀ 295 ਪੈਰਾ 35 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[1992] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 190 ਪੈਰਾ 41 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[1973] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 822 ਪੈਰਾ 41 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[1996] 10 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 585 ਪੈਰਾ 41 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

95 (2002) ਡੀ.ਐਲ.ਟੀ. 528 ਪੈਰਾ 43 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[2016] 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 603 ਪੈਰਾ 44 ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

[1996] 2 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 866 ਪੈਰਾ 47 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[2011] 4 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 764 ਪੈਰਾ 51 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

100 (2002) ਡੀ.ਐਲ.ਟੀ. 66 (ਐਫ.ਬੀ) ਪੈਰਾ 56 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[1969] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 645 ਪੈਰਾ 58 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

126 (2006) ਡੀ.ਐਲ.ਟੀ. 191 ਪੈਰਾ 59 ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[1962] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 49 ਪੈਰਾ 60 ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

[1970] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 803 ਪੈਰਾ 60 ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

[1980] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 607 ਪੈਰਾ 60 ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

[2002] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 961 ਪੈਰਾ 60 ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

[1998] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 996 ਪੈਰਾ 80 ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 903 – 930 ਆਫ 2019।

ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 10.08.2017 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਅਨੁਵਾਦ ਜੋ ਕਿ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ W.P.(C) ਨੰਬਰ 3348 ਦੇ 2010, 12689 ਦੇ 2009, 1985, 2315, 3074, 4047, 4897 ਦੇ 2010, 363, 7296, 7491 ਦੇ 2011, 728, 729, 1153, 1154, 1487, 1492, 1822, 2088, 2591, 2102, 3453, 1759 ਦੇ 2012, 645, 1996, 1997, 1998, 2001 ਦੇ 2016 ਅਤੇ 1581 ਦੇ 2017 ਵਿੱਚ ਹੋਇਆ।

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 964 ਦੇ 2019।

ਪ੍ਰਗ ਪੀ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ, ਅਮਿਤ ਸਿੱਬਲ, ਬੀ. ਬੀ. ਗੁਪਤਾ, ਅਮਨ ਅਹਲੂਵਾਲੀਆ, ਗੁਰੂ ਕ੍ਰਿਸ਼ਣ ਕੁਮਾਰ, ਮਿਸ. ਵਿਭਾ ਦੱਤਾ ਮਖੀਜਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਅਧਿਵਕਤਾ, ਸੰਜੇ ਜੈਨ, ਯੋਗਿੰਦਰ ਹੰਦੂ, ਮਿਸ. ਰਿਆ ਵਰਮਾ, ਨਿਸ਼ਾਂਤ ਕੁਮਾਰ, ਅਰਜੁਨ ਮਿੱਤਰ, ਮਹੇਸ਼ ਅਗਰਵਾਲ, ਰਿਸ਼ੀ ਅਗਰਵਾਲ, ਰਾਮਸਵਾਮੀ ਸ੍ਰੀਨਿਵਾਸਨ, ਅੰਕਿਤ ਸੈਵਾਲ, ਮਿਸ. ਦੇਵਿਕਾ ਮੋਹਨ, ਨਵਜੋਤ ਸਿੰਘ, ਈ. ਸੀ. ਅਗਰਵਾਲਾ, ਅਮ੍ਰਿਤਾਭ ਚਤੁਰਵੇਦੀ, ਤ੍ਰਿਦੀਪ ਪੈਸ, ਜੀ. ਵੀ. ਚੰਦਰਸ਼ੇਖਰ, ਐਨ. ਕੇ. ਵਰਮਾ, ਮਿਸ. ਅੰਜੂਨਾ ਚੰਦਰਸ਼ੇਖਰ, ਅਭਿਮਨਯੂ ਮਹਾਜਨ, ਮਿਸ. ਅਨੁਭਾ ਗੋਲ, ਜਯੰਤ ਕੇ. ਜੈਨ, ਦੇਵਾਸ਼, ਮਿਸ. ਰੂਬੀ ਸਿੰਘ ਆਹੂਜਾ, ਮਿਸ. ਆਕਾਂਕਸ਼ਾ ਮੁਮਜਲ, ਸ਼੍ਰਵਣ ਸਾਵਨੀ, ਮੇਹਤਾ ਭਵਾਤ, ਸੌਰਭ ਕੁਮਾਰ, ਅਪੂਰਵ ਗੁਪਤਾ, ਉੱਤਕਰਸ਼ ਖੰਨਾ (ਮੈਸਰਜ਼ ਕਰਨਜਾਵਾਲਾ & ਕੋ. ਲਈ), ਸੌਰਭ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਸਚਿਤ ਜੌਲੀ, ਆਯੁਸ਼ ਧਵਨ, ਮਿਸ. ਬੀ. ਵਿਜਯਲਕਸ਼ਮੀ ਮੇਨਨ, ਅਭੈ ਕੁਮਾਰ, ਬੀ. ਬੀ. ਜੈਨ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਪਾਲ, ਮਿਸ. ਬਿਜਨਯੁਕਾਸ਼ਮਿਸ਼ਰੀ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਅਭੈ ਕੁਮਾਰ, ਮਿਸ. ਬੀ. ਜੈਨ, ਗੁੰਪਾਕੁਨ, ਐਸ. ਏ. ਰੇ, ਮਿਸ. ਰਾਖੀ ਰੇ, ਸੰਜੀਵ ਆਨੰਦ, ਅਭਿਨਵ ਸ਼ਿਵਾਸਤਵ, ਹਿਮਾਦਰੀ ਸੁਬਸੁਖੇ, ਸਰਬਜੀਤ

ਮਿਸ਼ਰਾ, ਅਭੈ ਕੁਮਾਰ, ਮਿਸ. ਅਦਿਤੀ ਗੁਪਤਾ, ਐਸ. ਕੇ. ਜੈਨ, ਮਿਸ. ਜੈ ਜੈਨ, ਮਿਸ. ਐਸ਼ਵਰਜਾ ਗਨੂ (ਸ੍ਰੀ ਅਜੈ ਸ਼ਿਵਾਸਤਵ ਲਈ), ਸੰਗਰਾਮ ਪਟਨਾਇਕ, ਸਵਸਮਿਤਾ ਪਟਨਾਇਕ, ਮਾਧਵ ਚਤੁਰਵੇਦੀ, ਨਰੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਸੰਜੇ ਕਪੂਰ, ਮਿਸ. ਮੇਘਾ ਕਰਨਵਾਲ, ਮਿਸ. ਮਾਨਸੀ ਕਪੂਰ, ਮਿਸ. ਦਿਸ਼ਾ ਵਾਸਿਹਨ, ਵਾਹੇਬ ਹੁਸਾਜਿਨੀ, ਮਿਸ. ਆਸਥਾ, ਕਬੀਰ ਦੀਕਸ਼ਿਤ, ਅਧਿਵਕਤਾ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਏ. ਕੇ. ਸਿੱਕਰੀ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਨੇ ਸੁਣਾਇਆ।

ਪਰਿਚਯਾਤਮਕ ਟਿੱਪਣੀਆਂ:

2. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ (ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ.) ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ 10 ਅਗਸਤ, 2017 ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਘਰ/ਜਾਇਦਾਦ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਕੁਝ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਾਸੀਆਂ ਦੀਆਂ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਵੀ ਸਨ (ਇਥੇ "ਕਰਦਾਤਾ/ਜਵਾਬਦੇਹ" ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ)। ਉਹਨਾਂ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਜੋ ਕਰਦਾਤਾਓਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. (ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ) ਬਾਈ-ਲਾਅ, 2009 (ਇਥੇ "ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ" ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੀ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਵੈਧਤਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਦੀ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਬਦਲਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਬਦਲਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਇੱਕ ਖਾਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਸੀ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੇ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਮੈਥਡ (ਯੂ.ਏ.ਐਮ.) ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ।

ਇਸ ਵਿਧੀ ਅਨੁਸਾਰ ਯੂਨੀਕ ਏਰੀਆ ਵੈਲਯੂ (ਯੂ.ਏ.ਵੀ.) ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ/ਮੀਟਰ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਫਿਕਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਥਾਨ, ਕਬਜ਼ਾ, ਉਮਰ, ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸੰਰਚਨਾ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ। ਇਸ ਯੂ.ਏ.ਵੀ. ਨੂੰ ਫਿਰ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦੇ ਖੇਤਰਫਲ ਨਾਲ ਗੁਣਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਸਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਜਦੋਂ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਫਾਰਮੂਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਟੈਕਸ ਇਸ ਉੱਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਅਸੈਸੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ।

3. ਇਸ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਉਲਲੇਖਿਤ ਹੈ ਕਿ ਨਿੰਦਾਜਨਕ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਊ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਐਕਟ, 1994 (ਇਸਨੂੰ 'ਐਕਟ' ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 391 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਅਭਿਆਸ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਧਾਰ ਉਠਾਏ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨਾਲ ਵਿਦੇਸ਼ੀ ਸੀ, ਮਤਲਬ ਕਿ ਧਾਰਾ 63 ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਧਾਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਤੈਨਾਤੀ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸੈਸੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਨਿੰਦਾਜਨਕ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ।

ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਇਸ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਬਮਿਸ਼ਨ 'ਤੇ ਸੀਮਿਤ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਤੋਂ ਬਚਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਨਿੰਦਾਜਨਕ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਸੈਸੀਜ਼ ਦੀ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਿੰਦਾਜਨਕ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 388(1)(ਏ)(9) ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿੱਚ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਦੂਰ ਹਨ।

ਧਾਰਾ 388 ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

4. ਜਦੋਂ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਹਿਸ ਲਈ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ, ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਬਹਿਸ ਉਸ ਪਹਿਲੂ 'ਤੇ ਸੀਮਤ ਰੱਖੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਆਪਣਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਚੁਣੌਤੀ ਦੇ ਹੋਰ ਅਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਬਹਿਸ ਸੁਣੀ ਗਈ, ਤਾਂ ਜੋ ਜੇ ਹਾਲਾਤ ਇਸ ਨੂੰ ਵਾਰੰਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਮੈਰਿਟਸ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹਾਂਗੇ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਉਹ ਕਰਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜੋ ਚੁਕੌਤੀ ਵਾਲੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨਾਲ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ।

5. ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਗੱਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ:

6. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਭ ਨੂੰ ਪਤਾ ਹੈ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ, 1911 ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਭਾਰਤ ਦੀ ਰਾਜਧਾਨੀ ਬਣ ਗਈ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ, ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਘਰ ਦਾ ਟੈਕਸ 1902 ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਅਤੇ ਵਸੂਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਭਾਰਤ ਦੀ ਰਾਜਧਾਨੀ ਬਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਦਿੱਲੀ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਐਨਕਲੇਵ ਜੋ ਕਿ 1240 ਵਰਗ ਮੀਲ ਦੇ ਖੇਤਰਫਲ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਦਾ ਸੀ, ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਲਾਈਨਜ਼ ਦੇ ਨੇੜੇ ਅਸਥਾਈ ਰਾਜਧਾਨੀ ਅਤੇ ਰਾਇਸੀਨਾ ਵਿਚਕਾਰ ਨਵੀਂ ਸੜਕਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਪੰਜਾਬ ਸੁਧਾਰ ਐਕਟ 1922 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਇਹ ਸ਼ਹਿਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣ ਗਿਆ। ਇੰਪੀਰੀਅਲ ਦਿੱਲੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਭੂ-ਖੰਡ ਖਰੀਦਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇੰਪੀਰੀਅਲ (ਨਵੀਂ) ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜੋ 1916 ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ ਪਰ 1925 ਵਿੱਚ ਅਸਰ ਵਿੱਚ ਆਈ ਜਦੋਂ ਇਸ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਦਰਜੇ ਦੀ ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ ਦੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਅੱਪਗ੍ਰੇਡ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਐਕਟ, 1911 ('ਪੀ.ਐਮ.ਏ.') ਅਧੀਨ ਸਰਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਆ ਗਿਆ। ਪੀ.ਐਮ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 188 ਨੇ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਪੀ.ਐਮ.ਏ. ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਇੰਟਰ ਅਲੀਆ, ਬਾਈ-ਲਾਅ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੱਤੀ। 1932 ਵਿੱਚ, ਇੰਪੀਰੀਅਲ (ਨਵੀਂ) ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ 'ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਮੇਟੀ' (ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ.) ਦਾ ਨਾਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਆਜ਼ਾਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ 1950 ਵਿੱਚ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਅਪਣਾਈ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਦਿੱਲੀ ਨੂੰ ਪਾਰਟ-ਸੀ ਰਾਜ ਵਜੋਂ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, 1956 ਵਿੱਚ, ਸੰਵਿਧਾਨ (ਸੱਤਵੀਂ ਸੋਧ) ਐਕਟ, 1956 ਰਾਹੀਂ, ਦਿੱਲੀ ਇੱਕ ਕੇਂਦਰੀ ਖੇਤਰ ਬਣ ਗਈ। ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1957 (ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ) ਪਾਸ ਹੋਇਆ ਜਿਸ ਅਧੀਨ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ.) ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਦੀਆਂ ਪਹਿਲੀਆਂ ਚੋਣਾਂ 1958 ਵਿੱਚ ਹੋਈਆਂ। ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪੂਰੇ ਕੇਂਦਰੀ ਖੇਤਰ ਦਿੱਲੀ ਸਮੇਤ ਪਿੰਡੀ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਮੇਟੀ ਅਤੇ ਏ ਦਿੱਲੀ ਛਾਉਣੀ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ 32 ਵਰਗ ਮੀਲ ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 16 ਵਰਗ ਮੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

7. ਪੀ.ਐਮ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 188(1) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੋ ਕਿ ਘਰ ਦੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਆਕਲਨ ਅਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਬਾਈ-ਲਾਅ, 1962 ('1962 ਬਾਈ-ਲਾਅ') ਬਣਾਏ। ਇਹ 24ਵੀਂ ਅਪ੍ਰੈਲ, 1964 ਨੂੰ ਸਰਕਾਰੀ ਗਜਟ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਲਗਭਗ 12,000 ਇਕਾਈਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਉੱਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦਾ ਆਕਲਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 20% ਰਹਿਣ ਵਾਲੀਆਂ ਇਕਾਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਵਪਾਰਕ ਇਕਾਈਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਿਰਫ 20% ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨਿੱਜੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਹਨ। ਬਾਕੀ 80% ਹਨ (ਅ) ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ, (ਬ) ਰਾਜਦੂਤ ਮਿਸ਼ਨਾਂ ਅਤੇ ਵਿਦੇਸ਼ੀ ਦੂਤਾਵਾਸਾਂ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ, (ਸੀ) ਰਾਜ ਸਰਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਅਤੇ (ਡੀ) ਰੇਲਵੇ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ।

8. ਉਪਰੋਕਤ ਚਾਰ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੇ ਆਕਲਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ। ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 285 ਅਤੇ 289 ਰਾਜ ਅਤੇ ਕੇਂਦਰ ਵੱਲੋਂ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਕੇਂਦਰ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਇਲਾਵਾ, ਬਾਕੀ ਤਿੰਨ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਸਥਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਸ਼ੁਲਕ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀਆਂ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਖੇਤਰ

ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੰਗ ਦਾ 75% ਸਿਰਫ ਲਗਭਗ 6.25% ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਤੋਂ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਟੈਕਸ ਬੇਸ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਖੇਤਰ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਛੋਟਾ ਹੈ।

9. ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਸੰਘੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸ਼ਾਸਨ ਲਈ, ਸੰਸਦ ਨੇ ਦਿੱਲੀ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਐਕਟ, 1966 ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜੋ 1992 ਤੱਕ ਚਲਦਾ ਰਿਹਾ, ਜਦੋਂ ਦਿੱਲੀ ਨੂੰ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੈਪੀਟਲ ਟੈਰੀਟਰੀ ਆਫ ਦਿੱਲੀ (ਐਨ.ਸੀ.ਟੀ.ਡੀ.) ਵਜੋਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦਰਜਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਭਾਰਤੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਵਿੱਚ ਅਨੁਚਛੇਦ 239AA ਅਤੇ 239AB ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਨਾਲ ਹੋਇਆ ਸੀ ਵਿਧਾਨ (ਉਨੱਤਰਵੀ ਸੋਧ) ਐਕਟ, 1991 ਰਾਹੀਂ। ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਸੰਸਦ ਨੇ ਐਨ.ਸੀ.ਟੀ.ਡੀ. ਸਰਕਾਰ ਐਕਟ, 1991 ਵੀ ਬਣਾਇਆ ਜਿਸ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦਾ ਦਿੱਲੀ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਐਕਟ, 1966 ਨੂੰ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਕਾਸਾਂ ਨਾਲ ਪੀ.ਐਮ.ਏ. ਦੇ ਕਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵੀ ਐਨ.ਸੀ.ਟੀ.ਡੀ. ਐਕਟ, 1991 ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਣ ਲਈ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਖੇਤਰ ਲਈ, ਸੰਸਦ ਨੇ 1994 ਵਿੱਚ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੇ ਪੀ.ਐਮ.ਏ. ਨੂੰ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਊ ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਊ ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕੌਂਸਲ (ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ.) ਨਾਲ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

E9 10. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਨੁਸਾਰ, ਟੈਕਸ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ, ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨਾਲ ਹੈ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ., ਨਿਊ ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕੌਂਸਲ ਬਨਾਮ ਨਿਊ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਚਿੰਤਤ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਦੀ ਸੰਸਥਾ

ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 416(2)(a) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੇ ਲੇਵੀ ਸਬੰਧੀ ਮੌਜੂਦਾ 1962 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਉਹ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਨਾਲ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਅਧੀਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਉਲਲੇਖਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਵਿੱਚ ਵੀ ਘਰ ਟੈਕਸ/ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਇਕੋ ਜਿਹਾ ਤਰੀਕਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

11. ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤਿਮਾਹੀਆਂ 'ਤੇ ਕੁਝ ਚਿੰਤਾਵਾਂ ਪ੍ਰਗਟਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵਿਧੀ ਬਾਰੇ। ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਇਸ ਦਾ ਗਠਨ ਵੀ.ਕੇ. ਮਲਹੋਤਰਾ ਕਮੇਟੀ ਅਧਿਐਨ ਕਰਕੇ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇਵੇਗੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਤੇ ਉਗਰਾਹੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਦੀ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ੀਲਤਾ 'ਤੇ, ਤਾਂ ਜੋ ਸਿਸਟਮ ਵਿਚਲੀਆਂ ਖਾਮੀਆਂ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਜਦੋਂਕਿ ਇਸ ਕਮੇਟੀ ਉਹ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਭਾਰਤ ਦੀ ਯੂਨੀਅਨ ਨੇ ਪ੍ਰਸਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਸਾਲ 1998 ਵਿੱਚ 'ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਸੁਧਾਰਾਂ ਲਈ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼' ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੀ ਗਣਨਾ ਅਤੇ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਦੇ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਮਦਨ ਦੇ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਸਰੋਤ ਵਜੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਇਹਨਾਂ ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾਵਾਂ ਦਾ ਮਾਲੀਆ ਅਧਾਰ। ਵੀ.ਕੇ. ਮਲਹੋਤਰਾ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ MCD ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਰਿਪੋਰਟ ਸੌਂਪੀ। ਇਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਿਫਾਰਿਸ਼ਾਂ, ਸ਼੍ਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਧਾਨਗੀ ਹੇਠ ਇੱਕ ਮਾਹਰ ਕਮੇਟੀ. ਕੇ. ਧਰਮਰਾਜਨ ਦਾ ਗਠਨ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਉਪ ਰਾਜਪਾਲ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਰੂਪ-ਰੇਖਾਵਾਂ ਦੀ ਸਿਫ਼ਾਰਸ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਐਮਸੀਡੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਦਾ ਯੂ.ਏ.ਐਮ., ਜੋ ਕਿ ਸੀ ਵੀ.ਕੇ. ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਮਲਹੋਤਰਾ ਕਮੇਟੀ। ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਧਰਮਰਾਜਨ ਕਮੇਟੀ, ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਦੀ ਅੰਤਿਮ ਰਿਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 2003 ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅੱਗੇ, ਕਸਰਤ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ (ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ) ਉਪ-ਨਿਯਮ, 2004 ਵੀ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ।

12. ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ UAM ਦੀ ਉਪਰੋਕਤ ਜਾਣ-ਪਛਾਣ ਦੇ ਨਾਲ ਐਮਸੀਡੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਮੁਲਾਂਕਣ, ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਨੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਕੀਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਸਿਫ਼ਾਰਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ ਨੂੰ ਧਰਮਰਾਜਨ ਕਮੇਟੀ। ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਵੱਲੋਂ 27 ਅਪਰੈਲ ਨੂੰ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਡਾ. 2005, ਇਹ ਹੱਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਹ GNCTD ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕਰੇਗਾ NDMC ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65 ਦੇ ਉਪਬੰਧ।

13. 13 ਫਰਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ, ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਨੇ ਆਪਣੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ

ਨੂੰ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਸਟਮ ਵਿੱਚ ਦਰਪੇਸ਼ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ। ਸਵੈ-ਕਬਜੇ ਵਾਲੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਲਈ ਚੋਣਵੇਂ ਤੌਰ 'ਤੇ UAM ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 10 ਮਾਰਚ 2006 ਨੂੰ ਡੀ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਦੀ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਨੇ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ (ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਸਪੈਸ਼ਲ) ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਕਮੇਟੀ) ਨੂੰ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਲਈ NDMC ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ. ਵਿਚ ਇਸ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਆਪਣੀ ਅੰਤਿਮ ਰਿਪੋਰਟ ਸੌਂਪੀ ਫਰਵਰੀ, 2007, ਜੋ ਕਿ ਸਿਧਾਂਤਕ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ 12 ਫਰਵਰੀ, 2007 ਨੂੰ ਮੀਟਿੰਗ ਹੋਈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਰ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਹੀ ਸਪੈਲ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨਾ ਕਾਫੀ ਹੈ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧਾਂ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਮੰਗੇ ਗਏ। ਆਖਰਕਾਰ, 24 ਫਰਵਰੀ, 2009 ਨੂੰ, GNCTD ਨੇ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ (ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ) ਉਪ-ਨਿਯਮ, 2009 (ਅਧਿਕਾਰਤ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਉੱਪ-ਨਿਯਮਾਂ)। ਇਹ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਸਨ 1 ਅਪ੍ਰੈਲ 2009 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਅਧੀਨ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ NDMC ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ।ਬਾਈ-ਲਾਅ ਅਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ:

14. ਇਹ ਉਲਲੇਖਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਆਪਣੀ ਅੰਤਿਮ ਰਿਪੋਰਟ ਫਰਵਰੀ, 2007 ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਉਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ, ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇੱਕ ਪਰਫੈਕਟ ਟੈਕਸ ਸਿਸਟਮ ਦੀ ਸਲਾਹ ਦੇਣਾ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਲਾਭਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਲਈ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਦੇ ਸੋਧੇ ਰੂਪ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੇ ਤਟਸਥਤਾ, ਸਥਿਰਤਾ, ਜਵਾਬਦੇਹੀ, ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੀ ਆਸਾਨੀ, ਲਾਭਾਂ ਦੀ ਆਧਾਰਿਤ ਉਚਿਤਤਾ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਸਿਦਾਂਤਾਂ ਦਾ ਸੰਤੁਲਨ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀ ਵਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀਆਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਵਿੱਚ ਹਨ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹਨ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਵਿਕਲਪਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ:

(a) ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤੀ-ਕੋ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣਾ। ਇਸ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਵਿਧੀ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ ਪਰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਖਾਮੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕਰਨਾ।

ਜਾਂ

(ਬੀ) ਆਵਾਸੀ ਇਕਾਈਆਂ ਦੇ ਲਈ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਮੈਥਡ ਦੀ ਚੋਣਬੱਧ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਜੋ ਕਿ ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ (ਜਾਂ ਦੋਵੇਂ ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ) ਅੱਤੇ ਸੰਸਥਾਗਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਅਤੇ ਹੋਟਲਾਂ ਲਈ ਹੈ। ਬਾਕੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵਜੋਂ ਹੁਣ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿਧੀ ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ। ਜਾਂ (ਸੀ) ਸਰਕਾਰੀ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ, ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਸਾਰੀਆਂ ਗੈਰ-ਆਵਾਸੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਲਈ ਇਕਸਾਰ ਸੇਵਾ ਚਾਰਜਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ। ਸੇਵਾ ਚਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਮਹਿੰਗਾਈ ਅਤੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਵਧੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਤਾਲਮੇਲ ਰੱਖਣ ਲਈ ਵਧਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਆਧਾਰ ਸੇਵਾ ਚਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਅਤੇ ਇਕਾਈ ਦਰ ਦੇ ਕੁਝ ਅਨੁਪਾਤ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿ ਉਹ ਮੌਜੂਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ

ਜਾਂ

(ਡੀ) ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਲਈ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਮੈਥਡ ਦੀ ਇੱਕ ਸੋਧੀ ਫਾਰਮ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਯੂਨਿਟ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਭ ਤੋਂ ਘੱਟ ਯੂਨਿਟ ਦਰ (ਜਾਂ ਗੁਣਾਂਕ ਫੈਕਟਰ) ਉਸ ਆਤਮ-ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੀ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਲਈ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਘੱਟ ਹਨ; ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਯੂਨਿਟ ਦਰ (ਜਾਂ ਗੁਣਾਂਕ ਫੈਕਟਰ) ਉਹ ਵਪਾਰਕ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਹੋਵੇਗੀ (ਹੋਟਲਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਹਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਦਫਤਰ (ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਸੋਧੇ ਗਏ ਰੇਟ ਸ਼ਡਿਊਲਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ

ਹੈ)

15. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਵਿਕਲਪ (ਅ), (ਬੀ) ਅਤੇ (ਸੀ) ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਨੇ ਵਿਕਲਪ (ਡੀ) ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੇ "ਇੱਕ ਫਾਰਮੂਲਾ ਜੋ ਰੈਵੇਨਿਊ ਨਿਰਪੱਖ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲੰਬਕਾਰੀ ਇਕਸਾਰਤਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਧਿਕਤਮ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ" ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ। ਟੈਕਸ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਡਾਟਾ ਦੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਨੇ ਸੁਝਾਇਆ ਕਿ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ 'ਤੇ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਵੱਡਾ ਭਿੰਨਤਾ ਹੈ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਸਮੱਸਿਆ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਹੱਲ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਤੇ ਸਮਾਨਤਾ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਸਿਸਟਮ ਵਿੱਚ ਬਿਲਟ-ਇਨ ਹੈ।"

16. ਇਹ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਬਦਲਾਅ ਨੂੰ ਲਿਆਉਣ ਦੇ ਢੰਗ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਭਾਵ ਇਹ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਬਾਇ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਨੂੰ ਹੀ ਸੋਧਣ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਜਮਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੋਜੀਸ਼ਨ ਪੇਪਰ ਵਿੱਚ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਮੇਟੀ ਨੇ, ਇੱਕ ਸੋਧੀ 'ਯੂ.ਐਮ.' ਦੀ ਅਪਣਾਉਣ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕਰਦਿਆਂ, ਸੁਝਾਇਆ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣਿੰਦਾ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਆਤਮ-ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੀ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਜਾਇਦਾਦਾਂ" ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਜੋੜਿਆ: "ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਾਇ-ਲਾਅਜ਼ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਗੱਲਾਂ ਤੋਂ ਪਰੇ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦੇ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲਾ ਦੇਣ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਸੋਧ ਹੀ ਇੱਕੋ ਵਿਕਲਪ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।"17. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਤਿਰਿਕਤ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦਾ ਬਾਈ-ਲਾਅ 2 ਉਲੇਖ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨੂੰ ਖਾਸ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਬਾਈ-ਲਾਅ 4 ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

18. ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:

2. ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ – ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਐਕਟ, 1994 (1994 ਦਾ 44) ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (1) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇੱਥੇ 'ਐਕਟ' ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਜਿਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਾਲ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ:

(i) ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਸ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਅਤੇ;

(ii) ਬਾਈ-ਲਾਅ 4 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ।

3. ਖਾਸ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ-

(i) ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ, ਕੇਂਦਰੀ, ਸਰਕਾਰ, ਰਾਜ ਜਾਂ ਸਕੂਲ, ਕਾਲਜ, ਹੋਸਟਲ, ਗੈਸਟ ਹਾਊਸ, ਕਲੱਬ, ਸਿਨੇਮਾ ਹਾਲ, ਹੋਟਲਾਂ ਅਤੇ ਵੈਲਿਊਏਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਵਰਗੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹੋਣ ਕਾਰਨ, ਵੈਲਿਊਏਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਅਨੁਸਾਰ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ 5% ਤੋਂ ਘੱਟ ਅਤੇ 10% ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ:

(a) ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪੈਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ, ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਰੁਪਏ 43,000 (ਰੁਪਏ ਤੈਤਾਲੀਸ ਹਜ਼ਾਰ ਕੇਵਲ) ਦੀ ਸਰਕਲ ਰੇਟ 'ਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਗੁਣਕ ਫੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ; ਅਤੇ

(b) ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ 15,000 (ਰੁਪਏ ਪੰਦਰਾਂ ਹਜ਼ਾਰ ਕੇਵਲ) ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਘਟਾਇਆ ਗਿਆ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਮਰ ਦੇ ਫੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਘਟਾਇਆ ਗਿਆ ਬਾਈ-ਲਾਅ (4) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ।

xxx xxx xxx ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਚਿੰਤਿਤ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ [ਏ.ਕੇ. ਸਿੱਕਰੀ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

(3) ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਗੁਣਾਂਕ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ:-

ਵਿਆਖਿਆ:- ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਾਲ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਗੁਣਾਂਕ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਸਾਲ ਵਿੱਚ 180 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਿਸਮ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(4) ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਮਰ ਲਈ ਉਮਰ ਗੁਣਾਂਕ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ:-

(5) ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਉਮਰ, ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਔਸਤ ਕਿਰਾਏ, ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦੀ ਲੋਕੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਸਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਹੋਰ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਗੁਣਾਂਕਾਂ ਦੀ ਵਧਾਈ ਜਾਂ ਘਟਾਈ ਜਾਂ ਨਾ ਵਧਾਈ ਜਾਂ ਘਟਾਈ ਜਾਣ ਲਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਗੁਣਾਂਕ ਨੂੰ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(6) ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਬੰਧਤ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਣ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸੋਧ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਢੱਕੇ ਸਥਾਨ ਦੇ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਗੁਣਾਂਕ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ:

ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢੱਕੇ ਸਥਾਨ ਦਾ ਵਰਤੋਂ

ਗੁਣਾਂਕ

ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ

1

ਹੋਰ

6

ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢੱਕੇ ਸਥਾਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ

ਗੁਣਾਂਕ

ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਂ ਖਾਲੀ

1

ਹੋਰ

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਤਹਿਖਾਨੇ ਵਿੱਚ ਸਟੋਰੇਜ਼, ਪਾਰਕਿੰਗ ਅਤੇ ਯੂਟਿਲਿਟੀਜ਼ ਲਈ ਵਰਤੇ ਗਏ ਢੱਕੇ ਸਥਾਨ ਦਾ ਸਥਾਨ ਗੁਣਾਂਕ 0.5 ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਵਿਆਖਿਆਵਾਂ-

(i) ਕੰਪਨੀਆਂ, ਫਰਮ, ਟਰੱਸਟ ਆਦਿ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੇ ਪਰਿਸਰ ਜੋ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕਾਂ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਜਾਂ ਭਾਈਵਾਲਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਜਾਂ ਗੈਸਟ ਹਾਊਸ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਨੂੰ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(ii) ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਾਲ ਲਈ, ਵਰਤੋਂ ਗੁਣਾਂਕ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਗੁਣਾਂਕ ਉਸ ਸਾਲ ਵਿੱਚ 180 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਵਰਤੋਂ/ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਕਬਜ਼ਾ ਗੁਣਾਂਕ ਨੂੰ "ਹੋਰ" ਵਜੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਪਰਿਸਰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਾਲ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਖਾਲੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ "ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ" ਦੇ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਐਕਟ, 1994 (44 ਦੇ 1994) ਅਧੀਨ ਸਿਰਲੇਖ "ਰਿਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ" ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਲੀਪਨ ਦੀ ਛੋਟ ਲਈ ਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ।

(7) ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਮਰ ਲਈ ਉਮਰ ਗੁਣਾਂਕ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ-

ਉਮਰ	ਗੁਣਾਂਕ
1960 ਤੱਕ ਬਣਾਈ ਗਈ	0.5
1960-69 ਤੱਕ ਬਣਾਈ ਗਈ	0.6
1970-79 ਤੱਕ ਬਣਾਈ ਗਈ	0.7
1980-89 ਤੱਕ ਬਣਾਈ ਗਈ	0.8
1990-99 ਤੱਕ ਬਣਾਈ ਗਈ	0.9

1.0

(8) ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਢੱਕਿਆ ਸਥਾਨ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸਲ ਕਿਰਾਯਾ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਬੋਨਾ ਫਾਈਡ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਉਪ-ਬਾਇ-ਲਾਅ (1) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਰੇਟਬਲ ਮੁੱਲ ਉਹ ਅਸਲ ਕਿਰਾਯਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਹ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸੰਪਤੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮਕਸਦਾਂ ਲਈ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

19. ਆਓ ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਵੀ ਜਾਂਚ ਕਰੀਏ:

"ਧਾਰਾ 60 : ਟੈਕਸਾਂ ਦਾ ਲੇਵੀ -
1. ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਕੌਂਸਲ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਟੈਕਸ ਲਗਾਏਗੀ, ਨਾਮਤ:-
a. ਸੰਪਤੀ ਕਰ;
b. x x x x x x
2. x x x x x x x

3. ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਤੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਨਿਰਦਿਸ਼ਟ ਟੈਕਸ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਲਗਾਏ, ਆਕਾਰਿਤ ਅਤੇ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।

ਧਾਰਾ 61: ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਦੀ ਦਰ-

1. ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਦਸ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਤੀਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੱਕ ਹੋਵੇਗਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਾਲ ਦੌਰਾਨ ਜਿਸ ਦਰ 'ਤੇ ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਉਸ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਿਸਮ ਦੇ ਵਪਾਰ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਨੂੰ ਚਲਾਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਦਰ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਰ ਤੋਂ ਅਧਿਕ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਰ ਦੇ ਅੱਧ ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ:

ਹੋਰ ਇਹ ਕਿ ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਗ੍ਰੈਜੂਏਟਡ ਸਕੇਲ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਵਿਆਖਿਆ. - ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਟੈਕਸ ਦੀ ਉੱਚ ਦਰ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਹਿੱਸਾ ਨਗਰ ਕਰਾਧਾਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਸੰਪਤੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

2. ਕੌਂਸਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਤੋਂ ਟੈਕਸ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।

ਧਾਰਾ 62: ਉਹ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਜ਼ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ-

ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਕੁਝ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਸਿਵਾਏ-

a. ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਜੋ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਬਲਿਕ ਪੂਜਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੋਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਪਰੋਪਕਾਰੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਹਨ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸੋਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਸੰਸਥਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਸਵੈਛਿਕ ਯੋਗਦਾਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਹਾਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਆਪਣੇ ਮੁਨਾਫੇ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਹੋਰ ਆਮਦਨ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਡਿਵੀਡੈਂਡ ਜਾਂ ਬੋਨਸ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ।

ਵਿਆਖਿਆ - "ਪਰੋਪਕਾਰੀ ਉਦੇਸ਼" ਵਿੱਚ ਗਰੀਬਾਂ ਦੀ ਰਾਹਤ, ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਮੈਡੀਕਲ ਰਾਹਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਕਿਸੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਜੋ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਾਰਮਿਕ ਸਿੱਖਿਆ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹੋਵੇ।

b. ਕੌਂਸਲ ਵਿੱਚ ਵੇਸਟ ਹੋਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਟੈਕਸ, ਜੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੌਂਸਲ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ;

c. ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਘਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ)।

2. ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਬਲਿਕ ਪੂਜਾ ਜਾਂ ਪਰੋਪਕਾਰੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਪਾਰ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਚਲਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

3. ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਇਸ ਕਾਰਨ ਮੁਕਤ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਬਲਿਕ ਪੂਜਾ ਜਾਂ ਪਰੋਪਕਾਰੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਹਿੱਸਾ ਨਗਰ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਧਾਰਾ 63 : ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ- 1. ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸਾਂ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਹੈ, ਉਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਘਟਾ ਕੇ ਇਕ ਰਕਮ ਜੋ ਕਿ ਕਿਹੇ ਗਏ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਕਿ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ ਬੀਮਾ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚੇ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਈ ਸਾਰੇ ਭੱਤੇ ਦੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਮੰਗਣ ਦੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਿਸ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਯਾ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 (59 ਦੇ 1958) ਅਧੀਨ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਉਸ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

2. ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਜੋ ਬਣਾਈ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ ਪਰ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਈ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਸ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਪੂੰਜੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਪੰਜ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਉੱਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

3. ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਸਥਿਤ ਜਾਂ ਸਮਾਹਿਤ ਸਾਰੇ ਪਲਾਂਟ ਅਤੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ, ਜੋ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ ਉੱਤੇ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਦੁਆਰਾ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਪਬਲਿਕ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ਉੱਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਲਾਸਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇੱਕ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਗੇ, ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ, ਪਰ ਉਪਰੋਕਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਸਥਿਤ ਜਾਂ ਸਮਾਹਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਲਾਂਟ ਜਾਂ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਦੀ ਮੁੱਲ ਦਾ ਖਿਆਲ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਧਾਰਾ 65 : ਸੰਘ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ-

(1) ਇਸ ਅਧਿਆਇ ਦੀਆਂ ਪਿਛਲੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗੱਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਸੰਘ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਹਨ, ਧਾਰਾ 61 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਛੋਟ ਹੋਣਗੀਆਂ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ 26 ਜਨਵਰੀ, 1950 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉੱਹ ਲਾਗੂ ਜਾਂ ਲਾਗੂ ਸਮਝੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਹ ਟੈਕਸ ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਉੱਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਰਹੇ।

(2) ਜਿਥੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ, ਜੋ ਸੰਘ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਹੈ, ਵਿਸਥਾਪਿਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ (ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਪੁਨਰਵਾਸ) ਐਕਟ, 1954 (44 ਦੇ 1954) ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵਿਸਥਾਪਿਤ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਾਂ ਵਿਸਥਾਪਿਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਸੰਸਥਾ ਨੂੰ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਇੰਕਾਰਪੋਰੇਟਡ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ (ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 606 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵਿੱਚ ਅਗਾਂਹ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰੀ ਕਹਿੰਦੇ ਹਨ), ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਧਾਰਾ 61 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਟੈਕਸ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ 7 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1958 ਜਾਂ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਜਿਸ ਦਿਨ ਕਬਜ਼ਾ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ, ਅਸਰ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗੱਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਉਸ ਦਿਨ ਜਾਂ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਵਸੂਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਧਾਰਾ 66: ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ-

(1) ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ:-

(ਕ) ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ;

(ਖ) ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਉੱਚ ਦਰਜੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ

(ਗ) ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਉੱਤੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ, ਜੋ ਕਿ ਸੰਘ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿਸਥਾਪਿਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ (ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਪੁਨਰਵਾਸ) ਐਕਟ, 1954 (44 ਦੇ 1954) ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਕਰਤਾ ਉੱਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(2) ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਉੱਸ 'ਤੇ ਬਣਾਈ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਕਾਰਿਤ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਉਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ।

ਵਿਆਖਿਆ. - "ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਸ਼ਬਦ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਮਲ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਉਸ 'ਤੇ ਬਣਾਈ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

3. ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਈ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਜੋ ਕਿ, ਜਾਂ ਜੋ ਕਿ, ਹਿੱਸਿਆਂ, ਫਲੈਟਾਂ ਜਾਂ ਕਮਰਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ ਵੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦਾਵਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਲਈ (1) ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਆਕਾਰਿਤ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ, ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਧਾਰਾ 66 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ ਕਹਿੰਦਾ ਟੈਕਸ ਲਗਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਉਸ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਉਸ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ ਜੋ ਉਸ ਉੱਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਜੇਕਰ ਉਹ ਟੈਕਸ ਉਸ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੁੰਦਾ, ਵਿੱਚਕਾਰ ਦਾ ਅੰਤਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

(2) ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਉਸ

ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜਾਂ ਜੋ ਰਕਮ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਜਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਅਧੀਨ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਇਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਅਤੇ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ ਫਰਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਹੋਵੇਗਾ।

(3) ਇਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ, ਉਸ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ, ਉਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਉਪਾਯ ਹੋਣਗੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਰਕਮ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਉਸ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਹੋਵੇ।

20. ਹਾਲਾਂਕਿ ਕੁਝ ਹੋਰ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵੀ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਪਰ ਉਹਨਾਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਦੁਬਾਰਾ ਉਲੇਖ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਸਾਰ ਦੱਸਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਚਰਚਾ ਤੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਉਹਨਾਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਸਾਰ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਦਾ ਹੈ।

21. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 61 (1) ਅਧੀਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ "ਇਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਦਸ ਅਤੇ ਤੀਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੇ ਬੀਚ ਹੋਵੇਗਾ।" ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 61(1) ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਾਲ ਦੌਰਾਨ ਜਿਸ ਦਰ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਉਸ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਦਿਆਂ, ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਿਸਮ ਦੇ ਵਪਾਰ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਵਿੱਚ ਚਲਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਦਰ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਰ ਤੋਂ ਅਧਿਕ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਰ ਦਾ ਅੱਧ ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।" ਧਾਰਾ 6(1) ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ "ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਪਦਾਨੁਕ੍ਰਮਿਤ ਪੈਮਾਨੇ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇ ਕੌਂਸਲ ਅਜਿਹਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ।" ਧਾਰਾ 6(1) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ "ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਉੱਚੇਰੇ ਦਰ ਦੇ ਟੈਕਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਹਿੱਸਾ ਨਗਰ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

22. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 61 (2) ਅਧੀਨ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਉਹਨਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਤੋਂ ਟੈਕਸ ਮੁਆਫ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ “ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਰੁ.1,000 ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।”

23. “ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ” ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (42) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ “ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮੁੱਲ ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।”

24. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 62 ‘ਉਹ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਜ਼ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ’ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਧਾਰਾ 62 (1) ਉਹਨਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਨੂੰ ਸੂਚੀਬੱਧ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਲੇਵੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜੋ ਖਾਸ ਤੌਰ ਤੇ ਪਬਲਿਕ ਪੂਜਾ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਹਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੋਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਚੈਰੀਟੇਬਲ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵਿੱਚ ਵੇਸਟ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ, ਜੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਮੁੱਖ ਤੌਰ ਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਉੱਤੇ ਹੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣਾ ਸੀ ਅਤੇ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਘਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ)। ਧਾਰਾ 62 (3) ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਪਬਲਿਕ ਪੂਜਾ ਜਾਂ ਚੈਰੀਟੇਬਲ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਖਾਸ ਤੌਰ ਤੇ ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਕਾਰਨ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਮੁਆਫ਼ ਹੈ ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਹਿੱਸਾ “ਨਗਰ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਸੰਪਤੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।”

25. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 63 (1) ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਉਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ

ਇਮਾਰਤ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਘਟਾ ਕੇ ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ 10% ਜੋ ਮੁਰੰਮਤ ਦੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਬੀਮਾ, ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਮੰਗਣ ਯੋਗ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ। ਐੱਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 (1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ('ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਐਕਟ') ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਸ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ "ਅਜਿਹੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।".

26. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(2) ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜੋ ਬਣਾਈ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ ਪਰ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਚਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਉਸ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ "ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਪੂੰਜੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਪੰਜ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।" ਧਾਰਾ 63(3) ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦਾ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾਲ, ਉਹ ਪੌਦੇ ਅਤੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65(1) ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਯੂਨੀਅਨ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਜੋਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 61 ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

27. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 66 ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਘਟਨਾਕ੍ਰਮ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲੀਜ਼ਰ 'ਤੇ ਹੈ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਉੱਚ ਲੀਜ਼ਰ 'ਤੇ ਹੈ ਜੇਕਰ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਇੱਕ ਸਬ-ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਜੇਕਰ ਇਹ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਨਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ 'ਤੇ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਸਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

28. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 67 ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਵੰਡਣ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਜ਼ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਜਾਂ ਸਬ-ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 68 ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਕਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਕੌਣ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 66 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਡਿਫਾਲਟ ਦੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ। ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਹੈ।

29. NDMC ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 70 'ਮੁਲਾਂਕਣ' ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ ਸੂਚੀ'। ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਵੇਰਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਹਰੇਕ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਪ-ਨਿਯਮ. ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 70 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸਦਾ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਲਕ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸੂਚੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲੈਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ ਇਸ ਤੋਂ ਮੁਫਤ ਕੱਢਦਾ ਹੈ। ਦੀ ਧਾਰਾ 70 (3) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਮਿਤੀ ਦਾ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਰੇਟਯੋਗ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧੇਗਾ। ਉਸ ਨੇ ਲਿਖਤੀ ਵੀ ਦੇਣਾ ਹੈ ਧਿਆਨ ਦਿਓ ਕਿ ਕਿੱਥੇ ਦਰਯੋਗ ਮੁੱਲ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਹੈ। ਧਾਰਾ 70 NDMC ਐਕਟ ਦਾ (4) ਮੁਲਾਂਕਣ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੂਚੀ. ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 70 (5) ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿਸੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਸੁਣਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅੰਤਿਮ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਤਿਆਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਏਜੰਟ ਦੁਆਰਾ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 70 (6)। NDMC ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਦੀ ਸੋਧ ਅਤੇ ਤਿਆਰੀ ਲਈ ਧਾਰਾ 73 ਲਈ ਨਵੀਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸੂਚੀ ਦੀ।

30. ਇਮਾਰਤਾਂ। ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦਾ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਸਬੰਧੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਸਲਾਹ ਜਾਂ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਮੁੱਲਾਂਕਕਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਚੁਕੌਤੀ ਫੈਸਲਾ:

31. ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਇੰਟਰ ਅਲੀਆ, ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਜਿਹੜੇ ਤੰਰ 'ਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(42) ਅਧੀਨ 'ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਹ 'ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮੁੱਲ, ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਸੰਪਤੀ ਕਰਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ'। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, 'ਅਤੇ' ਸੰਯੋਜਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੋਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਨਤੀਜਤਨ, ਇਹ ਕਲਪਨਾ ਕਰਨਾ ਅਸੰਭਵ ਹੈ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਅਧੀਨ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਤੋਂ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਜਾਂ ਵੱਖਰਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੋਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਹੋਰ, ਧਾਰਾ 63, ਜੋ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ, ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਲਈ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਹੈ, ਉਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਤੰਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਘਟਾ ਕੇ ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ 10%। ਨਾਲ ਹੀ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਦੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿਸਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ 'ਸਾਲਾਨਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ'।

32. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਹੋਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 81 ਅਧੀਨ, ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਸਬੰਧੀ ਸਲਾਹ ਜਾਂ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਗਾਰ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਮੁੱਲ ਤਦ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਬਕਾਏ ਟੈਕਸਾਂ ਦੀ ਕਵਰੇਜ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਅਟੈਚ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਬਕਾਏ ਵੱਲੋਂ ਕੀ ਰਕਮ ਵਸੂਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹਨਾਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਦਿਆਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨਿਕ ਯੋਜਨਾ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੀ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਯੂ.ਏ.ਵਾਈ. ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਢੱਕੇ ਸਥਾਨ ਦੇ ਖੇਤਰਫਲ ਨਾਲ ਯੂ.ਏ.ਵਾਈ. ਨੂੰ ਗੁਣਾ ਕਰਕੇ 'ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ' ਲੱਭਣਾ। ਇਹ ਟੈਕਸ ਦੇ ਆਕਲਨ ਜਾਂ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਧੀ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਧੀ ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 388(1)(ਏ)(9) ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਧੀਨ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਬਣਾਉਣ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਟੈਕਸਾਂ ਦੇ ਲੇਵੀ, ਆਕਲਨ, ਇਕੱਠਾ, ਰਿਫੰਡ ਜਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ 'ਇਸ ਐਕਟ' ਅਧੀਨ।

33. ਅਜਿਹਾ ਕੋਰਸ ਆਫ ਐਕਸ਼ਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੋਧੇ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਚਰਚਾ ਹੇਠ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ:

"ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ

52. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੀ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਜਦਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਜਾਇਦਾਦ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਯੂ.ਏ.ਵਾਈ. ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫਿਰ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਢੱਕੇ

ਸਥਾਨ ਦੇ ਖੇਤਰਫਲ ਨਾਲ ਯੂ.ਏ.ਵਾਈ. ਨੂੰ ਗੁਣਾ ਕਰਕੇ 'ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ' ਲੱਭਣ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

53. ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਕੰਮ ਸਿਰਫ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਦੁਆਰਾ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਇਹ ਸੈਕਸ਼ਨ 388 (1) ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ "ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ". ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਵਿਧਾਨਿਕ ਇਰਾਦਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਤੇ ਉਸ ਨਾਲ ਸੁਸੰਗਤ ਹੋਣ।

54. ਦੂਜੇ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 388 (1) (ਏ) (9) ਕਰਾਂ ਦੀ ਲੇਵੀ, ਆਕਲਨ, ਇਕੱਠਾ ਕਰਨਾ, ਰਿਫੰਡ ਜਾਂ ਕਰਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ "ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ"। ਸ਼ਬਦਾਂ "ਲੇਵੀ, ਆਕਲਨ, ਇਕੱਠਾ..." ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸ਼ਬਦ "ਸਬੰਧੀ" ਦਾ ਸਪਸ਼ਟ ਮਤਲਬ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੀ ਗਈ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੋਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਧੀ ਤੋਂ ਵੱਖਰੀ ਕਰਾਂ ਦੀ ਲੇਵੀ, ਆਕਲਨ, ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੁਆਰਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 388 (1) (ਏ) (9) ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਬਣਾ ਦੇਵੇਗਾ।

55. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੁਆਰਾ ਬਦਲਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਅਧੀਨ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਪੂਰੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਦੁਆਰਾ ਬਦਲਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋ ਸਕੇ। ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਰਗੀਕਰਣ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ ਜੋ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਵਰਗੀਕਰਣ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਹਨ ਅਤੇ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਧਾਰਾਵਾਂ 62 ਅਤੇ 65 ਅਧੀਨ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਵਰਗੀਕਰਣ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 66 ਤਿੰਨ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਅਰਥਾਤ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਜਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੇ ਆਧਾਰ ਤੇ ਹੋਰ ਵਰਗੀਕਰਣ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

56. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਾਈਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ, ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਇਸ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੁਆਰਾ ਓਵਰਰਾਈਟ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 61(1) ਦੇ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਜਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਉੱਚੇਰੇ ਦਰ ਦੇ ਕਰ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਹਿੱਸਾ ਨਗਰ ਕਰਾਧਾਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਸੰਪਤੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਨੂੰ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਅਧੀਨ ਬਦਲਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਜਮੀਨ ਦੀ ਕੁੱਲ ਵੈਲਯੂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਜਮੀਨ ਤੇ ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦੀ ਵੈਲਯੂ ਨਾਲ ਜੋੜਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ।

57. ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਫੈਕਟਰ ਨੂੰ ਵਰਗੀਕ□ਤ ਕਰਦਿਆਂ, ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਕੇਵਲ ਦੋ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ ਅਰਥਾਤ (i) ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਜਾਂ ਖਾਲੀ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ (ii) ਹੋਰ। ਇਸ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਦੇ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦੇਣਾ ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਲਈ ਦੇਣ ਦੇ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਬਦਲਾਅ◌ਾਂ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਹਨ।

58. ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕੇਵਲ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਸੰਪਤੀਆਂ ਜਿਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਬ-ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ 1962 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੀ ਧਾਰਾ 12 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਜੋ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਪਾਏ ਗਏ ਸਨ।

59. ਨਤੀਜਤਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਗੱਲ ਸਾਫ ਹੈ ਕਿ ਨਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੀ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਅਵੈਧ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।"

ਵਕੀਲ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼:

34. . ਸੰਜੈ ਜੈਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਤੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਉਸ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ 5 ਅਨੁਸਾਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਹਰ ਸਾਲ ਬੈਠਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਮਾਪਦੰਡ ਤੈਅ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਉਦੇਸ਼ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਧਾਰਾ 63 ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਿਆ ਤਾਂ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ ਵੀ ਇਹ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਟੈਕਸ ਲਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਹਨ। ਇਹ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ, ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ, 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਹੈ ਅਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਬਾਈ-ਲਾਅ ਵਿੱਚ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਯੂ.ਏ.ਐਮ. ਹੋਰ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਹੈ ਅਤੇ ਪੁਰਾਣੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਦੀਆਂ ਕਈ ਵਿਸੰਗਤੀਆਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਦੀ ਹੈ। ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਗਲਤੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ। ਪਹਿਲੀ ਗਲਤੀ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦੂਜੀ ਗਲਤੀ ਇਹ ਮਾਨਣਾ ਸੀ ਕਿ ਤਿੰਨ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਹਨ ਜਦੋਂ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਕੇਵਲ ਦੋ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ।

ਤੀਜੇ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਜੋ ਕਿ ਪੈਰਾ 22 ਵਿੱਚ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (ਜੋ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18(1) ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਿਆਖਿਆ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹੈ) ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ।

35. ਮਿਸਟਰ ਜੈਨ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਭਾਰਤੀ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਨੂੰ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕੇਵਲ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਹੋਰ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਜੋ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਫਿਰ ਵੀ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਲੱਭਣ ਲਈ ਕਸਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਕਿੰਨਾ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਇਹ ਧਾਰਾ 63 ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਜੋ ਸੰਪਤੀਆਂ ਆਪਣੇ ਕਬਜੇ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁੱਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪਹੁੰਚਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਇਸ ਮਕਸਦ ਨੂੰ ਹੀ ਹਾਸਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਨੇ ਇਸ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਖਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਨੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਵੇਂ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਸੰਪਤੀਆਂ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਲਗਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵਿਚਕਾਰਲੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

36. ਮਿਸਟਰ ਜੈਨ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਯੂ.ਏ.ਐਮ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ।

37. ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਦਾ ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਨੇ ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ, ਇਸ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਕਿ ਇਹ ਧਾਰਾ 63(1) ਨੂੰ

ਸਹਾਇਕ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਇਸਨੂੰ ਬਦਲ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਗਲਤ ਹਨ।

38. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਕਾਰਜਪ੍ਰਣਾਲੀ ਅਤੇ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਇਸਦੇ ਰੈਵੇਨਿਊ ਸੰਗ੍ਰਹਿਣ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹਨ। ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਦੇ ਰੈਵੇਨਿਊ ਦੇ ਮੁੱਖ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਸਰੋਤ ਲਈ ਜਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

10ਵੀਂ ਅਗਸਤ, 2017 ਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਆਪਣੀ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਆਮਦਨ ਗੁਆ ਬੈਠੇਗੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਬਿਨਾਂ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

39. ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਅਨੁਸਾਰ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਧੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਅੰਤਰਾਲ ਨੂੰ 2009 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੁਆਰਾ ਭਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 63 (1) ਦੁਆਰਾ ਕੇਵਲ ਉਹ ਵਿਸ਼ਾਲ ਸਿਦਾਂਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ "ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

40. ਧਾਰਾ 63(1) ਇਹ ਨਹੀਂ ਦੱਸਦੀ ਕਿ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਕੋਈ ਵੀ ਤਰੀਕਾ ਵਰਤ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿ ਇਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਾਲਪਨਿਕ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜੋ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਵਰਤ ਕੇ ਅਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਬੇਤੁਕਾ ਜਾਂ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

(i) ਅਸ਼ੋਕ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਅਸਿਸਟੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਆਫ ਐਸਟੇਟ ਡਿਊਟੀ(ii) ਅਸਿਸਟੈਂਟ ਕਲੈਕਟਰ ਆਫ ਸੈਂਟਰਲ ਐਕਸਾਈਜ਼ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਤੰਬਾਕੂ ਕੰਪਨੀ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਿਟੇਡ(iii) ਮੈਕਫਾਗਲ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ & ਓਰਸ. ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ & ਓਰਸ.' ਏ 42. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਦੀ 10.08.2017 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਦਿਆਂ, ਉਸ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਹ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. (ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ) ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼, 2009 ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਦੀ ਅਵਧਾਰਨਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਵਿਧਾਨਿਕ ਯੋਜਨਾ ਲਈ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਦੇਸ਼ੀ ਹੈ:

(i) 2009 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ 2 ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹੈ ਕਿ "ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ" ਜਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜੋ ਉਹ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ, ਨੂੰ ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਅਤੇ 4 ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(ii) ਬਾਈ-ਲਾਅ 4 ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹੈ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਨਾ ਕੀਤੀਆਂ ਜਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਜਮੀਨ ਦੀ ਸਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਸਥਾਨ ਦੀ ਸਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਦਾ ਜੋੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਬਾਈ-ਲਾਅ 4 ਦੇ ਉਪ-ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਸਥਾਨ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਉਸ ਸਥਾਨ ਦੇ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰਫਲ ਨੂੰ ਉਸ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਸਥਾਨ ਦੀ ਬੇਸ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਫੈਕਟਰਾਂ ਨਾਲ ਗੁਣਾ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਉਪ-ਬਾਈ-ਲਾਅ 5, 6 ਅਤੇ 7 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ।

(iii) "ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ" ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਅਵਧਾਰਣਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲੈਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ NDMC ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ 1994 ਵਿੱਚ NDMC ਐਕਟ ਦੇ ਅਧਿਨਿਯਮਨ ਤੱਕ ਲਾਗੂ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਪੰਜਾਬ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(1)(ਬੀ) ਵਿੱਚ "ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ" ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਨੂੰ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ

ਘਰ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮੋਟਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜੋ ਕਿ ਉਚਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ।

(iv) ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ' ਦੀ ਅਵਧਾਰਣਾ, ਜੋ ਕਿ ਖੇਤਰਫਲ, ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਵਰਤੋਂ, ਉਮਰ ਫੈਕਟਰ ਅਤੇ ਵੀ ਕਬਜ਼ੇ ਵਰਗੇ ਫੈਕਟਰਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਸੰਕੇਤਕ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਆਨੰਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਐ 43. ਮਿਸਟਰ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ ਅੱਗੇ ਵਧਦਾ ਹੈ ਕਿ 2009 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਕੀਮਤ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਕਰਦਿਆਂ, ਉਸ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਸਨਮਾਨ ਨਾਲ, ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਧਿਆਨ ਖੋ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਅਧੀਨ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਵਧਾਰਣਾ ਹੁਣ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਦਿੱਲੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਖੁਸ਼ੀ ਨਾਲ ਸੈਕਸ਼ਨ 4,6 ਅਤੇ 9 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਉਂਦੇ ਹਨ ਰਘੁਨੰਦਨ ਸਰਨ ਅਸ਼ੋਕ ਸਰਨ (ਐਚ.ਯੂ.ਐਫ.) ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਫੈਸਲਾ ਨੂੰ ਕਦੇ ਵੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇੱਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਅੰਤਿਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ।

44. ਇਸ ਪਹਿਲੂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਵਿੱਚ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਮੌਕਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਟ ਕੀਤਾ ਹੈ।

45. ਮਿਸਟਰ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਨੇ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਪਹਿਲੂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

46. ਮਿਸਟਰ ਪਰਾਗ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਪੱਖ ਤੋਂ ਹਟਕੇ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ। ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63(2) ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 388(1)(A)(i)(9) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

"ਸੈਕਸ਼ਨ 63(2): ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜੋ ਬਣਾਈ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ ਪਰ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਚਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਉਸ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਪੂੰਜੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਪੰਜ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਸੈਕਸ਼ਨ 388(1)(A)(i)(9) : ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਟੈਕਸਾਂ ਦੇ ਲੇਵੀ,
ਆਕਲਨ, ਇਕੱਠਾ, ਰਿਫੰਡ ਜਾਂ ਛੋਟ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ।"

47. ਉਸਦੀ ਬੇਨਤੀ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਸੰਯੁਕਤ ਪਾਠ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 388(1)(ਏ)(9) ਦੇ ਉਪਬੰਧ NDMC ਨੂੰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਸ਼ਕਤੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੋ ਸੈਕਸ਼ਨ 63, ਭਾਵ, ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਅਤੇ 63(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸ ਦੇ ਅੱਗੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਵਾਰ-ਵਾਰ, ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਟੈਕਸਿੰਗ ਕਨੂੰਨ ਜੋ ਟੈਕਸ ਜਾਂ ਚਾਰਜ ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਨੂੰ ਇੱਕ ਲਾਜ਼ਮੀ ਉਪਬੰਧ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਸਗੋਂ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਦੇ ਸੰਕੇਤ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਛੰਤ. ਇਸ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਉਸਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਧਿਆਨ ਇਸ ਵੱਲ ਖਿੱਚਣ ਦਾ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਪੀ. ਰਤਨਾਕਰ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਏ.ਪੀ ਹੋਰ 7:

"4. ਹਾਈਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਬਹਿਸ ਉਠਾਈ ਅਤੇ ਦੁਹਰਾਈ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਜੀਵ ਧਵਨ ਦੁਆਰਾ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 200(1) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਵਿਵੇਕ ਐਕਟ

ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ, ਗੈਰ-ਕਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਮਨਮਾਨੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕੋਈ ਦੋਸ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਧਾਰਾ 194 ਦੇ ਤਹਿਤ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸਦੇ ਤਹਿਤ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਜਦੋਂ ਵਿਵੇਕ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਧੀਨ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਲਈ ਜੁਰਮ ਦਾ ਮਿਸ਼ਰਨ ਸੈਕਸ਼ਨ 200, ਇਸ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮ ਦੁਆਰਾ ਪੱਧਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਸ ਲਈ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨੂੰ ਤਜਵੀਜ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਜੁਰਮ ਨੂੰ ਮਿਸ਼ਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਰਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ, ਮਨਮਾਨੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਕੋਈ ਤਾਕਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਵਿਵਾਦ ਧਾਰਾ 113 ਤੋਂ 115, ਧਾਰਾ 194 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਦੰਡ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਏ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਧਾਰਾ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੇ ਨਾਲ ਸਜ਼ਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਗਿਣਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ। ਸੈਕਸ਼ਨ ਰਾਜ ਨੂੰ ਸੇਧ ਦੇਵੇਗਾ ਰਕਮ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਵਜੋਂ ਸਰਕਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਗਿਣੇ ਗਏ ਅਪਰਾਧਾਂ ਨੂੰ ਮਿਸ਼ਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਦੀ ਧਾਰਾ 200। ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਹਮੇਸ਼ਾ ਅਪਰਾਧ ਨੂੰ ਮਿਸ਼ਰਤ ਕਰੇਗਾ. ਇਹ 'ਤੇ ਸ਼ਰਤ ਹੈ ਮੁਲਜ਼ਮਾਂ ਦੀ ਜੁਰਮਾਂ ਨੂੰ ਜੋੜਨ ਦੀ ਇੱਛਾ। ਇਹ ਇਸਤਗਾਸਾ ਕੇਸ ਦੀ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਜੁਰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣ ਦੀ ਘਟਨਾ ਮਿਸ਼ਰਤ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜੁਰਮ ਨੂੰ ਮਿਸ਼ਰਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦੋਸ਼ੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਲਾਉਣ ਲਈ ਉਹੀ. ਇਸਦੀ ਪਾਲਣਾ 'ਤੇ, ਕਾਰਵਾਈ, ਜੇਕਰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਹ ਏ ਦੋਸ਼ੀ ਦੀ ਮਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਮਰਜ਼ੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਜੁਰਮ ਦੇ ਮਿਸ਼ਰਣ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ. ਕੈਨਾਲਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਨੁਸਖ਼ੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜੁਰਮਾਂ ਲਈ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਰਕਮ, ਧਾਰਾ 194, ਦੰਡ ਅਤੇ ਚਾਰਜਿੰਗ ਸੈਕਸ਼ਨ ਅਧਿਕਤਮ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੰਪਾਊਂਡਿੰਗ ਫੀਸ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਦ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 200 ਵਿੱਚ ਹੀ ਉਸ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਵੇਰਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕੰਪਾਊਂਡਿੰਗ ਫੀਸ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜੁਰਮਾਨੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ ਦੰਡ ਦੀ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ, ਉਸੇ ਨੂੰ ਜਾਂ ਤਾਂ ਘੋਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਜਾਂ ਤਰਕਹੀਣ ਜਾਂ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ।

48. ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਉਸ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 63(2) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ 5% ਦਰ ਨੂੰ ਉਸ ਸੀਲਿੰਗ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ

ਰੇਟੇਬਲ ਮੁਲਿਆ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰੋ। ਧਾਰਾ 63(2) ਦੀ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਪੜ੍ਹਾਈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਮੂਲਿਆ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂੰਜੀ ਮੂਲਿਆ ਦੇ 5% ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਸੀਲਿੰਗ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਇਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ।

49. ਉਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਧਾਰਾ 63(2) ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਪੂਰਾ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਆਨੰਦ ਹੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਚਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਨਿਰਮਿਤ ਨਹੀਂ ਪਰ ਨਿਰਮਾਣ ਯੋਗ ਹੈ' ਜਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਨਿਰਮਾਣ ਹੋ ਰਿਹਾ ਹੈ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

50. ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਾਰ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹ ਕੇ ਅਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਤੋਂ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਰੇਟੇਬਲ ਮੂਲਿਆ ਸਿਰਫ ਉਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਧਾਰਾ 63(2) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਮਾਰਤ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਢਾਹੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਾਲੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦ ਤੱਕ ਕਿ ਗਰਾਊਂਡ ਫਲੋਰ ਦੀ ਛੱਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਇਕ ਵਾਰ ਇਹ ਨਿਰਮਾਣ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਯੋਜਨਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਹੁਣ ਇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਛੱਤ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਯੋਜਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਬਣਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਆਖਿਆ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵੱਡਾ ਭੇਦਭਾਵ ਪੈਦਾ ਕਰੇਗੀ ਜੋ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਨ ਲਈ ਚਾਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜੋ ਇੱਕ ਨਿਰਮਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਆਨੰਦ ਲੈ ਰਹੀਆਂ ਹਨ। ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਨਿਰਮਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਨਿਰਮਾਣ ਪੂਰਾ ਹੋ ਜਾਵੇ, ਰੇਟੇਬਲ ਮੂਲਿਆ Rs. 1 ਤੋਂ 4 ਲੱਖ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂੰਜੀ ਮੂਲਿਆ ਦਾ 5% ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ Rs. 3 ਤੋਂ 4 ਕਰੋੜ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਭੇਦਭਾਵ ਜੋ 60-80 ਗੁਣਾ ਹੈ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਜਾਇਜ਼ ਕਾਰਨ ਦੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਿਨਾਂ ਹੀ

ਹੋਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਕੋਈ ਨਵਾਂ ਜਾਂ ਵਾਧੂ ਲਾਭ ਉਸ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਰਿਹਾ ਜੋ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਢਾਹ ਕੇ ਅਤੇ ਮੁੜ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਸਿਹਤ ਖਤਰਾ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਪੁਰਾਣੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਸ ਖਸਤਾ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

51. ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 5% ਲੇਵੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਨਮਾਨੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕੋਈ ਉਦੇਸ਼ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵੱਲੋਂ ਢਾਹੀ ਗਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਸੇਵਾਵਾਂ ਭਾਵ ਸੀਵਰੇਜ, ਪਾਣੀ ਜਾਂ ਬਿਜਲੀ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮੁਹੱਈਆ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਕਿਉਂਕਿ ਕੋਈ ਵਸਨੀਕ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦਾ ਸੀਮਿਤ ਪੱਧਰ ਤੇ ਵਰਤੋਂ ਹੋ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਜੋਰ ਦਿੰਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਫੀਸ ਦੀ ਕੁਦਰਤ ਹੈ। (ਦੇਖੋ: ਪ੍ਰਾਈਡੋਲੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਫ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਨ੍ਹ; (2011) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 270)।

52. ਉਸ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨਾਲ ਟੈਕਸ ਦੀ ਰਕਮ ਮੇਲ ਖਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਮਿਸਟਰ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਤੋਂ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਧਾਰਾ 63(2) ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗਿਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਯੋਜਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਮੌਜੂਦਾ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਅਤੇ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢਾਹੁਣ ਕਾਰਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਖਾਲੀ ਅਵਧੀ ਦੌਰਾਨ ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਉਸੇ ਦਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਉਪਰੰਤ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਹੋਰ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅਵਧੀ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਧਾਰਾ 63(2) ਅਧੀਨ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਉਹ ਮੌਜੂਦਾ ਢਾਂਚੇ/ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਅਵਧੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਜਮੀਨੀ ਮੰਜ਼ਿਲ ਦੀ ਛੱਤ ਨੂੰ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਨ ਦੀ ਅਵਧੀ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

53. ਮਿਸ ਮਨਿੰਦਰ ਆਚਾਰਿਆ, ਮਿਸ ਮੁਕੁਲ ਰੋਹਤਗੀ, ਸੰਜੈ ਆਰ. ਹੇਗੜੇ, ਹੁਜੇਫਾ ਅਹਮਦੀ, ਬੀ.ਬੀ. ਗੁਪਤਾ, ਮਿਸ ਵਿਭਾ ਦੱਤਾ ਮਖੀਜਾ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ, ਮਿਸ ਸੰਜੀਵ ਆਨੰਦ, ਬੀ.ਬੀ. ਜੈਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਈ ਵਕੀਲ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ/ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕੀਤਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਕੀਲਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਗਾਊ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਿਆਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਕੀਲਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਇਕੱਠੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

54. ਅਲਟਰਾ ਵਾਇਰਸ ਦੇ ਮੁੱਖ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਕੇਂਦ੍ਰਿਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਇਹ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਅਧੀਨ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨਿਰਮਾਣ ਨਾ ਹੋਏ/ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਮੰਗ ਰਹੀ ਹੈ/ਇਕੱਠਾ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਨਿਰਮਾਣ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਹ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਹੈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ (ਏ.ਆਰ.ਵੀ.) ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਉਸ ਨਿਰਮਾਣ ਯੋਗ/ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਨਿਰਮਾਣ ਯੋਗ ਹੈ। ਇਹ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੀ ਵੱਡੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

a) ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀਆਂ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਸੰਪਤੀਆਂ ਲੁਟੀਅਨਜ਼ ਬੰਗਲਾ ਜ਼ੋਨ ("ਐਲ.ਬੀ.ਜ਼ੈਡ." ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ ਅਤੇ 8ਵੀਂ ਫਰਵਰੀ, 1988 ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਾਲੇ ਐਲ.ਬੀ.ਜ਼ੈਡ. ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤ੍ਰਿਤ ਹਨ, ਜੋ ਨਾ ਕੇਵਲ ਐਲ.ਬੀ.ਜ਼ੈਡ. ਵਿੱਚ ਪਈਆਂ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਂਦੇ ਹਨ ਪਰ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਰਮਿਤ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਪਰੇ ਨਵੀਨ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ 'ਤੇ ਵੀ ਸਖਤ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਲਗਾਉਂਦੇ ਹਨ।

ਬੀ. ਪੁਰਾਤਤਵ ਸਰਵੇਖਣ ਦੁਆਰਾ ਐਲਾਨੇ 'ਮਨਾਹੀ ਖੇਤਰਾਂ' ਅਤੇ 'ਨਿਯੰਤ੍ਰਿਤ ਖੇਤਰਾਂ' ਵਿੱਚ ਪੈਂਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਲਈ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਮੌਜੂਦ ਹਨ।

ਸੀ. ਬਿਲਡਿੰਗ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਕਾਰਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸੈੱਟਬੈਕਸ, ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਅਜਿਹੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਖਾਲੀ ਛੱਡਣ ਲਈ

ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਵੱਡੇ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਵੱਡੇ ਸੈੱਟਬੈਕਸ ਅਤੇ ਘੱਟ ਜ਼ਮੀਨ ਕਵਰੇਜ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

55. ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਤਿੰਨ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਕਾਰਨ ਪੂਰੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਨਾ ਅਸੰਭਵ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਕਾਰਨ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਅਣ-ਨਿਰਮਿਤ/ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਬਣ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜੋ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਅਸਲ 'ਚ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅੰਦਰ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਜਾਇਦਾਦਾਂ 'ਤੇ ਯਾ ਤਾਂ ਐਲ.ਬੀ.ਜ਼ੈਡ. ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਏ.ਐਸ.ਆਈ. ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਪਾਲਣ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਓਂ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਬਾਹਰ ਸਥਿਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ 'ਚ ਅਜਿਹੀ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਭਾਰੀ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਭੇਦਭਾਵਪੂਰਨ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਥੇ ਵਿਕਾਸ 'ਤੇ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਮਨਾਹੀ ਹੈ।

56. ਇਹ ਵੀ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ 'ਤੇ ਕੋਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ 'ਚ ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਥੇ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਫ ਦਿੱਲੀ ਬਨਾਮ ਸ਼ਸ਼ਾਂਤ ਸਟੀਲ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਿਟੇਡ.* ਕੇਸ 'ਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 'ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਯੋਗ' ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜੋ ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1957 ਦੀ ਧਾਰਾ 116(2) 'ਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(2) ਨਾਲ ਪਰੀ ਮਟੇਰੀਆ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉੱਥੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਕੇਵਲ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਨਿਵਾਰਿਆ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਥੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਫ ਦਿੱਲੀ ਵੱਲੋਂ ਪੂਰੀ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

57. ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਵੀ ਭਾਰਤੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 14 ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਜੋਂ ਸਵਾਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਵਰਗੀਕਰਣ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਬੀ.ਕੇ. ਦੱਤ ਕਾਲੋਨੀ ਤੋਂ ਗੋਲਫ ਲਿੰਕਸ ਤੱਕ, ਬੰਗਾਲੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਤੋਂ ਪਿਤਵੀਰਾਜ ਰੋਡ ਤੱਕ, ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹਨਾਂ 'ਤੇ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਬੇਸ ਯੂ.ਵੀ. ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਰੁ. 1,000/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਹੈ (ਜੋ 01.04.2013 ਤੋਂ 20% ਵਧਾ ਕੇ ਰੁ. 1,200/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਹੋ ਗਿਆ) ਭਾਵੇਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿੰਨੀ ਹੋਵੇਗੀ ਇਸ ਨਾਲ ਕੋਈ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦੀ। ਦੋ ਇਮਾਰਤਾਂ/ਘਰਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ [ਕਹੋ ਜੇ 1,000 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਹਰੇਕ ਨੂੰ 2000-09 ਦੌਰਾਨ 500 ਤੋਂ 1,000 ਏ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਪਲਾਟਾਂ 'ਤੇ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ) ਇੱਕ ਬੀ.ਕੇ. ਦੱਤ ਕਾਲੋਨੀ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਗੋਲਫ ਲਿੰਕਸ 'ਤੇ, ਜਿਥੇ ਦੋਵੇਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਹੋਵੇਗਾ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਫਾਰਮੂਲੇ ਦੁਆਰਾ ਕੈਲਕੁਲੇਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ:

ਕਵਰਡ ਸਪੇਸ ਦੀ ਬੋਨਾ ਫਾਈਡ ਸਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ

= ਬੇਸ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਵੈਲਯੂ × ਕਵਰਡ ਸਪੇਸ × ਉਮਰ ਫੈਕਟਰ × ਵਰਤੋਂ ਫੈਕਟਰ × ਕਬਜ਼ਾ ਫੈਕਟਰ

= 1,200 x 1,000 x 1 x 1 x 1.5 x 1=8,10,000/- ਘਟਾਓ 10% ਕਟੌਤੀ

= ਰੁਪਏ 16,20,000/-

58. ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਲੋਨੀਆਂ ਲਈ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਬੇਸ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਵੈਲਯੂ ਤੈਅ ਕਰਨਾ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਟੈਕਸ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਭੂਮਿਕਾਵਾਂ, ਸਥਾਨ ਅਤੇ ਸਮਾਜਿਕ ਫੈਕਟਰਾਂ ਦੀ ਅਣਦੇਖੀ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਮਾਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਮੰਨਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਭੇਦਭਾਵਪੂਰਨ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਟੇਟ ਆਫ ਕੇਰਲਾ ਬਨਾਮ ਹਾਜੀ ਕੁੱਟੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ “ਵਸਤੂਆਂ, ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਜਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ 'ਤੇ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ, ਭੇਦਭਾਵ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣ ਸਕਦਾ ਹੈ”। ਇਸ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਈ ਗਈ ਸਕੀਮ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਛੇ ਵੱਖਰੇ ਜ਼ੋਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵੰਡਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ ਹਰੇਕ ਜ਼ੋਨ ਲਈ ਵੱਖਰਾ ਸਥਾਨ ਫੈਕਟਰ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤਾ ਹੈ।

59. ਹੋਰ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 14 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠਾਂ ਹਨ:

(i) ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਫਰਮਾਂ, ਕੰਪਨੀਆਂ, ਟਰੱਸਟਾਂ ਆਦਿ 'ਤੇ ਭਾਰੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਭਾਗੀਦਾਰ/ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ/ਕਰਮਚਾਰੀ/ਟਰੱਸਟੀ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਲਾਭ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਵਿਅਕਤੀ ਮੁਲਾਂਕਣਾਂ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਗੁਣਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਵਸੂਲਣਾ। ਅਜਿਹੇ ਨਾਮਨਜ਼ੂਰ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 66, ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਣਦੇਖੀ ਕਰਕੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਡੇਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ:

“ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ:-

(a) ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ;

(b) ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਹੈ, ਤਾਂ ਉੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ;

(c) ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ 'ਤੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।” ਇਹ ਸੈਕਸ਼ਨ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਲੀਜ਼/ਉਪ-ਲੀਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਬਿਨਾਂ ਟਾਈਟਲ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਕੈਟੇਗਰੀ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕਰਨ ਕਰਨਾ, ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸੁਝਾਅ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਰਮਾਂ, ਕੰਪਨੀਆਂ ਜਾਂ ਟਰੱਸਟਾਂ ਆਦਿ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਲੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਾਂਗ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਕਲਾਸ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਅਜਿਹਾ ਅਸਮਾਨ ਵਰਤਾਉ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭੇਦਭਾਵਪੂਰਨ ਹੈ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀਆਂ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਜਾਇਦਾਦ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਇਸਦੇ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਨਹੀਂ ਸਗੋਂ ਮਾਲਕ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਟੈਕਸ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਭੇਦਕਾਰੀ ਵੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਈ ਲਾਭਕਾਰੀ ਮਾਲਕ ਫਰਮ, ਕੰਪਨੀ, ਟ੍ਰੱਸਟ, ਆਦਿ ਰਾਹੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਯੋਜਨਾ, ਪਰਿਵਾਰਕ ਸੈਟਲਮੈਂਟਸ, ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਸਿੰਜਰਜੀਜ਼, ਅਦਾਲਤੀ ਹੁਕਮ, ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਅਤੇ ਉਹ ਮਾਲਕੀਅਤ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਇੱਕ ਐਤਿਹਾਸਿਕ ਅਤੇ ਅਟੱਲ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਦੰਡਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਪੂਰਵਜਾਂ ਨੇ ਕੀਤੀ ਹੋਵੇ।

(iii) ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵੱਲੋਂ ਸੀਵਰੇਜ, ਪਬਲਿਕ ਹੈਲਥ, ਸੜਕਾਂ, ਰਸਤੇ, ਨਾਲੀਆਂ, ਪਾਰਕਾਂ ਆਦਿ ਵੱਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੁਣਵੱਤਾ ਅਤੇ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਫਰਕ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਫਰਮਾਂ, ਕੰਪਨੀਆਂ, ਟ੍ਰੱਸਟਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਇਹੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ।

(iv) ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ [ਬਾਈ-ਲਾਅ 4(6)] ਕਰਦਾਰਾਂ ਉੱਤੇ ਬੇਤੁਕੇ ਅਤੇ ਵਿਭੇਦਕਾਰੀ ਭਾਰੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਨਜ਼ੂਰ ਵਰਤੋਂ “ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ” ਵਿੱਚ ਪਾਉਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਸਪੇਸ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ ਛੇ ਗੁਣਾ ਫੈਕਟਰ ਚਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਓਮਨੀਬਸ ਸ਼੍ਰੇਣੀ “ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ” ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਿਧ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਜੋ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਪਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸਮਝਦੀ ਅਤੇ ਬੇਤੁਕੇ ਅਤੇ ਮਨਮਾਨੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਵਰਤੋਂ “ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ” ਨੂੰ ਇੱਕ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਰਲਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਉਸ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਫਰਕ ਪਾਉਣ ਦੀ ਜੋ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਪੀਲੈਂਟ ਦੀਆਂ ਅਧੋਸੰਰਚਨਾਤਮਕ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਉੱਤੇ ਹੋਰ ਬੋਝ ਪਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਰਤੋਂ ਜੋ ਗੈਰ-ਮੁਨਾਫਾਬਖ਼ਸ਼ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਅਧੋਸੰਰਚਨਾ ਉੱਤੇ ਕੋਈ ਵਾਧੂ ਵਾਧੂ ਬੋਝ ਨਹੀਂ ਪਾਉਂਦੀਆਂ। ਇਹ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ ਹੈ, ਜੋ ਸੈਕਸ਼ਨ 116ਏ ਵਿੱਚ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਵਰਗਾਂ ਅਤੇ ਗਰੁੱਪਾਂ ਵਿੱਚ ਵਰਗੀਕ□ਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੇਸ ਏਰੀਆ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਗਣਨਾ ਵਿੱਚ, ਵਰਤੋਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਰਗੀਕਰਣ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ‘ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ’ ਅਤੇ ‘ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ’ ਵਿੱਚ, ਸਗੋਂ ਵਰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਵਰਗੀਕਰਣ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਇਮਾਰਤ, ਵਪਾਰੀ ਇਮਾਰਤ, ਮਨੋਰੰਜਨ ਲਈ ਇਮਾਰਤ,

ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਮਾਰਤ, ਆਦਿ। ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸਜ਼) ਬਾਈ-ਲਾਅ 2004 ਦਾ ਬਾਈ-ਲਾਅ 6 ਇੰਨਾ ਦੂਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਖੈਰਾਤੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਛੋਟ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਨਾਥਾਲਿਆ, ਹਸਪਤਾਲ ਅਤੇ ਸਕੂਲ ਜੋ ਮੁਫਤ ਹਨ, ਆਦਿ। ਇਹ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲੈਂਟ ਵਿੱਚ ਮਾਨਸਿਕ ਅਪਲਾਈ ਦਾ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਪਲਾਈ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਟਰੱਸਟ ਕੋਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਆਪਣੇ ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਦੇ ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਤੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਚੈਰਿਟੀ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਟੈਕਸ ਦਾ ਭਾਰ ਉਸ ਘਰ ਦੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਭਾਰ ਨਾਲੋਂ ਕਈ ਗੁਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਬਗਲ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਾ ਮਾਲਕ ਉਸ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਦੋਨਾਂ ਹੀ ਨਾਨ-ਸੈਲਫ ਆਕੁਪਾਇਡ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀਅਤ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਗੁਣਕਾਰਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ। ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਅਤਾਰਕਿਕ ਅਤੇ ਅਨੁਚਿੱਤ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ।

(v) ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਜੋ ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹਨ (ਮਾਸਟਰ ਯੋਜਨਾ ਅਨੁਸਾਰ) ਅਤੇ ਜੋ ਵਿਦੇਸ਼ੀ ਕੂਟਨੀਤਿਕ ਮਿਸ਼ਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚ "ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਕਮ ਦਫਤਰ ਵਰਤੋਂ" ਲਈ ਪੁੱਟੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ (ਚਾਹੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ) ਨੂੰ "ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ" ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਨਤੀਜਤਨ ਕਵਰਡ ਸਪੇਸ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ ਉੱਚ ਗੁਣਕ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

(vi) ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੀ ਤਰਕਸੰਗਤਤਾ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਅਧੀਨ, ਜੇਕਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਵਰਡ ਸਪੇਸ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਕਵਰਡ ਸਪੇਸ ਦਾ ਮਾਲਕ ਖੁਦ ਵਰਤਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ/ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਸੈਲਫ ਆਕੁਪੇਸ਼ਨ ਰਿਬੇਟ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ (ਭਾਵ, ਮੌਜੂਦਾ ਬੇਸ ਯੂਨਿਟ ਏਰੀਆ ਦੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ Rs. 1,200/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਬਜਾਏ Rs. 600/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ) ਭਾਵੇਂ ਨਿਰਮਾਣ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ/ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ 1 ਪੂਰੇ ਕਬਜ਼ੇ/ਆਨੰਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ। ਭਾਵੇਂ ਜੇਕਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਨਾ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਕਮਰੇ ਨੂੰ ਹੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਮਾਣ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ/ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੱਕ ਕੋਈ ਪਹੁੰਚ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ (ਸਿਰਫ ਮੁੱਖ ਦਰਵਾਜ਼ੇ/ਡ੍ਰਾਈਵਵੇਅ ਤੋਂ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਛੱਡ ਕੇ), ਮਾਲਕ/ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੀ ਅਕਥਨੀਯ ਅਤੇ ਕਾਫੀ ਵੱਧ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬਾਧਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(vii) ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ 4(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਵਪਾਰਕ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਵਰਡ ਸਪੇਸ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਅਧੀਨ ਪਹੁੰਚੇ ਮੁੱਲ ਜਾਂ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ, ਜੋ ਵੀ ਉੱਚ ਹੋਵੇ, ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੋਨੋਂ ਦੁਨੀਆਂ ਦੀ ਵਧੀਆ ਗੱਲ ਹਾਸਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਦੇ "ਵਿਕਲਪਿਕਤਾ" ਦੇ ਅਧਾਰ ਨਾਲ ਸੁਸੰਗਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਦੋਂ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ-ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ਾਂ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਤਰੀਕਾ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਦੀ ਭਾਲ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਨਾਲ (viii) ਚੂੰਕਿ ਦਿੱਲੀ ਇੱਕ ਰਾਜ ਹੈ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਅਤੇ ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੀਆਂ ਪ੍ਰਣਾਲੀਆਂ ਦੀ ਕੋਈ ਵਜਹ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਭਾਰਤੀ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਥੇ ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਹੈ:

"37. ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਵਿਛੋੜਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਦੁੱਖ ਪ੍ਰਗਟਾਉਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਦਿੱਲੀ ਇੱਕ ਸ਼ਹਿਰ ਹੈ, ਪਰ ਇਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਾਪਦੰਡ ਅਪਣਾਏ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ। ਸਿਰਫ ਸੁਵਿਧਾ ਲਈ ਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ., ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ. ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਛਾਉਣੀ ਬੋਰਡ ਵਿੱਚ ਵੰਡਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਇਹ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਅਧਿਕਾਰੀ ਇੱਕਜੁਟ ਹੋਕੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਿਦਾਂਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ। ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਘਰ ਇੱਕ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਵਿੱਚ ਪੈਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਅਗਲੇ ਨਾਲ ਹੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਅਧਿਕਾਰੀ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਨਿਪਟ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੇ ਸੰਕਲਪ ਹੋਣ। ਉਚਿਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਅਧਿਕਾਰੀ ਇਕੱਠੇ ਹੋਣ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਵਿੱਚ

ਇਕਸਾਰਤਾ ਲਿਆਉਣ ਦੇ ਪਹਲੂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਮਿਲਣ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਦੋਂ ਉਹ ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪੈਂਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਹੋਰ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਐਕਟ ਅਤੇ ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਪੈਰਾ ਮੈਟੀਰੀਆ ਹਨ। ਐਮ.ਸੀ.ਡੀ., ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ, ਹੁਣ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦੀ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਅਵਧਾਰਣਾ ਦੀ ਇੱਕ ਇਕਾਈ ਵਿਧੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਪਰ ਹਾਲੇ ਤੱਕ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਇਸੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।"

ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਬਨਾਮ ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਕਹੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਮੰਨੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਉਪਰੋਕਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਨਾ ਤਾਂ ਉਲਟਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਇਸ 'ਤੇ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਚੰਗੀ ਹਨ। ਹਰ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਅਪੀਲ ਮੰਨੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਅਜੇ ਵੀ ਮੈਦਾਨ ਵਿੱਚ ਹਨ।

(ix) ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨਿੱਜੀ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਨੂੰ ਕੇਂਦਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਸਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਕੁੱਲ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਖੇਤਰਫਲ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਲਗਭਗ 90% ਹਿੱਸਾ ਨਿੱਜੀ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕੀ ਹੈ।

ਸਰਕਾਰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਅਤੇ ਬਾਕੀ 10% ਵਿਅਕਤੀਆਂ, ਕਾਰਪੋਰੇਟ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਆਦਿ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਟੈਕਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਟੈਕਸ ਦੇਣ ਦਾ ਭਾਰ ਉਹਨਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ 'ਤੇ ਹੈ, ਜੋ ਕੁੱਲ NDMC ਖੇਤਰ ਦੀ ਸਿਰਫ 10% ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ। ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਭੇਦਭਾਵਪੂਰਨ ਅਤੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ।

60. ਉਲਟਾ ਵਾਇਰਸ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਿਸ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਧੱਕੇਲਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਚੁਕਾਉਣ ਵਾਲੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ NDMC ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਅਨੁਸਾਰ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 63(1) 'ਚ 'ਕਿਰਾਇਆ' ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਨਾ ਕਿ 'ਮੁੱਲ' ਦੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕੋ ਇਕ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਦੇਖਣਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਕਿਨ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਵਾਜਬੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ NDMC ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਭਾਸ਼ਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਣ ਲਈ ਆਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ:

(i) ਕੋਲਕਾਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਪਦਮਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ";

(ii) ਗੁੰਟੂਰ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਬਨਾਮ ਗੁੰਟੂਰ ਟਾਊਨ ਰੇਟ ਪੇਅਰਸ਼ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਆਦਿ;

(iii) ਦੇਵਾਨ ਦੌਲਤ ਰਾਏ ਕਪੂਰ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ"

(iv) ਇੰਡੀਅਨ ਆਟੋਮੋਬਾਇਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਕੋਲਕਾਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਅਤੇ ਅਨ੍ਹ.*

(v) ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਕੇਸ

61. ਇਸ ਲਈ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ UAM ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲੈਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਦਾ ਸਾਧਨ ਜਾਂ ਤਰੀਕਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕੁਝ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਅਤੇ ਉਥੇ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ

ਅਨੁਸਾਰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੁਕਾਉਣ ਵਾਲੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ UAM 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ' ਦੀ ਵਿਧੀ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਦੇਸ਼ੀ ਹੈ। ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

62. ਬਾਈ-ਲਾਅ 46(i) ਵਿੱਚ "ਢੱਕੇ ਸਪੇਸ ਦੇ ਉਪਯੋਗ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਗੁਣਾਂਕ ਫੈਕਟਰ" ਦਾ ਪਰਿਚਯ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਦੇ ਉਪਯੋਗ ਲਈ ਗੁਣਾਂਕ ਫੈਕਟਰ 1 ਹੈ ਪਰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਉਪਯੋਗਾਂ ਲਈ 6 ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਖਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਲਈ, ਗੁਣਾਂਕ ਫੈਕਟਰ 1 ਹੈ ਜਦਕਿ ਹੋਰਾਂ ਲਈ 3 ਹੈ। ਇਸ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਅਨੁਸਾਰ।

“ਕੰਪਨੀਆਂ, ਫਰਮਾਂ, ਟਰੱਸਟਾਂ, ਆਦਿ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕਾਂ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਜਾਂ ਭਾਈਵਾਲਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਹਿਣ ਸਥਾਨ ਜਾਂ ਮਹਿਮਾਨ ਘਰ ਵਜੋਂ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਨਹੀਂ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ।”

63. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਇੱਕ ਟਰੱਸਟ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮਹਿਮਾਨ ਘਰ ਜਾਂ ਚੈਰਿਟੀ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਸਵੈ-ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੀ ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਟੈਕਸ ਨਾਲੋਂ 18 ਗੁਣਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਟੈਕਸ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਟਰੱਸਟ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀਆਂ ਹੋਣ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਰਹਿਣ ਸਥਾਨ ਜਾਂ ਮਹਿਮਾਨ ਘਰ ਵਜੋਂ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਣ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦਾ ਇੱਕ ਤਰੀਕਾ ਹਨ।

64. ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਟੈਕਸ ਦੀ ਗਣਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁੱਲ ਢੱਕੇ ਖੇਤਰਫਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 1,000 ਰੁਪਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਆਧਾਰ ਯੂ.ਏ.ਵੀ. ਨਾਲ ਗੁਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ (01.04.2013 ਤੋਂ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 1,200 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ), ਸਥਾਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬੀ.ਕੇ. ਦੱਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਘਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਗੋਲਫ ਲਿੰਕਸ ਜਾਂ ਪ੍ਰਿਥਵੀਰਾਜ ਰੋਡ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਮੰਨਣ ਲਈ ਅਕਾਰਣ ਬਰਾਬਰੀ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ।

65. ਸਥਾਨ, ਪੜੋਸ, ਕੋਨੇ ਦੀ ਪਲਾਟ, ਵਾਸਤੂਕਲਾ ਸ਼ੈਲੀ, ਆਦਿ ਜਿਹੇ ਕਾਰਕ, ਜੋ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਜਾਣਨ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਭੂਮਿਕਾ ਨਿਭਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਵਿੱਚ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ।

66. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਇਮਪੱਗਡ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਇੱਕ ਸਾਧਨ ਨਹੀਂ ਹਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਉਹ ਲੇਟ ਗਏ ਇੱਕ ਢੰਗ ਹੈ ਜੋ ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅੰਤਰ ਵੀ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ:

(a) ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(2) ਸਿਰਫ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਟੈਕਸੇਸ਼ਨ ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਖੇਤਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਲੁਟੀਅਨਜ਼ ਬੰਗਲਾ ਜ਼ੋਨ ('ਐਲ.ਬੀ.ਜ਼ੈਡ.') ਜਾਂ 'ਮਨਾਹੀ' ਜਾਂ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਰਿਪੋਰਟਸ [2019] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਹਨ।

'ਭਾਰਤੀ ਪੁਰਾਤਤਵ ਸਰਵੇਖਣ' ਦੁਆਰਾ ਐਲਾਨੇ 'ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਖੇਤਰ' ਅਧੀਨ ਪੁਰਾਤਨ ਸਮਾਰਕ ਅਤੇ ਪੁਰਾਤਤਵ ਸਥਲ ਅਤੇ ਅਵਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟ, 1958 (ਇਸ ਹੇਠ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਸਮੇਤ), ਅਤੇ ਇਹ ਦੇਖਦਿਆਂ ਕਿ ਬਿਲਡਿੰਗ ਬਾਈਲਾਜ਼ ਕੁਝ ਖਾਲੀ ਜਗਾਹਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਛੱਡਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਅਣ-ਨਿਰਮਿਤ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕਸਰ ਉਸ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਬਾਈ-ਲਾ 42, ਜੋ ਅਣ-ਨਿਰਮਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਹੀ ਕੀਮਤ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਪਹਲੂ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੂਲ ਕਾਨੂੰਨ ਨਾਲ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਕਰਦਾ ਹੈ।

(ਬੀ) ਦੂਜੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਬਾਈ-ਲਾ 46 ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧੀਕਰਣ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧੀਕਰਣ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਹਨ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 62 ਅਤੇ 65 ਅਧੀਨ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧੀਕਰਣ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 66 ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀਆਂ ਤਿੰਨ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ

ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ – ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਜੋ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਪਰ, ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ ਇੱਕ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧੀਕਰਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ।

(ਸੀ) ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ ਬਾਈ-ਲਾ 5 ਅਧੀਨ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਵਿਆਪਕ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਮੂਲ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਵੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਦਲੀਲਾਂ ਦੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ:

67. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਸੀਂ ਮੌਲਿਕ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਉਠਾਉਂਦੇ ਹਾਂ, ਭਾਵ, ਕੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63 ਦੇ ਉਲਟ ਹਨ? ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਿਰਫ ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਸਬੰਧੀ ਵਿਵਿਧ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਵਿੱਚ ਸਮਾਹਿਤ ਵਿਧਾਨਿਕ ਯੋਜਨਾ ਤੋਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਚਾਰਜਿੰਗ ਸੈਕਸ਼ਨ ਹੈ ਜੋ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਵਿਵਿਧ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਅਨੁਸਾਰ, ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਹੇਠ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਜ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਅਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਚਾਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 61 ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ 10% ਤੋਂ ਘੱਟ ਅਤੇ 30% ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਚਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਦਰਾਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਦਰਾਂ 10% ਤੋਂ 30% ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ। ਹੋਰ, ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ 'ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ' ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਹੈ। 'ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 2(42) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਮੁੱਲ ਹੈ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਚਿੰਤਿਤ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਦੀ ਸੰਸਥਾ [ਏ.ਕੇ. ਸਿੱਕਰੀ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ।

68. ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰੈਮਿਸਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ: ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਧਾਰਾ 62 ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਇਸ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਵਿੱਚ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ, ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਇਸ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਕੇਂਦਰ ਬਿੰਦੂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਧਾਰਾ 63 ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਸਵੀਕਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਜੋ ਵਿਆਖਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਉਹ ਕੇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਅਤੇ ਨਿਰੰਤਰਤਾ ਅਤੇ ਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੀ ਖਾਤਰ, ਅਸੀਂ ਧਾਰਾ 63(1) ਅਤੇ (2) ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ:

“ਧਾਰਾ 63: ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ-

1. ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸਾਂ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਉਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਘਟਾ ਕੇ ਉਸ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜੋ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ ਬੀਮਾ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚੇ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਖਰਚੇ ਲਈ ਸਾਰੇ ਭੱਤੇ ਦੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿਸਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 (59 ਦਾ 1958) ਅਧੀਨ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਉਸ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

2. ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਜੋ ਬਣਾਈ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ ਪਰ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਈ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਪੂੰਜੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਪੰਜ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਉੱਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

69. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 63(1) ਅਨੁਸਾਰ 'ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸਾਂ ਲਈ ਮੁਲਾਂਕਣ ਯੋਗ ਹੈ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ'। ਹੋਰ, ਅਜਿਹਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ 'ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ...'।

70. 'ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ', ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(42) ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪਹਿਲਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਧਾਰਾ 63 ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਹੀ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਇਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਜਿਹਾ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਹੈ ਘਟਾ ਕੇ 10% ਇਸ ਦਾ। ਅਣਕਮਾਈ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਨਾਲ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਸਵਾਲ ਉੱਤੇ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਯੂਏਐਮ ਉਸ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਕਹਿਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਲੈਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ? ਇੱਥੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਸੈਕਸ਼ਨ 63 ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਦੱਸਦਾ ਹੈ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਖਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਯੂਏਐਮ ਅਧਾਰਿਤ ਫਾਰਮੂਲਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਭਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੀ ਜੋ ਵਿਆਖਿਆ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋਵੇਗਾ।

71. ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਇਸ ਗੱਲ ਉੱਤੇ ਚੁੱਪ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਿਵੇਂ ਕਿਸੇ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਸੰਪਤੀ 'ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਲੈਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ'। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਕੀਮਤ ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਗੱਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 1960ਵਿਆਂ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅੱਜ ਤੱਕ ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਲੜੀ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਅਸੋਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਕੁਝ ਹੋਰ ਰਾਜਾਂ ਦੇ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਐਕਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਰਤੀ ਗਈ ਸੀ।

72. ਕਲਕੱਤਾ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਪਦਮਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ"

"ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਦੇਖਾਂਗੇ ਤਾਂ ਜੋ ਅਰਥ ਨੂੰ ਸਮਝ ਸਕੀਏ: ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਸ਼ਬਦ ਹਨ "ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹੋ ਰਿਹਾ ਹੋਵੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਲੈਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕੁੱਲ ਕਿਰਾਇਆ"। ਸ਼ਬਦਾਂ "ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦੇਣਾ" ਦਾ ਸ਼ਬਦਕੋਸ਼ ਅਰਥ ਹੈ "ਕਿਰਾਏ ਜਾਂ ਭਾੜੇ ਉੱਤੇ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਦੇਣਾ"। ਇਹ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਘਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜੋ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਮਾਪਦੰਡ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹੋਲਡਿੰਗ ਦੀ ਕੀਮਤ। ਇਸ ਪਹਿਲੂ ਉੱਤੇ ਜੁਡੀਸ਼ੀਅਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਬੰਗਾਲ ਨਾਗਪੁਰ ਰੇਲਵੇ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਕਲਕੱਤਾ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (ਏਆਈਆਰ 1942 ਕਲਕੱਤਾ 455(1)) ਵਿੱਚ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

73. ਗੁੰਟੂਰ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕੌਂਸਲ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫਿਰ ਮਦਰਾਸ ਡਿਸਟ੍ਰਿਕਟ ਮਿਊਨਿਸਿਪਾਲਿਟੀਜ਼ ਐਕਟ, 1920 ਅਧੀਨ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਦਿਆਂ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ:

".....ਧਾਰਾ 82 ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਵਿਧੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਉਸ ਸਰੋਤ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਉਹ ਮਹੀਨਾ ਦਰ ਮਹੀਨਾ ਜਾਂ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਘਟਾਉ ਕੁਝ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਟੌਤੀਆਂ ਨੂੰ। ....."

".....ਹੁਣ ਮਿਊਨਿਸਿਪੈਲਿਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 82(2), ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ, ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਨੁਸਾਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਉਮੀਦਵਾਰ ਹੋ ਸਕਦੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲੈਣ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਹੀਨਾ ਦਰ ਮਹੀਨਾ ਜਾਂ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਘਟਾਉ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਟੌਤੀ। ਮੂਲ ਪਰੀਖਿਆ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪਰਿਸਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲੈਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਮਨਮਾਨਾ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਜਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵੱਲ ਦੇਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਸਾਲ ਦੌਰਾਨ ਲਾਗੂ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪਰਿਸਰ ਲਈ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ....."

74. ਦੇਵਾਨ ਦੌਲਤ ਰਾਏ ਕਪੂਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਹੇਠਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

".....ਮਾਪਦੰਡ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲਣ ਯੋਗ ਕਿਰਾਯਾ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹੋਲਡਿੰਗ ਦੀ ਕੀਮਤ। ਜੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਲੈਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜੋ ਕਿਰਾਯਾ ਵਸੂਲ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ "ਉਚਿਤ" ਸ਼ਬਦ ਬਹੁਤ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਜੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਲੈਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜੋ ਉਚਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਾਪਦੰਡ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹੁਣ, ਕੀ ਉਚਿਤ ਹੈ ਇਹ ਇਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗਾ. ....."

75. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇੰਡੀਅਨ ਆਟੋਮੋਬਾਈਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦਾ ਮਾਪਦੰਡ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲਣ ਯੋਗ ਕਿਰਾਯਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਦੀ ਕੀਮਤ, ਅਤੇ ਕਿ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ 'ਉਚਿਤ' ਸ਼ਬਦ ਇਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ।

76. ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੁਝ ਹੋਰ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਤਾਂ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਨਿਕਲਿਆ ਕਿ:

"7. .....ਚੂੰਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਅਧੀਨ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਹਿਸਾਬ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਇਕ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਹਨ। ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਲੇਵੀ, ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ।

8. ਇਸ ਲਈ, ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਇਕੋ ਆਧਾਰ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ।"

77. ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੇ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੁਨੇਹਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਹੋਣਾ ਹੈ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਘਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਲਈ, ਮਾਪਦੰਡ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਹੋਲਡਿੰਗ ਦੀ ਕੀਮਤ। ਮੂਲ ਪਰੀਖਿਆ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਮਿਸਿਜ਼ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਲਪਨਿਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇ ਕੇ ਕੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਗੁੰਟੂਰ ਮਿਊਨਿਸਿਪਲ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਨਮਾਨੀ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਦਾ ਆਕਲਨ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਉੱਚ ਜਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵੱਲ ਦੇਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਪ੍ਰਮਿਸਿਜ਼ ਲਈ ਮੁੱਲਯਾਂਕਨ ਦੌਰਾਨ ਲਾਗੂ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ।

78. ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਇਸੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਭਾਵ, ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 63 ਨਾਲ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਪਟਣ ਵਾਲਾ ਮਾਮਲਾ ਸੀ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫਿਰ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ 'ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਇਕੋ ਆਧਾਰ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ' ਦੁਹਰਾਇਆ।

"79. ਆਮ ਬੋਲਚਾਲ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਸੈਕਸ਼ਨ 63(1) ਦੀ ਸਾਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਉਹ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਮਾਪਦੰਡ 'ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣਾ' ਹੈ। ਇਸ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਦੋ ਸ਼ਬਦ ਇਸ ਅਰਥ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਭਾਵ, ਫਰੇਜ਼ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ 'ਕਿਰਾਇਆ' ਅਤੇ ਸ਼ਬਦ 'ਦੇਣਾ'। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨੂੰ ਉਮੀਦਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਜਿਥੇ ਸੰਪਤੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਸਲ ਦਰ ਉਹ ਰਕਮ ਬਣ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਉਮੀਦਵਾਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ। ਅਪਵਾਦ ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਥੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਸ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਮਹਿਰਾਨਸੰਸ ਜਵੈਲਰਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤ੍ਰਿਤ ਪ੍ਰਮਿਸਿਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਇੱਛੁਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਰ ਹਾਲਾਤਾਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਏ ਬਿਨਾਂ ਇੱਛੁਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰੇਗਾ; ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਮੁੱਲਯਾਂਕਨ ਲਈ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਮੁੱਲ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

80. ਇਹ ਸਵਾਲ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਰਕਾਰੀ ਸੇਵਕ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤੀ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਣ ਲਈ ਆਇਆ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਵਿੱਚ 1988 ਦੇ ਸੋਧ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਹੇਠਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

"8. ਇਸ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਖਾਸ ਹਾਲਾਤ ਨਾ ਹੋਣ, ਤਾਂ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਚੰਗਾ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮਾਲਕ ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ 'ਤੇ ਕੋਈ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਕਾਨੂੰਨ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਹੋਰ ਹਾਲਾਤਾਂ ਤੋਂ ਬੇਅਸਰ, ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਵਾਸਤਵਿਕ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਆਜ਼ਾਦ ਹੋਏ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਰੇਟੇਬਲ ਵੈਲਯੂ ਨੂੰ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੋਧਣ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ, ਜਬ ਤੱਕ ਕਿ ਮਾਲਕ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੂੰ ਇਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਾ ਕਰ ਦੇਵੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਹੋਰ ਵਿਚਾਰ ਹਨ।"

81. ਜੇਕਰ ਇਹ ਸਬੂਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸਮੱਗਰੀ ਮੌਜੂਦ ਹੋਵੇ ਕਿ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੋ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਵਾਸਤਵਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਨੂੰ ਉਮੀਦ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਅਪਣਾ ਕੇ ਛੱਡਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਜਿੱਥੇ ਸੰਪਤੀ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਾਂ ਖਾਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਸੰਪਤੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦੋ ਸਥਿਤੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਦੇਵਾਨ ਦੌਲਤ ਰਾਏ ਕਪੂਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਿੱਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਉਹ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਿੱਧਾਂਤ ਕੇਵਲ ਉਹਨਾਂ ਸੰਪਤੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਮਾਪਦੰਡ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁੱਲ ਹੋਵੇਗਾ, ਭਾਵ, ਤੁਲਨਾਤਮਕ

ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਇਹ ਮਾਪਦੰਡ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਘੂਨੰਦਨ ਸਰਨ ਅਸ਼ੋਕ ਸਰਨ (ਐਚ.ਯੂ.ਐਫ.) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਬਾਅਦ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕਤਾ ਖੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 4, 6 ਅਤੇ 19 ਜੋ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹਨ, ਨੂੰ ਭਾਰਤੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸਟੇਟ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।
82. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਮੌਜੂਦਾ ਮੁੱਦੇ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਜੋਰ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁੱਲ ਜੋ ਉਪਰੋਕਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਮੁੱਲ। 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਦੀ ਅਭਿਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ 'ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ' ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਨਾ ਹੈ। ਦੋ ਧਾਰਨਾਵਾਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ। ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਬਾਅਦ ਵਾਲੀ ਅਭਿਵਿਅਕਤੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਪੈਰਾਮੀਟਰਾਂ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

83. ਉਪਰੋਕਤ ਪਹਿਲੂ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਵਿਚਾਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਚੁਕੌਤੀ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਯੂਏਐਮ 'ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ' ਨੂੰ ਜਾਣਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੀ ਹੈ? ਜਵਾਬ ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਹੀ ਕੋਈ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੁਕੌਤੀ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਰੂਪ ਹਨ। ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਅਤੇ ਰੇਟਬਲ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੇ ਢੰਗ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਦੇਖਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਐਨਡੀਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63(1) ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ। ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਦੁਹਰਾਉਣ ਲਈ, ਬਾਈ-ਲਾਅ 4 ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਅਧੀਨ ਨਾ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਸਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਢੱਕੇ ਸਥਾਨ ਦਾ ਸਹੀ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਬਾਈ-ਲਾਅ 3 ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪੈਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 43,000 ਰੁਪਏ (ਰੁਪਏ ਤੈਂਤਾਲੀ ਹਜ਼ਾਰ ਕੇਵਲ) ਦੀ ਸਰਕਲ ਰੇਟ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਬਾਈ-ਲਾਅ 4(10) ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਇਸ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪ-ਬਾਈ-ਲਾਅ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਇਸ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਉਪ-ਬਾਈ-ਲਾਅ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਾਲਾਨਾ ਮੁੱਲ ਦਾ ਜੋੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਤਰਕਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸਮਝਦੇ।

84. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਚੁਕੌਤੀ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਜੋ ਯੂਏਐਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ ਉਹ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਬਨਾਮ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਚਿੰਤਤ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਦੀ ਸੰਸਥਾ

ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮਿਲਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਨੁਮਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 63 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਿਧੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਇਹ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 388(1)(ਏ)(9) ਵਿੱਚ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ।

85. ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਹੀ ਸੋਚ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਯੂ.ਏ.ਐਮ ਨੂੰ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਕ ਚਾਲ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਆਪਣਾ ਉਦੇਸ਼ ਹਾਸਲ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਬਿਨਾਂ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੇ ਹੀ ਇਸਨੇ 2009 ਦੇ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਅਗੇ ਵਧਾਇਆ।

86. ਬੇਸ਼ੱਕ, ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਯੂ.ਏ.ਐਮ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਪਿਛਲੀ ਵਿਧੀ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਵਿਧੀ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਨ, ਇਸ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਹੁਣ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੀ ਨਹੀਂ ਬਲਕਿ ਹੋਰ ਰਾਜਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਵਿਧੀ ਜੋ ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਵਿਧੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਚੂੰਕਿ, ਅਸੀਂ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਜਿਸ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਜੋਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਇਸ

ਲਈ ਹੋਰ ਮੁੱਦਿਆਂ ਜਾਂ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਤਰਕਾਂ 'ਤੇ ਜਾਣਾ ਬੇਮਾਨੀ ਅਤੇ ਅਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਸਿਰਫ ਇਹ ਜੋੜਨਾ ਚਾਹਾਂਗੇ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇ ਅਤੇ 2009 ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਈ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਸੁਝਾ ਰਹੇ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ/ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖ ਵੱਖ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਸੰਬੰਧੀ ਉਠਾਏ ਗਏ ਤਰਕ ਸਹੀ ਹਨ, ਨਾ ਹੀ ਅਸੀਂ ਇਹ ਸੁਝਾ ਰਹੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਗਲਤ ਹਨ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਰਕਾਂ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੀਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਉਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਜੇ ਤੱਕ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਰਕਾਂ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਭਵਿੱਖ ਚੁਣੌਤੀ ਨੂੰ ਟਾਲਣ ਲਈ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਹਿਲੂਆਂ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਤਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ।

87. ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਦੋਂ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਏ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਜਦੋਂ NDMC ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਬਹਿਸ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਵੀ ਜਵਾਬਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ NDMC ਲਈ 16 ਜਨਵਰੀ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, 2018 ਕਿ ਨਵੇਂ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਨੂੰ ਲਗਭਗ 95% ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਰਨ ਅਜਿਹੇ ਮੁਲਾਂਕਣਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਇਆ ਸੀ ਸਵੈ-ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ. ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਸ NDMC ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ/ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਇਹ ਬਿਆਨ, 16 ਜਨਵਰੀ, 2018 ਨੂੰ ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

“ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਮੁਕੰਮਲ ਕਰ ਲਈਆਂ ਹਨ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ(ਾਂ) ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇਣੀਆਂ ਹਨ। ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਮਿਸਟਰ ਯੋਗਿੰਦਰ ਹੰਦੂ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ(ਾਂ) ਲਈ ਉਪਸਥਿਤ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਲਗਭਗ 95% ਅਸੈਸੀਆਂ ਨੇ ਨਵੇਂ ਬਾਈ-ਲਾਅ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ ਆਪਣੇ ਸੰਪਤੀ ਕਰ ਨੂੰ 4 ਆਤਮ-ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਵੈਚ੍ਛਾ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਆਏ ਹਨ। ਉਹ ਸੁਝਾਅ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇੱਥੇ ਆਪਣੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਸਬੰਧੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕੁਝ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ, ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਨੂੰ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਹੋਰ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਬੈਠਕ ਦੋ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਆਪਣੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪੰਜ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉਹ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਪੰਜ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਮਾਮਲੇ 06.03.2018 ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਹੋ ਗਏ ਹਨ।

ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਕਸਰਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਪੂਰਵਾਗ੍ਰਹ ਦੇ ਹੋਵੇਗੀ। ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਆਪਣੀਆਂ ਲਿਖਤੀ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾਖਲ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ।”

ਐ 88. ਜਦੋਂ ਮਾਮਲਾ 6ਵੀਂ ਮਾਰਚ, 2018 ਨੂੰ ਉੱਠਿਆ, ਮਿਸਟਰ ਸੰਜੇ ਜੈਨ ਨੇ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇੱਕ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਸੋਧੇ ਗਏ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਵੈਬਸਾਈਟ 'ਤੇ ਪਾਏ ਗਏ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਐਤਰਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਐਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਾਮਲਾ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਅੰਤ 'ਤੇ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜਵਾਬਦੇਹ/ਅਸੈਸੀ ਅਤੇ ਕੁਝ ਹੋਰਾਂ ਨੇ ਵੀ ਸੋਧੇ ਗਏ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਐਤਰਾਜ਼ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਵੱਲੋਂ ਵੇਖੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਦੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸਾਲ 2018-19 ਲਈ ਚੇਅਰਪਰਸਨ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦਿਤ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਬਾਈ-ਲਾ 52 ਅਧੀਨ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਮਿਤੀ 14ਵੀਂ ਮਈ, 2018 ਦਾ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਸੈਸੀਆਂ ਦੀਆਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਐਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ

ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਸਾਰੇ ਟੇਬਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਕਈ ਜਵਾਬਦੇਹ/ ਅਸੈਸੀ ਅਜੇ ਵੀ ਵੱਖ ਵੱਖ ਪਹਿਲੂਆਂ 'ਤੇ ਲਏ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਦਲੀਲਾਂ। ਅਸੀਂ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੂੰ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਹਿਲੂਆਂ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲਾ ਲਵੇ।

89. ਇੱਕ ਆਖਰੀ ਪਰ ਬਹੁਤ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪਹਿਲੂ ਨਾਲ ਅਜੇ ਵੀ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾਣਾ ਬਾਕੀ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ ਨੂੰ ਅਲਟਰਾ ਵਾਇਰਸ ਐਲਾਨਿਆ ਜਾਣਾ ਇੱਕ ਔਖੀ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਬਾਈ-ਲਾਅ 2009 ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ। ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ 10 ਅਗਸਤ, 2017 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਹ 2009-2017 ਤੱਕ ਲਾਗੂ ਰਹੇ। ਜਦੋਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 22 ਸਤੰਬਰ, 2017 ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਖਾਸ ਛੱਡ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁੜ-ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਬਾਰੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਮੁੜ-ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਹ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ ਲਾਗੂ ਰਿਹਾ। ਹੋਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, 95% ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼ 2009 ਅਨੁਸਾਰ ਟੈਕਸ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਨ। ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਟੈਕਸ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਅਜਿਹੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 142 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਸੀਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼, 2009 ਅਨੁਸਾਰ ਟੈਕਸ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਮੁੜ ਨਹੀਂ ਖੋਲ੍ਹੇ ਜਾਣਗੇ। ਇਸ ਕੋਰਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲੈਣ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਬਾਈ-ਲਾਅਜ਼, 2009 ਅਧੀਨ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨਾਲ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਇੱਥੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਭਾਵ, ਉਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਜੋ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਸਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ।

90. ਅਪੀਲਾਂ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

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

Vasu Gupta
Advocate