[2022] 14 एस. सी. आर 679

महान मुंबई और ओ. आर. एस. का नगरपालिका निगम।

वी.

संपत्ति मालिकों का संगठन और ओआरएस।

(2022 की सिविल अपील संख्या 8239)

(2019 की एसएलपी (सी) संख्या 17009)

नवंबर 07,2022

[उदय उमेश ललित, सीजेआई और अजय रस्तोगी, जे।]

मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888 - s.154 (1ए) (ए) (ई), (1बी)-भवनों या भूमि के उपयोगकर्ताओं के कारक और श्रेणियां (गुणन द्वारा भार का निर्धारण) पूंजी मूल्य नियम, 2010 का निर्धारण-भवनों या भूमि के उपयोगकर्ताओं के कारक और श्रेणियां (गुणन द्वारा भार का निर्धारण) पूंजी मूल्य नियम, 2015 का निर्धारण-उच्च न्यायालय ने एम. एम. सी. अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों की वैधता के बारे में चुनौती को खारिज कर दिया। 20 , 21 और पूंजी मूल्य नियम 2010 और 2015 के 22 को एम. एम. सी. अधिनियम के प्रावधानों के अधिकार से बाहर होना-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाः उप-धारा (1बी) के साथ पठित खंड (ए) से (ई) की चौड़ाई भविष्य की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए किसी भी तरह की कल्पना नहीं करती है।

विचाराधीन भूमि का-उप-धारा (1बी) के साथ खंड (ए) से (ई) आर/डब्ल्यू के संदर्भ में सशक्तिकरण या नियम बनाने की शक्ति प्रदान करने से निगम को पूंजी निर्धारित करने की अनुमति नहीं मिलेगी। उक्त खंड (ए) से (ई) के दायरे से परे मूल्य-इस प्रकार, पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से, केवल वर्तमान भौतिक

भूमि और भवन की विशेषताओं और स्थिति पर विचार किया जा सकता है न कि भूमि की भविष्य की संभावनाओं पर-उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया निष्कर्ष सही है-इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालना सही था कि आर। 20 2010 के पूँजी मूल्य नियमों और 2015 के पूँजी मूल्य नियमों के प्रावधानों के अधिकार से बाहर होंगे -

उप-धारा (1ए) और (आईबी)। 154 एम. एम. सी. अधिनियम-इसके अलावा, नियम 20.3.2012 पर लागू होने के बाद, शुल्क और

पूँजी मूल्य पर संपत्ति कर की गणना उपलब्ध होगी।

निगम द्वारा उठाई गई चुनौती विफल हो जाती है-मूल रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा विधायी क्षमता के आधार सहित विभिन्न आधारों पर उठाई गई चुनौती; कुछ प्रावधानों की वैधता और संविधान के अनुच्छेद 14 के कथित उल्लंघन के आधार पर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

संविधान पर उच्च न्यायालय द्वारा विस्तार से विचार किया गया था-एक अलग दृष्टिकोण लेने का कोई कारण नहीं है-इसलिए, उक्त दृष्टिकोण की पुष्टि की जाती है।

भारत का संविधान अनुच्छेद 243 वाई, 243 एक्स-मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888-याचिका कि संपत्ति कर लगाने के लिए अपनाई गई कार्यप्रणाली में बदलाव या संशोधन का कोई भी प्रस्ताव अकेले वित्त आयोग के माध्यम से शुरू किया जाना चाहिए था-आयोजित किया गयाः यह राज्य का विधानमंडल है जो अंततः इस संबंध में उचित कार्रवाई करेगा वित्त आयोग द्वारा की गई सिफारिशें और उसके समक्ष रखे गए कागजात-यदि विधानमंडल ने स्वयं कुछ मौजूदा स्थिति को ध्यान में रखा है, जो विधानमंडल के अनुसार वित्तीय स्वास्थ्य और राज्य की स्थिति के लिए कुछ पूर्वाग्रह पैदा कर रहा है।

नगरपालिकाओं और इसलिए, संपत्ति कर लगाने के तरीके को बदला जाना चाहिए, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि मामला अनिवार्य रूप से वित्त से उत्पन्न हुआ होगा और होना चाहिए।

आयोग या कि वित्त आयोग द्वारा ऐसी सिफारिशों के अभाव में, विधानमंडल द्वारा कोई कदम नहीं उठाए जा सकते थे-- तत्काल मामले में, विधानमंडल द्वारा की गई कवायद पूरी तरह से अनुच्छेद 243X से संबंधित सशक्तिकरण के अनुरूप है और किसी भी तरह से उक्त के विपरीत नहीं है।

सशक्तिकरण।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़नाः 1.1 संविधान का अनुच्छेद 243 वाई वित्त आयोग के गठन से संबंधित है जिसका प्रमुख कर्तव्य है - नगरपालिकाओं की वित्तीय स्थिति की समीक्षा करना और राज्यपाल को उन सुसंगत सिद्धांतों के बारे में सिफारिशें करना जो करों की शुद्ध आय के वितरण को नियंत्रित करना चाहिए और नगरपालिकाओं की वित्तीय स्थिति में सुधार के लिए आवश्यक उपाय करना चाहिए। यह सच है कि कुछ कार्य वित्त आयोग को सौंपे गए हैं और वित्त आयोग द्वारा की गई सिफारिशों को बहुत महत्व दिया जाना चाहिए। हालांकि,

मामले को इस दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिएः क्या कोई "नगरपालिकाओं की वित्तीय स्थिति में सुधार के लिए आवश्यक उपाय" अनिवार्य रूप से इस से उत्पन्न होना चाहिए

वित्त आयोग की सिफारिशें। उप-अनुच्छेद (2) में विचार किया गया है कि वित्त आयोग द्वारा की गई सिफारिशों के साथ-साथ उस पर की गई कार्रवाई के बारे में व्याख्यात्मक ज्ञापन को म्यूनिसिपल कार्पोरेशन के विधानमंडल के समक्ष रखा जाना चाहिए।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का समाज

राज्य। इस प्रकार, यह राज्य का विधानमंडल है जो अंततः वित्त आयोग द्वारा की गई सिफारिशों और उनके समक्ष रखे गए दस्तावेजों के संबंध में उचित कार्रवाई करेगा।

यह। यदि विधानमंडल ने स्वयं कुछ मौजूदा स्थिति को ध्यान में रखा है, जो विधानमंडल के अनुसार नगर पालिकाओं के वित्तीय स्वास्थ्य और स्थिति के लिए कुछ पूर्वाग्रह पैदा कर रही है और इसलिए, संपत्ति कर लगाने के तरीके को बदला जाना चाहिए, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि मामला वित्त आयोग या

कि वित्त आयोग द्वारा ऐसी सिफारिशों के अभाव में, विधानमंडल द्वारा कोई कदम नहीं उठाए जा सकते थे। संविधान के अनुच्छेद 243X में कहा गया है कि किसी राज्य का विधानमंडल कानून द्वारा किसी नगरपालिका को ऐसी प्रक्रिया के अनुसार और ऐसी सीमाओं के अधीन, जो कानून में निर्दिष्ट की जाए, ऐसे करों आदि को लगाने, एकत्र करने और उपयुक्त बनाने के लिए अधिकृत कर सकता है। तत्काल मामले में विधानमंडल द्वारा की गई कवायद संविधान के अनुच्छेद 243X से संबंधित सशक्तिकरण के साथ पूरी तरह से सुसंगत है और किसी भी तरह से उक्त सशक्तिकरण के विपरीत नहीं है। [पारस 25-27] [738-H; 739-A-B, E-H; 740-A-B]

1.2 वैधानिक के प्रभाव और दायरे पर आते हुए

प्रावधानों के अनुसार, यह कहा जाना चाहिए कि एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 123 से 128 खातों और वार्षिक बजट अनुमानों से संबंधित है। निर्धारित मापदंडों और कराधान के दायरे के साथ-साथ उन तत्वों के साथ जो इस तरह के करों के उद्ग्रहण द्वारा कवर किए जा सकते हैं,

वार्षिक बजट अनुमान, नगरपालिका करों, किराए और शुल्कों की दरें निश्चित रूप से एम. एम. सी. की धारा 128 के संदर्भ में तय की जा सकती हैं। एक्ट करें। ऐसे मामलों में, कर व्यवस्था की चौड़ाई पहले से ही तय की गई है और करों की दरें वार्षिक आधार पर निर्भर होंगी।

अनुमान लगाएँ। वर्तमान संशोधनों का उद्देश्य उस कार्यप्रणाली को बदलना है जिसके आधार पर संपत्ति कर लगाया जा सकता है। दर योग्य मूल्य के बजाय, संपत्ति कर अब हो सकता है पूँजी मूल्य द्वारा लगाया जाता है। इस तरह की कवायद वार्षिक अनुमानों की प्रक्रिया और एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 120,123,125 और 128 के संदर्भ में नहीं की जा सकती थी। इन प्रावधानों के तहत जो कुछ भी किया जा सकता है वह अलग-अलग होगा या

दरों को बदलें न कि कराधान के आधार को। इसलिए, उस ओर से प्रस्तुत करना स्वीकृति के योग्य नहीं है।

[पैरा 28] [740-सी-ई] [2022] 14 एस. सी. आर.

1.3 एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 (1ए) वर्तमान चर्चा के लिए महत्वपूर्ण प्रावधान है। उप-धारा (1ए) का प्रारंभिक भाग

इसमें कहा गया है कि संपत्ति कर के लिए किसी भी भवन या भूमि का पूंजी मूल्य निर्धारित करने के लिए, किसी भी भवन या भूमि के मूल्य को ध्यान में रखा जाएगा जैसा कि वर्तमान में लागू एस. डी. आर. आर. में दर्शाया गया है। एस. डी. आर. आर. में इस प्रकार इंगित मूल्य वह आधार मूल्य होना चाहिए जिसके लिए खंड (ए) से (ई) में कुछ कारकों को चित्रित किया गया है।

पूँजी मूल्य निर्धारित करते समय उप-धारा (1ए) लागू की जानी है। खंड (ए) से (डी) भूमि या भवन की भौतिक विशेषताएं या विशेषताएँ हैं जो तब अस्तित्व में हैं जब मूल्य होना है

गणना की गई। संक्षेप में ये विशेषताएँ "व्यावहारिक रूप से" स्थितियाँ हैं। भविष्य में भूमि की निर्माण योग्य क्षमता "व्यावहारिक रूप से" एक विशेषता नहीं है, बल्कि उपयोगकर्ता की संभावना या "भविष्य में" संपत्ति के दोहन की प्रकृति में है। महत्वपूर्ण सवाल यह हैः क्या उप-धारा (1ए) के संदर्भ में पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय भूमि की ऐसी क्षमता या भविष्य में दोहन की संभावना को भी ध्यान में रखा जा सकता है, विशेष रूप से जब खंड (ए), (बी), (सी) और (डी) में वर्णित कारकों में से कोई भी बात नहीं करता है।

1.4 पटेल गोरधनदास और पॉलीकेम लिमिटेड में दोनों निर्णय शासन में दिए गए थे जब दर योग्य मूल्य पर संपत्ति कर लगाया जा सकता था। पहले निर्णय में, यह पाया गया कि पूंजी मूल्य के प्रतिशत पर दर निर्धारित करना अधिनियम द्वारा अनुमत एक तरीका नहीं था और इसलिए, नियम 350-ए, जिसे नियम 243 के साथ पढ़ा जाता है, जो इस तरह के अभ्यास की अनुमति देता है, को निरस्त कर दिया गया। इसलिए, जिस हद तक नियम वैधानिक से परे चले गए आयात और सीमा, इस न्यायालय द्वारा उल्लंघन को स्वीकार नहीं किया गया था। दूसरे निर्णय में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जब तक भवन पूरा नहीं हुआ था और कब्जे के लिए तैयार नहीं था, तब तक मूल्यांकन के उद्देश्यों के लिए विचाराधीन भूमि को "खाली भूमि" के रूप में माना जाना चाहिए। दूसरे निर्णय में, निर्माण वास्तव में चल रहा था लेकिन इमारत तैयार नहीं थी। द.

दूसरे निर्णय से निष्कर्ष बिल्कुल स्पष्ट है कि जब तक इमारत पर कब्जा करने के लिए तैयार नहीं है, तब तक भूमि को खाली भूमि माना जाना चाहिए। विशेष रूप से, दूसरा निर्णय उस कार्यप्रणाली पर आधारित था जहां दर निर्धारित करने योग्य मूल्य निर्धारित करने का मानदंड था। इसलिए, जब तक इमारत को खुले बाजार में नहीं छोड़ा जा सकता, तब तक भूमि को "खाली म्यूनिसिपल कॉर्प" के रूप में माना जाता रहेगा।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का समाज

भूमि "। हालाँकि, संशोधनों के बाद, अब जोर बदल गया है और कराधान का आधार अब भूमि और भवन का पूंजी मूल्य होना है। पूँजी मूल्य के फिर से दो आयाम हो सकते हैं। पहला, भूमि या भवन का मूल्य जो आज है या दूसरा, अनुमानित विकास के अनुसार भविष्य में जो मूल्य हो सकता है। तथापि, विधायी आशय, जैसा कि खंड (क) से स्पष्ट है (घ), वास्तविक स्थिति और उपयोगकर्ता के बारे में है जिस तारीख को पूंजी मूल्य की गणना या विचार किया जाना है। इन खंडों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि इसमें जिन विशेषताओं पर विचार किया गया है, वे ऐसी तारीख को मौजूद होनी चाहिए न कि भविष्य में क्या अनुमान होगा। धारा 154 की उप-धारा (1 ए) के उपखंड (ई) का दो तरीकों से अर्थ लगाया जा सकता है। पहले मामले में उक्त खंड को पढ़ा जा सकता है।

सामान्य निर्णय उपखंड (ए) से (डी) के साथ, जिस स्थिति में द्वारा प्रदत्त शक्ति के संदर्भ में किसी भी नियम का दायरा बनाया जाना है

उप-खंड (ई), जिसे उप-धारा (1 बी) के साथ पढ़ा जाता है, वास्तव में मौजूद कारकों से संबंधित होगा न कि किसी चीज़ के रूप में।

उक्त खंड (ए) से (ई) के दायरे से परे मूल्य। इस प्रकार, पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से, केवल वर्तमान भौतिक भूमि और भवन की विशेषताओं और स्थिति पर विचार किया जा सकता है न कि भूमि की भविष्य की संभावनाओं पर। [पारस 33-36] [743-H; 744-A-H; 745-A]

पटेल गोरधनदास हरगोविंदास और अन्य। वी. नगरपालिका

आयुक्त, अहमदाबाद और अन्न। ए. आई. आर 1963 एस. सी 1742: [1964] 2 एस. सी. आर. 608; ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम बनाम। पॉलीकेम लिमिटेड (1974) 2 एस. सी. सी. 198:

[1974] 3 एस. सी. आर. 687-संदर्भित।

1.5 2010 के पूँजी मूल्य नियमों के नियम 20 और 2015 के पूँजी मूल्य नियमों की सीमा तक

आयुक्त [2022] 14 एस. सी. आर. की खुली भूमि की क्षमता पर विचार करेंगे।

1 से अधिक फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ. एस. आई.) या विकास अधिकार के किसी भी हस्तांतरण (टी. डी. आर.) का उपयोग, एम. एम. सी. की धारा 154 के प्रावधानों द्वारा चित्रित अनुमेय दायरे से काफी आगे जाएगा।

एक्ट करें। इसलिए, उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष निकालना सही था कि 2010 के पूंजी मूल्य नियमों के नियम 20 और 2015 के पूंजी मूल्य नियम उपखंडों (1 ए) के प्रावधानों के अधिकार से बाहर होंगे।

और एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 का (1 बी)। [पैरा 38] [745-डी-एफ]

1.6 2010 के पूंजी मूल्य नियमों की पूर्वव्यापीता के मुद्दे के संबंध में। द्वारा निर्भर तथ्यात्मक कथन

निगम के विद्वान वकील से पता चलता है कि एक विशेषज्ञ समिति की नियुक्ति और मसौदा नियमों के प्रकाशन के साथ 2010 से प्रारंभिक कदम उठाए जा रहे थे। ऐसा प्रतीत होता है कि निगम को भारी मात्रा में डेटा एकत्र करना पड़ा। लेकिन निगम को पूंजी मूल्य के आधार पर संपत्ति कर की गणना करने या लगाने में सक्षम बनाने के लिए, संबंधित नियम लागू होने चाहिए थे। कानून द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ संपत्ति कर की गणना करने और/या लगाने का कोई अधिकार नहीं है,

नियम बनाने की शक्ति, मामले के किसी भी दृष्टिकोण से, नियम लागू होने से पहले की अवधि से संबंधित देयता पैदा नहीं कर सकती थी। पैराग्राफ 15 में निर्धारित पहला आधार था,

इसलिए, निगम के खिलाफ उच्च न्यायालय द्वारा सही जवाब दिया गया। तार्किक रूप से, नियम 20.3.2012 पर लागू होने के बाद, पूंजी मूल्य पर संपत्ति कर की वसूली और गणना 20.3.2012 पर और उससे प्रभावी होगी और संभव होगी, न कि किसी पूर्वव्यापी संचालन के साथ। [पैरा 39] [745 - एफ-एच; 746-ए]

1.7 तब सवाल उठता है कि वर्तमान संपत्ति कर व्यवस्था का दायरा और विस्तार क्या होगा। यह बहुत स्पष्ट है

कि धारा 154 और अन्य प्रावधानों में संशोधन के साथ, संपत्ति कर भूमि के पूंजी मूल्य के आधार पर लगाया जा सकता है।

या इमारत। उस हद तक, उस शासन से प्रस्थान होगा जो उस समय अस्तित्व में था जब पटेल गोरधनदास और पॉलीकेम लिमिटेड का फैसला इस न्यायालय द्वारा किया गया था। अब, कानून निश्चित रूप से पूंजी मूल्य पर संपत्ति कर लगाने का अधिकार देता है और उस पर विचार करता है। तथापि, पूँजी मूल्य वह होना चाहिए जो धारा 154 की उप-धारा (1 बी) के साथ पठित उप-धारा (1 ए) के उपखंड (ए) से (ई) में अभिधारणाओं का उत्तर देता हो। चूंकि वैधानिक प्रावधानों में शोषण की किसी भी संभावना पर विचार नहीं किया गया है

भविष्य में क्षमता, भूमि और भवन का पूंजी मूल्य म्यूनिसिपल कॉर्प होना चाहिए।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का समाज

"वर्तमान में" स्थिति पर आधारित हो। यहां यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि जिन परियोजनाओं पर काम चल रहा है, उनमें मूल्यवर्धन

संपत्ति एक सतत विशेषता होगी। हालांकि, खंडों पर विचार करते हुए (क) से (घ) तक, इसका अर्थ यह होगा कि शासी सिद्धांत वास्तविक उपयोग होना चाहिए न कि भविष्य में इच्छित उपयोग। निगम द्वारा उठाई गई चुनौती विफल होनी चाहिए और निगम द्वारा पसंद की गई अपील

निगम को बर्खास्त कर दिया जाता है। मूल रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा विभिन्न आधारों पर उठाए गए चैलेंज जिनमें विधायी क्षमता के आधार; कुछ प्रावधानों की वैधता और संविधान के अनुच्छेद 14 के कथित उल्लंघन के आधार शामिल हैं। संविधान पर उच्च न्यायालय द्वारा विस्तार से विचार किया गया था। अलग दृष्टिकोण रखने का कोई कारण या गुंजाइश नहीं है। इसलिए, दृष्टिकोण की पुष्टि की जाती है और चुनौती को खारिज कर दिया जाता है। [पारस 40,41] [746-बी-एफ]

मराठवाड़ा विश्वविद्यालय बनाम. शेषराव बलवंत राव

चव्हाण (1989) 3 एस. सी. सी. 132: [1989] 2 एससीआर 454; दिल्ली

रेस क्लब लिमिटेड बनाम। भारत संघ और अन्य। (2012) 8

एससीसी 680 [2012] 8 एससीआर 1; देवी दास गोपाल कृष्णन

आदि वी। पंजाब राज्य और अन्य। ए. आई. आर 1967 एस. सी. 1895:

[1967] 3 एस. सी. आर. 557; अविंदर सिंह और अन्य। वी. की स्थिति

पंजाब और ओआरएस। (1979) 1 एससीसी 137: [1979] 1 एससीआर 845; उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य। वी. व्यवस्थित कॉन्सकॉम

लिमिटेड (2014) 13 एस. सी. सी. 627; हिमाचल प्रदेश राज्य और

ओआरएस। वी. नूरपुर प्राइवेट बस ऑपरेटर्स यूनियन और अन्य।

(1999) 9 एससीसी 559: [1999] 3 पूरक। एससीआर 430 - संदर्भित किया गया।

विकास में लोगों की भागीदारी के लिए अभियान

योजना v. दिल्ली के राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के उपराज्यपाल और ओआरएस। (2016) एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल 80-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[1964] 2 एससीआर 608

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[1989] 2 एससीआर 454

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[2012] 8 एससीआर 1

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[1967] 3 एससीआर 557

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[1979] 1 एससीआर 845

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[1974] 3 एससीआर 687

संदर्भित किया गया है

पैरा 23

[2022] 14 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

(2014) 13 एस. सी. सी. 627

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[1999] 3 पूरक। एससीआर 430

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

(2016) एस. सी. सी. ऑनलाइन डेल 80

उस पर भरोसा करें

पै

रा 25

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील No.8239

2022 तक।

उच्च न्यायालय के 24.04.2019 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2013 की रिट याचिका No.2592 में बॉम्बे में न्यायपालिका।

के साथ

2022 की सिविल अपील Nos.8240,8241,8242,8243,8244 और

2019 की विशेष अनुमति याचिका (सी) No.17009 में 2021 की अवमानना याचिका (सी) No.38

नीरज किशन कौल, हुज़ेफा अहमदी, श्रीधरन, डॉ. मिलिंद

साठे, शेखर नाफडे, एच. एल. टिकू, वरिष्ठ अधिवक्ता। , अक्षय अरोड़ा, प्रवाल अरोड़ा, सुश्री चेस्ता मेहता अरोड़ा, जप्पनप्रीत होरा, ए. कार्तिक, वाई. पी. दांडीवाला, आर. के. सतपालकर, ध्रुव वी. शर्मा, तोशिव गोयल, सुश्री डेलनावाज पटेल, सास्वत पटनायक, सुश्री शाहीन मोगुल, हसन मुर्तजा, अभिषेक भारती, सुश्री आरती महतो, बालाजी श्रीनिवासन, समीर पारेख,

सुमित गोयल, अभिराम नाइक, सुश्री तान्या चौधरी, परितोष अरोड़ा, मेसर्स। पारेख एंड कंपनी, एच. देवराजन, पी. एन. गुप्ता, श्रीमती भारती गुप्ता, जयोम महेश शाह, आशीष वाड, सुश्री तमाली वाड, सुश्री अरुणा सावला, पिंपल शरद, सिद्धार्थ महाजन, सुश्री सुकृति जग्गी, अजेयो शर्मा, मैसर्स। जे एस वाड एंड कंपनी, कुणाल वाजानी, संजय कदम, पराग एम. श्रॉफ, महेश अग्रवाल, अंकुर सहगल, अंशुमन श्रीवास्तव, शिशिर दिवतिया, सुनील

मित्तल, डिजिट सैकिया, सुनीत त्यागी, सुश्री रेशमा कलसेकर, ई. सी. अग्रवाल, विकास कुमार, मनीष पालीवाल, यशमीत कौर, मयंक ग्रोवर, मेसर्स। कॉर्पोरेट लीगल पार्टनर्स, राहुल चिटनिस, सचिन पाटिल, आदित्य ए. पांडे, जियो जोसेफ, शिखिल सूरी, सुश्री मधु सूरी, टी. आर. बी. शिवकुमार, अमन राज गांधी, अभिषेक शर्मा, उदयादित्य बनर्जी, अदभूत पाठक, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

उदय उमेश ललित, सीजेआई

1. सभी विशेष अवकाश याचिकाओं में अनुमति दी जाती है।

2. ये अपीलें सामान्य निर्णय और आदेश को चुनौती दे रही हैं।

दिनांक 24.4.2019 बॉम्बे में उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा रिट याचिका संख्या 2592/2013 और संबंधित मामलों में पारित किया गया। अवमानना याचिका (सिविल) सं. 38/2021 दिनांकित 29.7.2019, म्यूनिसिपल कॉर्प के आदेशों की अवज्ञा के लिए कथित अवमानक के खिलाफ दायर की गई है।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

21.10.2019 और 2019 की उक्त एसएलपी (सी) संख्या 17009 से उत्पन्न अपील में इस न्यायालय द्वारा पारित किया गया। वर्तमान उद्देश्यों के लिए, कहा गया है

अवमानना याचिका को छह सप्ताह के बाद एक उपयुक्त न्यायालय के समक्ष सूचीबद्ध करने के निर्देश के साथ अलग किया जाता है।

3. मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888 1 को राज्य सरकार द्वारा विभिन्न नगर निगमों को समेकित और संशोधित करने के लिए अधिनियमित किया गया है। मुंबई शहर के नगरपालिका प्रशासन से संबंधित अधिनियम जो लागू थे। बृहन्मुंबई नगर निगम (संक्षेप में "निगम") की स्थापना की गई है और यह एम. एम. सी. अधिनियम के तहत अपने कर्तव्यों का निर्वहन कर रहा है।

4. एम. एम. सी. अधिनियम निगम को संपत्ति लागू करने के लिए अधिकृत करता है।

5. निगम ने संपत्ति कर लगाने की प्रणाली का अध्ययन करने और इस तरह के शुल्क के लिए वैकल्पिक प्रणाली का सुझाव देने के लिए टाटा इंस्टीट्यूट ऑफ सोशल साइंसेज (संक्षेप में "टीआईएसएस") और मुंबई विश्वविद्यालय को नियुक्त किया। टीआईएसएस ने एक विस्तृत रिपोर्ट प्रस्तुत की जिसमें सिफारिश की गई कि वार्षिक किराया प्रणाली के स्थान पर पूंजी मूल्य आधारित मूल्यांकन प्रणाली को अपनाया जाए। हितधारकों के साथ विस्तृत चर्चा के बाद और टीआईएसएस की सिफारिशों के आधार पर, एमएमसी अधिनियम में महाराष्ट्र अधिनियम सं. 2009 का XI। संशोधन में एक विकल्प शामिल किया गया और निगम को निम्नलिखित के आधार पर संपत्ति कर लगाने की पिछली विधि के विकल्प के रूप में पूंजी मूल्य के आधार पर संपत्ति कर लगाने का अधिकार दिया गयाः मूल्यांकन योग्य मूल्य।

6. विधेयक का हिस्सा बनने वाले उद्देश्यों का विवरण जिसके कारण महाराष्ट्र अधिनियम सं। 2009 का XI इस प्रकार थाः -

" उद्देश्यों और कारणों का विवरण

मुंबई नगर निगम अधिनियम की धारा 139 (बम। III

1888 का) बृहन्मुंबई नगर निगम द्वारा कर लगाने का प्रावधान करता है। इस प्रकार लगाए जाने वाले करों में प्रावधान है

1 "एमएमसी अधिनियम", संक्षेप में [2022] 14 एस. सी. आर.

लाभ कर, सामान्य कर, शिक्षा उपकर और सड़क कर, जो भवनों या भूमि के दर योग्य मूल्य के निश्चित प्रतिशत के आधार पर लगाए जाते हैं। 2. अधिनियम की धारा 154 संपत्ति कर के लिए आकलन योग्य किसी भी भवन या भूमि का दर योग्य मूल्य निर्धारित करने की विधि प्रदान करती है। द.

दर निर्धारण योग्य मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार वह वार्षिक किराया है जिसके लिए ऐसी इमारतों या भूमि से साल दर साल उचित रूप से किराए पर दिए जाने की उम्मीद की जा सकती है, जो उक्त वार्षिक किराए का 10 प्रतिशत से कम है और उक्त कटौती मरम्मत के लिए सभी भत्तों या किसी भी प्रकार के भत्ते के बदले में है।

लॉजिंग हाउस रेट्स (कंट्रोल) एक्ट, 1944 (1944 का Bom.VII), जिसे बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट्स कंट्रोल एक्ट, 1947 (BOM. 1947 का एल. वी. आई. आई.), जिसे अब महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 (माह। 2000 का XVIII) जो 31 मार्च 2000 को लागू हुआ और वर्तमान में परिचालन में है। इस प्रकार मुंबई नगर निगम में किराया नियंत्रण अधिनियम लागू है। 65 से अधिक वर्षों के लिए क्षेत्र। वास्तव में, इसलिए, संपत्ति कर का निर्धारण वार्षिक किराए को ध्यान में रखते हुए निर्धारित दर योग्य मूल्य के आधार पर किया जाना चाहिए, जो कि केवल उचित किराया (मानक किराया) है, चाहे कोई भी यूनिकिपल निगम हो।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

प्राप्त वास्तविक किराया। अक्सर उचित किराए का मतलब कुछ मामूली संशोधनों और परिवर्धनों के साथ वर्ष 1940 से पहले प्रचलित किराया होता है। महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 के प्रावधानों द्वारा लाई गई सीमाओं या प्रतिबंधों और संपत्ति कर लगाने के उद्देश्य से दर योग्य मूल्य के निर्धारण के संबंध में न्यायालय के विभिन्न निर्णयों के कारण उस प्रणाली में बहुत अधिक व्यक्तिपरकता आ गई है जिसके द्वारा भवनों या भूमि का किराया निर्धारित किया जाता है। इसके अलावा, इसके परिणामस्वरूप संपत्ति करों के आकलन की प्रणाली में पारदर्शिता, समानता और तर्कसंगतता की कमी भी हुई है। संपत्ति कर निगम के लिए राजस्व के मुख्य स्रोतों में से एक है। इस तरह के प्रतिबंधों या सीमाओं के कारण संपत्ति कर से निगम की आय स्थिर रही है। निगम को केवल उचित किराया या मानक किराए के आधार पर संपत्ति कर लगाने और एकत्र करने के लिए मजबूर करना जारी रखना,

जबकि उसी समय अध्याय III की धारा 61 और मुंबई नगर निगम अधिनियम के अन्य प्रावधानों के तहत निगम को पर्याप्त प्रावधान करना अनिवार्य बनाता है -

अधिनियम द्वारा निर्धारित अपने सभी अनिवार्य और विवेकाधीन कार्यों का पालन करना असंभव के लिए पूछना हो सकता है। पिछले 65 वर्षों में सड़कों, नालियों, जल आपूर्ति लाइनों के रखरखाव और बिछाने और अन्य आवश्यक नागरिक सेवाओं और सुविधाओं, कर्मचारियों के वेतन और कर्मचारियों के वेतन और अन्य सभी प्रकार के खर्चों की लागत में तेजी से वृद्धि हुई है। 4. निगम के राजस्व को बढ़ाने के लिए संपत्ति कर प्रणाली में सुधार की संभावनाओं का पता लगाने के लिए, टाटा इंस्टीट्यूट ऑफ सोशल साइंसेज (टीआईएसएस), मुंबई को निगम द्वारा संपत्ति कर लगाने की वर्तमान प्रणाली का अध्ययन करने और इस तरह के लेवी के लिए किसी भी वैकल्पिक प्रणाली का सुझाव देने का काम सौंपा गया था। भारत के भीतर और बाहर संपत्ति करों के आकलन के लिए उपलब्ध विभिन्न प्रणालियों का अध्ययन करने के बाद, उन्होंने सिफारिश की है कि भारत में संपत्ति करों के लिए पूंजी मूल्य आधारित प्रणाली

उनके अनुसार विकासशील देशों में संपत्ति कर प्रथाओं की प्रवृत्ति वार्षिक किराया मूल्य आधार से पूंजी मूल्य आधार की ओर बढ़ रही है। पूँजी मूल्य आधारित प्रणाली मूल्यांकन के निम्नलिखित गुण हैं:

(1) सूत्र आधारित मूल्यांकन सरलता के साथ संभव है, (2) आत्म-मूल्यांकन संभव है, [2022] 14 एस. सी. आर.

(3) कर प्रशासन में अधिक लचीलापन जो नियंत्रण प्रदान करता है

आय से अधिक,

(5) इसमें पारदर्शिता है और समझने में आसानी है, (6) कर राजस्व मुद्रास्फीति और जीवन यापन की लागत के साथ तालमेल रख सकता है।

5.टाटा इंस्टीट्यूट ऑफ सोशल साइंसेज द्वारा अनुशंसित प्रणाली की मुख्य विशेषताएं एक निश्चित दर पर संपत्ति कर लगाने के उद्देश्य के लिए आधार के रूप में वार्षिक किराया मूल्य से पूंजी मूल्य में बदलाव है जो निगम द्वारा निर्धारित किया जा सकता है और इस तरह के मूल्य को किसी भी मूल्य के रूप में अपनाने का प्रस्ताव है। इमारतें या भूमि जैसा कि स्टाम्प ड्यूटी रेडी में दर्शाया गया है

निर्माण, संपत्ति की आयु और उसका उपयोगकर्ता। इस प्रणाली में चॉल सहित पुरानी या अर्ध-स्थायी संरचनाओं की संपत्तियों पर उचित विचार और रियायत दी जाएगी। वृद्धि पर एक उपयुक्त सीमा प्रदान करने के लिए भी ध्यान रखा जाता है पूँजी मूल्य में बदलने के कारण संपत्ति कर

शुल्क का आधार। 6. यह निगम को अपने राजस्व को बढ़ाने में सक्षम बनाने का एक मामूली प्रयास है ताकि मुंबई और उसके उपनगरों जैसे शहर में नागरिक सेवाओं को प्रदान करने के लिए उचित बुनियादी ढांचा प्रदान करने में लगातार बढ़ते खर्च को पूरा किया जा सके। भारत की वित्तीय राजधानी के रूप में इसकी स्थिति को ध्यान में रखते हुए, मुंबई शहर

विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है।

7. मुंबई नगर निगम अधिनियम (बम) में संशोधन। इस विधेयक में प्रस्तावित 1888 का III) को प्राप्त करने का इरादा है।

उपर्युक्त उद्देश्य "।

7. इसके बाद एम. एम. सी. अधिनियम में क्रमिक संशोधन किया गया।

जिसके परिणामस्वरूप नई धारा 154 (1ए) और एम. एम. सी. अधिनियम अब नगर आयुक्त को स्थायी समिति की मंजूरी से भूमि और भवन की राजधानी तय करने के लिए अधिकृत करता है। आयुक्त ने भवनों या भूमि के कारकों और श्रेणियों (गुणन द्वारा भार का निर्धारण) को तैयार किया

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

पूँजी मूल्य नियम, 2010 ('2010 के पूँजी मूल्य नियम', संक्षेप में) का निर्धारण जो 20.03.2012 पर और उससे प्रभावी हुआ, और भवनों या भूमि के उपयोगकर्ताओं के कारक और श्रेणियां (2010 का समनुदेशन)

गुणन द्वारा भार) पूंजी मूल्य नियम, 2015 का निर्धारण ('2015 का पूंजी मूल्य नियम', संक्षेप में), जो 01.04.2015 पर लागू हुआ।

8. यह यहाँ कहा जाना चाहिए कि 20.01.2010 पर एक संकल्प था

डॉ. डी. एम. की एक विशेषज्ञ समिति की नियुक्ति को पारित किया गया। सुकथनकर, डॉ. डी. एन. चौधरी और डॉ. रोशन नामवती पूंजी मूल्य प्रणाली पर सिफारिशें करेंगे। समिति द्वारा तैयार किए गए मसौदा नियमों को विभिन्न समाचार पत्रों में 18.10.2010 पर आपत्तियां आमंत्रित करते हुए प्रकाशित किया गया था। देय विस्तार के बाद प्रस्तुतियों और आपत्तियों की अंतिम तिथि 30.11.2010 पर समाप्त हो गई, जिसके बाद अंतिम रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। स्थायी समिति की मंजूरी प्राप्त करने के बाद, 2010 के पूंजी मूल्य नियम, 20.03.2012 पर प्रकाशित किए गए थे। इसके बाद, 2015 के पूंजी मूल्य नियम भी बनाए गए।

9. मामलों से निपटने वाले एम. एम. सी. अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान

तैयार संदर्भ के लिए जारी किए गए मुद्दे को यहाँ निकाला गया है:

" 120.जुर्माना कोष का गठन। धारा के तहत जुर्माना एकत्र किया गया

83 एक अलग निधि में जमा किया जाएगा जिसे "जुर्माना" कहा जाएगा

कोष "जिसकी आय को बढ़ावा देने में खर्च किया जाएगा

उनके अलावा नगरपालिका अधिकारियों और सेवकों का कल्याण

इस अधिनियम के अध्याय XVIA के प्रावधानों के तहत नियुक्त, और

विधवाओं को अनुकंपा भत्ते के भुगतान के लिए

ऐसे अधिकारी और कर्मचारी जो नगरपालिका सेवा में रहते हुए मर जाते हैं और

निगम के रूप में अधिकारियों और सेवकों के ऐसे अन्य संबंध

समय-समय पर निर्धारित कर सकते हैं।

XXX

XXX

XXX

123.स्थायी द्वारा निर्धारित प्रपत्रों में रखे जाने वाले खाते

समिति। इसके अध्याय XVI-A के प्रावधानों के अधीन निगम की प्राप्तियों और व्यय के अधिनियम खाते

इस तरह से और ऐसे रूपों में रखा जाएगा जैसे कि स्थायी

समिति समय-समय पर निम्नलिखित का निर्धारण करेगी:

बशर्ते कि जल और मलजल निधि के खाते और

समेकित जल आपूर्ति और सीवेज निपटान ऋण निधि

उपार्जित आधार पर बनाए रखा जाएगा, जब तक कि अन्यथा नहीं

स्थायी समिति द्वारा निर्धारित।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

XXX

XXX

XXX

125. आयुक्त द्वारा वार्षिक रूप से तैयार किए जाने वाले व्यय और आय के अनुमान।

स्थायी समिति के समक्ष ऐसे रूप में तैयार किया है और रखा है जिसे उक्त समिति समय-समय पर अनुमोदित करेगी - (1) (क) व्यय का एक अनुमान जो उनकी राय में निगम द्वारा अगले आगामी अधिकारी में किया जाना चाहिए या किया जाना चाहिए।

वर्ष, इसके अलावा -

*****

((ii) दायित्वों के कारण होने वाला व्यय।

को हस्तांतरण से उत्पन्न निगम पर लगाया गया

की शक्तियों, कर्तव्यों, परिसंपत्तियों और देनदारियों का निगम

शहर के सुधार के लिए न्यासी मंडल

न्यास अंतरण अधिनियम, 1925 13 या के किसी भी उद्देश्य के लिए अध्याय बारहवाँ-ए; और

(क्यू) धारा 61 की;
(v) अध्यायों के प्रयोजनों के लिए किया जाने वाला व्यय

IX और X;

(ख) धारा 123 ए और 123 सी के तहत रखे गए खातों में दिखाई गई शेष राशि का अनुमान, यदि कोई हो (शेष राशि के अलावा) जो

अगले आगामी आधिकारिक वर्ष की शुरुआत में पुनर्विनियोजन या व्यय के लिए उपलब्ध होगा।

उप-धारा (2) के खंड (ग) और धारा 126 ग के खंड (घ) और धारा 126 ई में निर्दिष्ट के अलावा; (सी. सी.) धारा 460 के. के. और 460 एल. एल. के प्रावधानों के तहत अगले आगामी आधिकारिक वर्ष के दौरान नगरपालिका निधि में हस्तांतरित की जाने वाली देय राशि का अनुमान।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

(ख) धारा 122क के तहत रखे गए खाते में सभी शेष राशि, यदि कोई हो, का अनुमान, जो पुनर्विनियोजन के लिए उपलब्ध होगा। या अगले आगामी अधिकारी के प्रारंभ में व्यय

वर्ष;

(ग) अगले आगामी आधिकारिक वर्ष के लिए निगम की प्राप्तियों और आय का अनुमान -

(i) बिक्री, पट्टों और अन्य निपटानों से उत्पन्न

के कारण निगम में निहित अचल संपत्ति

बॉम्बे नगर निगम शहर का अधिनियमन (संशोधन) अधिनियम, 1933 या के लिए निगम द्वारा अधिग्रहित

अध्याय 12-क के उद्देश्यों में से कोई भी; और
((ii) पूर्ण रूप से ब्याज और पुनर्भुगतान का भुगतान होना।

या निगम द्वारा दिए गए ऋणों की पूंजी का हिस्सा और उपरोक्त अचल संपत्ति पर सुरक्षित;

(घ) सामान्य कर (बकाया और अग्रिम भुगतान सहित) के शीर्ष के तहत तत्कालीन चालू वित्त वर्ष में निगम की शुद्ध अनुमानित प्राप्ति की राशि के तीन गुना का अनुमान, जिसे तत्कालीन चालू वित्त वर्ष के लिए सामान्य कर के लिए निर्धारित दर से विभाजित किया जाए।

XXX

XXX

XXX

बशर्ते कि वित्तीय वर्ष 1974 से प्रभावी

75 , यह उपखंड इस प्रकार प्रभावी होगा मानो "तीन बार" शब्दों के स्थान पर "दो बार" शब्द रखा गया हो।

(ङ) इस उप [2022] 14 एस. सी. आर. के अन्य खंडों में निर्दिष्ट प्राप्तियों और आय के अलावा निगम की प्राप्तियों और आय का अनुमान।

उक्त की शक्तियों, कर्तव्यों, परिसंपत्तियों और देनदारियों के निगम को हस्तांतरण द्वारा निगम पर लगाए गए दायित्वों से संबंधित लेन-देन से उत्पन्न या उससे संबंधित धारा न्यासी मंडल या राज्य सरकार से अनुदान सहित अध्याय 12-क द्वारा निगम को प्रदत्त या अधिरोपित शक्तियों और कर्तव्यों के प्रयोग के साथ।

XXX

XXX

XXX

128. "बृहन्मुंबई विद्युत आपूर्ति और परिवहन" के नगरपालिका करों और किराए और शुल्कों की दरें तय करना। उपक्रम "

(1) निगम, बीसवें दिन या उससे पहले

स्थायी समिति के प्रस्तावों पर विचार करने के बाद मार्च इस संबंध में,

अध्याय VIII में विहित दरें जिन पर नगरपालिका कर लगाया जाएगा, और जिन वस्तुओं पर कर लगाया जाएगा

अगले आगामी आधिकारिक वर्ष में लगाया जाएगाः

बशर्ते कि निगम अलग-अलग दरें निर्धारित कर सके। एक के उपयोगकर्ताओं की विभिन्न श्रेणियों के लिए संपत्ति कर

भवन या भूमि या उसका कुछ हिस्सा; और

(बी) अनुमोदन, सीमाओं और शर्तों के अधीन जो

किसी भी अधिनियम द्वारा या उसके तहत निर्धारित किया गया हो सकता है

या उप-धारा (2) के खंड (i-a) में निर्दिष्ट कोई अनुज्ञप्ति

धारा 126 ख की वे दरें जिन पर किराया और शुल्क

बृहन्मुंबई विद्युत आपूर्ति और

परिवहन उपक्रम पर शुल्क लगाया जाएगा।

(2) धारा 134,196,460 एच और 4601 को छोड़कर, दरें इस प्रकार नियत और इस प्रकार नियुक्त लेख बाद में नहीं होंगे।

जिस वर्ष के लिए उन्हें तय किया गया है, उसमें बदलाव किया गया है।

(3) उप-धारा (1) में किसी बात के होते हुए भी और (2) , निगम, आधिकारिक वर्षों के दौरान किसी भी समय

2010-2011 , 2011-2012 और 2012-2013 अलग से निर्धारित करें

उक्त तीन वर्षों में से प्रत्येक के लिए संपत्ति कर की दरें

किसी भवन या भूमि या उसके हिस्से के उपयोगकर्ताओं की विभिन्न श्रेणियाँ।

इस प्रकार निर्धारित संपत्ति करों की दरें प्रभावी होंगी।

और यह माना जाएगा कि यह पहले यू. एन. आई. सी. आई. पी. ए. एल. सी. ओ. आर. पी. से प्रभावी रहा है।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

उन तीन वर्षों के अप्रैल और उक्त तीन वर्षों के लिए कर इस प्रकार निर्धारित दरों पर देय और देय होंगे।

XXX

XXX

XXX

139.इस अधिनियम के तहत लगाए जाने वाले कर। इस अधिनियम के प्रयोजन के लिए निम्नलिखित कर लगाए जाएंगे, अर्थात्:

(1) संपत्ति कर;

(2) कुत्तों पर करः और (3) एक रंगमंच कर;

139 ए. संपत्ति करों में क्या शामिल होना चाहिए।

(1) इस अधिनियम के तहत बृहन्मुंबई में इमारतों और भूमि पर लगाए जाने वाले संपत्ति करों में जल कर, जल लाभ कर, मलजल निकासी कर शामिल होंगे। कर, सीवरेज लाभ कर, सामान्य कर, शिक्षा उपकर, सड़क कर और बेहतरी शुल्क।

(2) संपत्ति कर लगाने के प्रयोजनों के लिए, "भवन" शब्द में शामिल है-एक फ्लैट, एक समारोह, एक इकाई या भवन का कोई भी हिस्सा। (3) सभी या किसी भी संपत्ति कर को कृषि पैमाने पर लगाया जा सकता है।

धारा 140 क के अधीन। 140. दर योग्य मूल्य या यथास्थिति पूँजी मूल्य पर और किस दर पर अधिरोपित संपत्ति कर। (1) बृहन्मुंबई में भवन और भूमि पर निम्नलिखित संपत्ति कर लगाया जाएगा।

मुम्बई, अर्थात्: -

(क) (i) जल कर, उनके दर योग्य मूल्य या उनके पूंजी मूल्य के इतने प्रतिशत का, जैसा भी मामला हो, जिसे स्थायी समिति जल आपूर्ति प्रदान करने के लिए आवश्यक समझे;

(ii) एक अतिरिक्त जल कर जिसे उनके दर योग्य मूल्य के इतने प्रतिशत का 'जल लाभ कर' कहा जाएगा, या उनकी पूंजी [2022] 14 एस. सी. आर.

मूल्य, जैसा भी मामला हो, स्थायी समिति जल आपूर्ति की सुविधाओं को बनाने और सुधारने के लिए और ऐसे कार्यों के रखरखाव और संचालन के लिए पूंजी कार्यों पर किए गए या किए जाने वाले खर्च के पूरे या हिस्से को पूरा करने के लिए आवश्यक मानती है।

बशर्ते कि सभी या किसी भी संपत्ति कर को स्नातक पैमाने पर लगाया जा सकता है। (ख) (i) उनके दर के इतने प्रतिशत का मलजल निकासी कर

मूल्य, या उनका पूंजी मूल्य, जैसा भी मामला हो, जो स्थायी समिति संग्रह, हटाने और हटाने के लिए आवश्यक समझती है।

मानव अपशिष्ट और अन्य अपशिष्टों का निपटान;

((ii) एक अतिरिक्त मलजल निकासी कर जिसे "मलजल निकासी लाभ कर" कहा जाएगा, जो उनके दर योग्य मूल्य या उनके पूंजी मूल्य के इतने प्रतिशत का होगा, जैसा कि स्थायी समिति पूरे या इसके एक हिस्से को पूरा करने के लिए आवश्यक समझती है।

मानव अपशिष्ट और अन्य कचरे के संग्रह, निष्कासन और निपटान के लिए सुविधाओं को बनाने और सुधारने के लिए और ऐसे कार्यों को बनाए रखने और संचालित करने के लिए-पूंजी कार्य पर किया गया या होने की संभावना है।

उनके पूंजी मूल्य के 1 प्रतिशत से अधिक, जैसा भी मामला हो, उनके दर योग्य मूल्य के एक-आठ से कम नहीं और पांच प्रतिशत से अधिक नहीं या 0.01 से कम नहीं और उनके पूंजी मूल्य के 0.20 प्रतिशत से अधिक नहीं, साथ में जोड़ा जाता है, ताकि आवश्यक व्यय का प्रावधान किया जा सके। धारा 61 और अध्याय XIV के खंड (के) के तहत उत्पन्न निगम के कर्तव्यों को पूरा करना;

शिक्षा उपकर

(ग) धारा 195 ई के तहत देय शिक्षा उपकर; ((ग) धारा 195 जी के तहत देय सड़क कर;

(घ) अध्याय बारहम-क के अधीन अधिरोपित बेहतरी शुल्क।

(2) इस अधिनियम में या किसी भी साधन में जल कर या हलालखोर कर का कोई भी संदर्भ बॉम्बे यूनिसिपल कॉर्प के शुरू होने के बाद होगा।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

नगर निगम (संशोधन) अध्यादेश, 1973 को जल कर या जल लाभ कर या दोनों या मलजल निकासी कर या मलजल निकासी लाभ कर, या दोनों के संदर्भ के रूप में माना जाए, जैसा कि संदर्भ में आवश्यक हो;

140A.Property पूंजी मूल्य और उसकी दर पर लगाए जाने वाले कर। (1) धारा 140 या इस अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान में कुछ भी निहित होने के बावजूद, निगम एक बृहन्मुंबई में भवनों और भूमि पर ऐसी तिथि को और उससे भवनों और भूमि के पूंजी मूल्य के आधार पर और निगम जैसी दरों पर संपत्ति कर लगाने को अपनाने का संकल्प।

धारा 128 के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित कर सकते हैं: बशर्ते कि उस तारीख से पांच साल की अवधि के लिए और जिस तारीख से ऐसा संपत्ति कर पूंजी मूल्य पर लगाया जाता है,

कर नहीं लगेगा:

(क) अधिक, -

((i) आवासीय प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन के संबंध में, दो

समय, और

((ii) गैर-आवासीय के लिए उपयोग की जाने वाली इमारत या भूमि के संबंध में

उद्देश्य, तीन बार, और

(ख) जहां किसी भवन या भूमि पर इस प्रकार लगाया गया कर, चाहे वह आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाता हो, कम हो जाता है, वहां ऐसी तारीख से ठीक पहले के वर्ष में उसके संबंध में देय संपत्ति कर की राशि के आधे से भी कम होगा:

इससे अधिक नहीं होगा,

((i) आवासीय प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन के संबंध में, दो

समय, और

((ii) गैर-आवासीय के लिए उपयोग की जाने वाली इमारत या भूमि के संबंध में

उद्देश्य, तीन बार,

ऐसी तारीख से ठीक पहले के वर्ष में उसके संबंध में अधिरोपणीय संपत्ति कर की राशि:

बशर्ते कि, जहां किसी आवासीय या गैर-आवासीय भवन या हिस्से के संबंध में लगाया जाने वाला संपत्ति कर

छुट्टी और लाइसेंस शुल्क पर विचार करते हुए वार्षिक पट्टे के मूल्य के आधार पर, चाहे किसी भी नाम से जाना जाए, तो पहले परंतुक के प्रयोजनों के लिए यह वैध [2022] 14 एस. सी. आर. होगा।

आयुक्त के लिए ऐसे पूर्ववर्ती वर्ष के दौरान ऐसे कर का पता लगाने के लिए, जैसे कि ऐसी इमारत या उसका हिस्सा स्व-अधिकृत था और मूल्यांकन पुस्तक में इस तरह दर्ज किया गया थाः

बशर्ते कि, किसी भवन या भूमि के पूंजी मूल्य के आधार पर लगाया जाने वाला संपत्ति कर, उप-अधिनियम के तहत किए गए संशोधन पर लगाया जाता है।

धारा 154 की धारा (1 सी) किसी भी मामले में ऐसे संशोधन के तुरंत पूर्व वर्ष में देय संपत्ति कर की राशि के 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होगीः

बशर्ते कि, शुरू होने वाले पाँच वर्षों की अवधि के लिए

आधार के रूप में पूँजी मूल्य को अपनाने के वर्ष से, धारा 140 क के तहत संपत्ति कर के उद्ग्रहण के लिए, संपत्ति कर की राशि आवासीय भवन या आवासीय किराये के संबंध में देय,

जिसका कालीन क्षेत्र 46.45 वर्ग है। मीटर (500 वर्ग फुट) या उससे कम, पूंजी मूल्य को आधार के रूप में अपनाने के तुरंत पहले के वर्ष में लगाए गए और देय संपत्ति कर की राशि से अधिक नहीं होगी।

बशर्ते कि, शुरू होने वाले पाँच वर्षों की अवधि के लिए

1 अप्रैल 2015 को, एक आवासीय भवन या आवासीय किराये के संबंध में देय संपत्ति कर की राशि, जिसका कालीन क्षेत्र 46.45 वर्ग कि. मी. है। मीटर (500 वर्ग फुट) या उससे कम, से अधिक नहीं होगा संपत्ति कर की राशि जो 31 मार्च 2015 को ऐसे आवासीय भवन या किराये के मकान के संबंध में लगाई जा रही है और देय है।

बशर्ते कि वित्तीय वर्ष 2019-20 के लिए,

पूर्ववर्ती परंतुक के उपबंध इस प्रकार लागू होंगे मानो धारा 140 की उप-धारा (1) के खंड (ग) के अधीन उद्गृहीत सामान्य कर उस धारा के अधीन उद्गृहीत संपत्ति कर का भाग नहीं है।

(2) धारा की उप-धारा (4) में किसी बात के होते हुए भी 139 ए या इस अधिनियम या संकल्प के किसी अन्य प्रावधान, यदि कोई हो, निगम द्वारा पूंजी मूल्य के आधार पर संपत्ति कर लगाने को अपनाने के लिए पारित किया गया है, लेकिन धारा 154 ए के प्रावधानों के अधीन, जिन भवनों और भूमि के संबंध में पूंजी मूल्य निर्धारित करने की प्रक्रिया 26 अगस्त 2010 को प्रगति पर है, जो महाराष्ट्र नगर निगम और नगर परिषद (तीसरा संशोधन) अधिनियम की धारा 3 के लागू होने की तारीख है।

2010 , जब तक यह तय नहीं हो जाता, तब तक यूनिकिपल कार्पोरेशन के संबंध में देय और देय कर।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

ऐसे भवन और भूमि अस्थायी रूप से पूर्ववर्ती वर्ष में देय और देय कर की राशि के बराबर होंगी, अर्थात अप्रैल 2009 के पहले दिन से शुरू होने वाले और मार्च 2010 के इकतीसवें दिन समाप्त होने वाले वर्ष के लिए और ऐसा अस्थायी कर प्रत्येक वर्ष के लिए, अस्थायी बिलों के अनुसार, जो प्रत्येक ऐसे वर्ष के लिए अलग-अलग जारी किए जा सकते हैं, प्रत्येक वर्ष के लिए देय और देय होगा, ताकि, तथापि, संबंधित भवनों और भूमि के पूंजी मूल्य के निर्धारण पर, प्रत्येक ऐसे वर्ष के लिए पूंजी मूल्य के आधार पर संपत्ति करों के मूल्यांकन का अंतिम बिल जारी किया जा सके, जैसा कि ऊपर कहा गया है। ऐसे अंतिम निर्धारण के बाद, यदि यह पाया जाता है कि निर्धारिती ने अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है, तो ऐसी अतिरिक्त राशि, धारा 179 में कुछ भी निहित होने के बावजूद, अंतिम बिल जारी करने की तारीख से तीन महीने के भीतर, धारा 217 की उप-धारा (5) के पहले परंतुक में प्रदान की गई तारीख से ब्याज के साथ, या निर्धारिती की सहमति प्राप्त करने के बाद, बाद के वर्षों के लिए देय संपत्ति कर के भुगतान के लिए समायोजित की जाएगी; और यदि अंतिम निर्धारण पर करों की राशि निर्धारिती द्वारा पहले से भुगतान की गई कर की राशि से अधिक है, तो अंतर होगा

निर्धारिती से वसूल किया गया।

(3) धारा 163 या 217 या इस अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान में कुछ भी निहित होने के बावजूद और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि संपत्ति कर बिल के अनुसार जारी किया गया है उप-धारा (2) के प्रावधान, जो अंतिम विधेयक नहीं हैं, ऐसे विधेयक पर किसी भी मंच के समक्ष सवाल नहीं उठाया जाएगा और ऐसे विधेयक के खिलाफ कोई शिकायत या अपील केवल इस आधार पर नहीं होगी कि संपत्ति के संबंध में पूंजी मूल्य जो विधेयक की विषय वस्तु है, [2022] 14 एस. सी. आर. नहीं है।

अभी तक निश्चित, या कि कर की राशि जो देय और देय है

निगम द्वारा निर्धारित संपत्ति कर की दर अभी अंतिम रूप से तय नहीं हुई है।

निश्चित किया गया, या किसी अन्य आधार पर जो भी हो।

स्पष्टीकरण। - इस धारा के प्रयोजनों के लिए, निगम के बाद

संपत्ति कर लगाने के आधार के रूप में पूंजी मूल्य को अपनाता है,

किसी भी कर योग्य भवन के संबंध में संपत्ति कर में संशोधन किया जाएगा।

प्रत्येक पाँच वर्ष के बाद और ऐसे प्रत्येक संशोधन पर,

संपत्ति कर, किसी भी मामले में चालीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगा

वर्ष में लगाए गए और देय संपत्ति कर की राशि संशोधन के वर्ष से ठीक पहले।

XXX

XXX

XXX

154.दर योग्य मूल्य या पूँजी मूल्य कैसे होना चाहिए

तय किया। (1) किसी भी भवन का मूल्य निर्धारित करने के लिए

वार्षिक किराए की राशि जिसके लिए ऐसी भूमि या भवन उचित रूप से साल दर साल असमान होने की उम्मीद की जा सकती है

उक्त वार्षिक किराए का दस प्रतिशत और उक्त कटौती

मरम्मत या किसी अन्य खाते के लिए सभी भत्तों के बदले में होगा

जो भी हो।

एक संपत्ति कर के लिए निर्धारणीय आयुक्त को ध्यान रखना होगा मुद्रांक शुल्क में दर्शाए गए किसी भी भवन या भूमि के मूल्य के अनुसार

वर्तमान में लागू होने के लिए तैयार रेकोनर जैसा कि नीचे तैयार किया गया है

बॉम्बे स्टाम्प (सही बाजार मूल्य का निर्धारण)

यह निर्धारित करने की आवश्यकता है कि क्या स्थिति है, या ऐसे स्टाम्प शुल्क के मामले में रेडी रेकनर मौजूद नहीं है, तो आयुक्त ठीक कर सकता है

किसी भी भवन या भूमि के पूंजी मूल्य को ध्यान में रखते हुए

आधार मूल्य के रूप में ऐसी इमारत या भूमि का बाजार मूल्य। द.

आयुक्त ने उपरोक्त के रूप में पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय,

3 निम्नलिखित कारकों को ध्यान में रखते हैं, अर्थात्: -

2010 के संशोधन द्वारा अभिव्यक्तियों को जोड़ा/प्रतिस्थापित किया गया था। पूर्ववर्ती उप

1 (1ए) महाराष्ट्र अधिनियम सं। 2009 का XI थाः

- म्यूनिसिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

((क) भूमि की प्रकृति और प्रकार और भवन की संरचना,

(ख) भवन के भूमि या कालीन क्षेत्र का क्षेत्र,

(ग) उपयोगकर्ता श्रेणी, अर्थात (i) आवासीय, (ii) वाणिज्यिक (दुकानें या इसी तरह की), (iii) कार्यालय, (iv) होटल (4 सितारों तक), (v) होटल (4 सितारों से अधिक), (vi) बैंक, (vii) उद्योग और

कारखाने, (viii) विद्यालय और महाविद्यालय भवन या भवन जिसका उपयोग किया जाता है
शैक्षणिक उद्देश्यों के लिए, (ix) मॉल और (x) कोई अन्य भवन या

उपर्युक्त श्रेणियों में से किसी के अंतर्गत नहीं आने वाली भूमि,

((घ) भवन की आयु, या

(ङ) ऐसे अन्य कारक जो निम्नलिखित नियमों द्वारा निर्दिष्ट किए जा सकते हैं -

उप-धारा (1 ख)।

(1 ख) आयुक्त स्थायी के अनुमोदन से कार्य करेगा।

समिति, श्रेणियों के विवरण के संबंध में ऐसे नियम बनाती है

भवन या भूमि का और गुणन द्वारा भारांक

उप-धारा (1 ए) के तहत पूंजी मूल्य निर्धारित करना।
(1(ग) उपखंड के तहत निर्धारित किसी भी भवन या भूमि का पूँजी मूल्य।

धारा (1 ए) को हर पांच साल में संशोधित किया जाएगाः

बशर्ते कि, आयुक्त, कारणों से हो सकता है

लिखित रूप में अभिलिखित, किसी भी भवन या भूमि के पूंजी मूल्य को संशोधित करें

" * " (1 क) संपत्ति कर के लिए किसी भी भवन या भूमि का पूंजी मूल्य निर्धारित करने के लिए आयुक्त को किसी भी भवन या भूमि के मूल्य का ध्यान रखना होगा।

जैसा कि बॉम्बे स्टाम्प अधिनियम, 1958 के प्रावधानों के तहत बनाए गए बॉम्बे स्टाम्प (संपत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य का निर्धारण) नियम, 1995 के तहत तैयार किए गए स्टाम्प शुल्क तैयार रेकनर में संकेत दिया गया है, या जहां स्टाम्प शुल्क तैयार रेकनर किसी विशेष क्षेत्र में किसी भी संपत्ति के मूल्य का संकेत नहीं देता है, जिसमें एक इमारत या भूमि जिसके संबंध में पूंजी मूल्य की आवश्यकता होती है। निर्धारित किया जाता है कि क्या स्थिति है, या यदि ऐसा स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर मौजूद नहीं है, तो आयुक्त किसी भी भवन या भूमि का पूंजी मूल्य तय कर सकता है।

ऐसे भवन या भूमि के बाजार मूल्य पर आधार मूल्य के रूप में विचार करें और निम्नलिखित कारकों को भी ध्यान में रखें, अर्थात्: -

(क) भवन की भूमि और संरचना की प्रकृति और प्रकार, (ख) भवन की भूमि या कालीन क्षेत्र का क्षेत्रफल, (ग) उपयोगकर्ता श्रेणी, अर्थात (i) आवासीय, (ii) वाणिज्यिक (दुकानें या इसी तरह की), (iii) कार्यालय, (iv) होटल (4 सितारों तक), (v) होटल (4 सितारों से अधिक) (vi) बैंक, (vii) उद्योग और कारखाने, (viii) स्कूल और कॉलेज का भवन या शैक्षणिक उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाने वाला भवन।

(ix) मॉल और (x) कोई अन्य इमारत या भूमि जो उपरोक्त श्रेणियों में से किसी के अंतर्गत नहीं आती है, (घ) इमारत की आयु, या

ऐसे अन्य कारक जो उप-धारा (1 ख) के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्दिष्ट किए जा सकते हैं। " " " "

पाँच वर्ष की उक्त अवधि के दौरान किसी भी समय और तदनुसार धारा 167 के तहत ऐसे भवन या भूमि के संबंध में मूल्यांकन पुस्तक में संशोधन करेगा।

(1घ) (क) उप-धारा (1ग) में किसी बात के होते हुए भी,

वर्ष 2020-21 और वर्ष 2021-22 में संशोधित किया जाए;
(ii) वर्ष 2020-21 और वर्ष 2021-22 के लिए, किसी भी भवन या भूमि के लिए संपत्ति कर बिल वही होगा जो इसके लिए है।

वर्ष 2019-20;

(iii) उप-धारा (1ए) के तहत निर्धारित किसी भी भवन या भूमि का पूंजी मूल्य वर्ष 2022-23 में संशोधित किया जाएगा, जैसे कि खंड (i) वर्ष 2020-21 और वर्ष के लिए लागू नहीं होता है। 2021-22 .

(ख) उप-धारा (1सी) के परंतुक के अधीन रहते हुए, अगला संशोधन वर्ष 2025-26 में होगा, और उसके बाद, किसी भी भवन या भूमि के पूंजी मूल्य का संशोधन, उप-धारा (1सी) के प्रावधानों के अनुसार होगा।

(2) किसी भवन या भूमि में या उस पर निहित या स्थित किसी भी मशीनरी का मूल्य दर योग्य मूल्य में शामिल नहीं किया जाएगा या

यथास्थिति, ऐसे भवन या भूमि का पूँजी मूल्य। 154ए. कुछ मामलों में पूँजी मूल्य का अस्थायी निर्धारण। धारा 154 में किसी बात के होते हुए भी, आधिकारिक वर्ष के लिए किसी भवन या भूमि या उसके हिस्से का दर योग्य मूल्य, आधिकारिक वर्षों के संबंध में ऐसे भवन और भूमि का अनंतिम पूंजी मूल्य होगा और ऐसा अनंतिम पूंजी मूल्य इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत वैध और कानूनी रूप से निर्धारित पूंजी मूल्य माना जाएगा, जब तक कि इसका पूंजी मूल्य निर्धारित नहीं किया जाता है, और आयुक्त के लिए यह वैध होगा कि वह इसे निम्नलिखित उद्देश्यों के लिए इस तरह मानेः

इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत रखी गई मूल्यांकन पुस्तिका और धारा 140ए की उप-धारा (2) के तहत जारी संपत्ति कर बिल

यह समझा जाएगा कि इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत वैध और कानूनी रूप से जारी किया गया है। बशर्ते कि, उन इमारतों और भूमि के संबंध में जिनका पहली बार 1 अप्रैल को या उसके बाद मूल्यांकन किया जाना है।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

2010 , जब तक इस धारा के तहत अंतिम पूंजी मूल्य निर्धारित नहीं किया जाता है, तब तक ऐसे भवनों और भूमि का पूंजी मूल्य अस्थायी रूप से निगम द्वारा आधिकारिक वर्ष के संबंध में निर्धारित पट्टा दरों के आधार पर निर्धारित दर योग्य मूल्य की राशि के बराबर होगा।

155. आयुक्त मालिक या कब्जाधारक से जानकारी या रिटर्न के लिए कॉल कर सकते हैं या मूल्यांकन योग्य परिसर में प्रवेश कर सकते हैं और निरीक्षण कर सकते हैं।

(1) उसे किसी भी भवन या भूमि के दर योग्य मूल्य या पूंजी मूल्य, जैसा भी मामला हो, निर्धारित करने में सक्षम बनाने के लिए और किसी भी संपत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्य रूप से उत्तरदायी व्यक्ति उनके संबंध में आयुक्त ऐसे भवन या भूमि या उसके किसी भाग के मालिक या अधिभोगकर्ता से ऐसी उचित अवधि के भीतर, जो आयुक्त इस संबंध में निर्धारित करता है, उसे जानकारी या ऐसे मालिक या अधिभोगकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित लिखित विवरणी प्रदान करने की अपेक्षा कर सकता है।

(क) स्वामी या अधिभोगकर्ता, या ऐसे भवन या भूमि के स्वामी और अधिभोगकर्ता दोनों के निवास के नाम और स्थान के बारे में; और (ख) ऐसे भवन या भूमि या उसके किसी भाग के संबंध में धारा 154 की उप-धारा (1 क) के खंड (क) से खंड (ङ) में उल्लिखित किसी भी या सभी मदों के संबंध में विवरण के बारे में।

(2) प्रत्येक स्वामी या अधिभोगकर्ता, जिस पर ऐसी कोई माँग की जाती है, उसका पालन करने और सही जानकारी देने या अपने सर्वोत्तम ज्ञान या विश्वास के लिए सही वापसी करने के लिए बाध्य होगा। (3) आयुक्त उपरोक्त उद्देश्य के लिए ऐसी किसी भी इमारत या भूमि का निरीक्षण भी कर सकता है।

156. मूल्यांकन पुस्तक में क्या शामिल होना चाहिए।

आयुक्त स्थायी समिति के अनुमोदन से निर्धारित किए जाने वाले रूप और तरीके से एक पुस्तक रखेगा और ऐसी पुस्तक को "मूल्यांकन पुस्तक" कहा जाएगा जिसमें हर आधिकारिक वर्ष दर्ज किया जाएगा।

(क) बृहन्मुंबई में सभी इमारतों और भूमि की एक सूची

प्रत्येक को नाम या संख्या से अलग करना, जैसा कि वह सोचेगा

फिट;

(ख) दर योग्य मूल्य या पूंजी मूल्य, जैसा भी मामला हो, [2022] 14 एस. सी. आर.

प्रत्येक ऐसे भवन और भूमि के अनुसार निर्धारित किया गया है -

इस अधिनियम के पूर्वगामी प्रावधान;

(ग) ऐसे प्रत्येक भवन पर देय संपत्ति कर, यदि कोई हो, के भुगतान के लिए मुख्य रूप से उत्तरदायी व्यक्ति का नाम या

भूमि;

(घ) यदि ऐसी कोई इमारत या भूमि सामान्य कर के लिए उत्तरदायी नहीं है या संपत्ति कर के भुगतान से मुक्त है। या तो संपूर्ण या आंशिक रूप से, जैसा भी मामला हो, का कारण

ऐसी गैर-देयता या छूट, जैसा भी मामला हो;

(ङ) जब निगम द्वारा वर्ष के लिए लगाए जाने वाले संपत्ति करों की दरें विधिवत निर्धारित की गई हों और दर योग्य मूल्य या पूंजी की राशि के खिलाफ शिकायतों की प्राप्ति के लिए सार्वजनिक सूचना द्वारा निर्धारित अवधि, जैसा कि इसके बाद प्रदान किया गया है। मूल्यांकन पुस्तक के किसी भी भाग में दर्ज मूल्य, जैसा भी मामला हो, समाप्त हो गया है, और ऐसी किसी भी प्रविष्टि के मामले में जिसके खिलाफ शिकायत की गई है, जब ऐसी शिकायत का निपटारा इसके बाद निहित प्रावधानों के अनुसार किया गया है, तो वह राशि जिस पर मूल्यांकन पुस्तक के ऐसे हिस्से में दर्ज प्रत्येक भवन या भूमि का आकलन प्रत्येक संपत्ति कर, यदि कोई हो, पर लगाया जाता है।

(च) यदि धारा 169 के तहत, किसी भी भवन या भूमि को माप या जल कर द्वारा आपूर्ति किए गए पानी के लिए शुल्क लगाया जाता है या

माप द्वारा पानी के लिए शुल्क, या यदि धारा 170 के तहत, मलजल निकासी कर या मलजल निकासी शुल्क के लिए यौगिक होते हैं।

किसी भवन या भूमि के लिए एक विशेष दर तय की जाती है, ऐसे शुल्कों की संरचना या दरों का विवरण और राशि; (छ) समय-समय पर आयुक्त के रूप में ऐसे अन्य विवरण, यदि कोई हों,

समय निर्देशन के लिए उपयुक्त समझता है।

नहीं। एसी/एनटीसी/1310/2011-22 दिनांक 20.03.2012। मुंबई नगर निगम की धारा 154 की उप-धारा (1 ए) और उप-धारा (1 बी) के खंड (ई) द्वारा प्रदत्त अधिकारों का प्रयोग करते हुए। 1888 का Bom.III), और सक्षम करने वाली अन्य सभी शक्तियों काइस ओर से, आयुक्त, स्थायी समिति का प्रोवल प्राप्त करने के बाद, जैसा कि उक्त UNICIPAL CORP के तहत आवश्यक है।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

उप-धारा (1 ख), एतद्वारा भवनों या भूमि के उपयोगकर्ताओं के कारकों और श्रेणियों के लिए निम्नलिखित नियम बनाती है और ऐसे विभिन्न कारकों को गुणा करके भारित करने का प्रावधान करती है।

और बृहन्मुंबई में भवनों और भूमि का पूँजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से श्रेणियां, अर्थात्: 1. संक्षिप्त शीर्षक और शुरुआतः - (i) इन नियमों को भवनों या भूमि के उपयोगकर्ताओं के कारकों और श्रेणियों के लिए बुलाया जा सकता है।

(गुणन द्वारा भार का निर्धारण) पूंजी मूल्य निर्धारण नियम, 2010।

((ii) वे तुरंत लागू हो जाएँगे।

XXX

XXX

XXX

3. खुली भूमि की राजधानीः - इन नियमों में अन्यथा प्रदान की गई बचत करें,

जहां किसी भवन के परिसर के भीतर भवन से जुड़ी भूमि के अलावा खाली भूमि है, ऐसी भूमि को खुली भूमि माना जाएगा और उसका पूंजी मूल्य तय किया जाएगा।

तदनुसार, जैसा कि नियम 21 में प्रावधान किया गया है।

4. खुली भूमि की उपयोगकर्ता श्रेणियां और गुणन द्वारा भारांक उन्हें सौंपे जाने हैंः - खुली भूमि की उपयोगकर्ता श्रेणियां अनुसूची 'ए' के भाग 1 के कॉलम (2) में निर्दिष्ट की जाएंगी और पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से क्रमशः आधार मूल्य से गुणा करके वेटेज कॉलम में दिखाए गए अनुसार दिए जाएंगे।

(3) अनुसूची 'ए' के उक्त भाग I का। 5. भवनों या उनके हिस्से की उपयोगकर्ता श्रेणियां और गुणन द्वारा भारांक जिन्हें उन्हें सौंपा जाना हैः -भवनों की उपयोगकर्ता श्रेणियां अनुसूची 'ए' के भाग II, III और IV में से प्रत्येक के निर्दिष्ट कॉलम (2) के रूप में होंगी और गुणन द्वारा भारांक -

पूँजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से क्रमशः उसमें निर्दिष्ट किया जाने वाला सापेक्ष आधार मूल्य अनुसूची 'क' के उक्त भाग II, III और IV में से प्रत्येक के स्तंभ (3) के अनुसार होगा।

6. भवन की प्रकृति और प्रकार और गुणन द्वारा उसे निर्धारित किया जाने वाला भारः - एक इमारत की प्रकृति और प्रकार अनुसूची 'बी' के कॉलम (2) में निर्दिष्ट किया जाएगा और पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से मेरे गुणन को निर्धारित करने के लिए स्तंभ (3) में दिखाया जाएगा।

उक्त अनुसूची 'बी'।

7. किसी भवन की आयु के कारण उसे गुणा करके दिया जाने वाला भारांकः - आयु कारक के कारण किसी भवन को दिए जाने वाले गुणा द्वारा भारांक, इस उद्देश्य के लिए पूंजी मूल्य निर्धारित करने का भार, भवन की आयु के अनुसार होगा जैसा कि अनुसूची 'ग' के स्तंभ (2) में दिखाया गया है और गुणन द्वारा भारांक उसे सौंपा जाएगा जैसा कि उक्त अनुसूची 'ग' के स्तंभ (3) में दिखाया गया है।

8. लिफ्ट के साथ आर. सी. सी. भवन को सौंपे जाने वाले फर्श कारक के कारण गुणा द्वारा भारांकः - पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से लिफ्ट के साथ एक आर. सी. सी. भवन को सौंपे जाने वाले फर्श कारक के कारण गुणा द्वारा भार, अनुसूची 'डी' के कॉलम (2) में दिखाए गए फर्श की संख्या के अनुसार होगा और गुणा द्वारा भार निर्धारित किया जाना होगा जैसा कि उक्त अनुसूची 'डी' के कॉलम (3) में दिखाया गया है।

9. पूँजी निर्धारित करने के उद्देश्य से जमाखोरी या मीनार का क्षेत्र

मूल्यः -जमाखोरी या मीनार का पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से क्षेत्र का अर्थ होगा -

(क) जमाखोरी के मामले में, खंभों के छोरों के वर्ग का क्षेत्र, जिस पर जमाखोरी की गई है, और जमाखोरी का क्षेत्र; और (ख) एक मीनार के मामले में, मीनार की नींव के छोरों से ढका क्षेत्र।

10. किसी फ्लैट या इमारत का निर्मित क्षेत्रः (1) एक फ्लैट के कुल कालीन क्षेत्र की गणना निम्नलिखित वस्तुओं के क्षेत्र को शामिल करके की जाएगी, अर्थात्ः (i) विशेष कब्जे में छत, (ii) मेजेनाइन फर्श, (iii) लॉफ्ट (आवासीय फ्लैट में लॉफ्ट को छोड़कर) या अटारी, (iv) सूखी बालकनी और (v) स्थान; और

वातानुकूलन संयंत्र कक्ष, (xi) वायु संचालन कक्ष, (xii) एक अपशिष्ट उपचार संयंत्र के लिए संरचना और (xiii) चौकीदार कक्ष (3) किसी भवन या उसके हिस्से के कालीन क्षेत्र की गणना करते समय निम्नलिखित में से किसी भी वस्तु के निर्मित क्षेत्र की गणना नहीं की जाएगी, अर्थात्ः

- यूनिकिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

(i) सबसे ऊपरी मंजिल के ऊपर लिफ्ट रूम, (ii) लिफ्ट वेल, (iii) सीढ़ी-केस

और सीढ़ियों वाले कमरे सहित वहाँ जाने का मार्ग, (iv) चिमनी और

ऊँची टंकी, (v) मीटर रूम, (vi) पंप रूम, (vii) भूमिगत और ऊपर की पानी की टंकी, (viii) सेप्टिक टैंक, (ix) फूल-बिस्तर और

(x) आवासीय फ्लैट में लॉफ्ट

(4) जहां किसी फ्लैट या भवन का केवल कालीन क्षेत्र निगम के अभिलेख पर उपलब्ध है और उसका कुल निर्मित क्षेत्र, जिसकी गणना उप-नियम (1) में उपरोक्त तरीके से की गई है, या, जैसा भी मामला हो, उप-नियम (2), ऐसे अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है, तो फ्लैट या, जैसा भी मामला हो, किसी भवन का कुल निर्मित क्षेत्र निम्नलिखित तरीके से निर्धारित किया जाएगा, अर्थात्:

1.2 पर उपलब्ध एक्स कालीन क्षेत्र

निर्मित क्षेत्र =

निगम का अभिलेख + उप-नियम (1) में निर्दिष्ट वस्तुओं का निर्मित क्षेत्र, या, जैसा भी मामला हो, उप-नियम (2), जब तक कि पहले से ही न हो।

ऐसे कालीन क्षेत्र में गणना की जाती है।

11. किसी फ्लैट या भवन या उसके हिस्से का पूंजी मूल्य निर्धारित करना। (1) किसी फ्लैट का पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय, नियम 10 के उप-नियम (1) में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक प्रासंगिक वस्तुओं का पूंजी मूल्य, जैसा कि नियम 14,15 या नियम 16 के उप-नियम (1) के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया गया है, फ्लैट के पूंजी मूल्य में जोड़ा जाएगा। (2) किसी भवन या उसके हिस्से का पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय, संबंधित वस्तुओं में से किसी एक या अधिक का पूंजी मूल्य

नियम 10 के उप-नियम (2) में विनिर्दिष्ट, जैसा कि उप-नियम (2) के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया गया है या, जैसा भी मामला हो, नियम 16 के उप-नियम (3) को भवन या उसके हिस्से के पूंजी मूल्य में जोड़ा जाएगा।

नियम 11 के उप-नियम (1) या, जैसा भी मामला हो, उप-नियम (2) का। स्पष्टीकरण। - शंकाओं को दूर करने के लिए, यह घोषित किया जाता है कि इस नियम के प्रावधान किसी भवन या उसके हिस्से पर लागू नहीं होंगे यदि -

(1) यह एक लाइसेंसधारी के कब्जे में है जिसे यह छुट्टी पर दिया जाता है।

13. धार्मिक भवनों के पूंजी मूल्य का निर्धारणः - एक धार्मिक भवन का पूंजी मूल्य जो एक मंदिर, मठ, गुरुद्वारा, मस्जिद, तख्त, चर्च, दरगाह, आराधनालय, या आगियारी या इसी तरह का है, और जिसका उपयोग धार्मिक उद्देश्यों के लिए किया जाता है या जिसका उपयोग करने का इरादा है। संबंधित धर्म, पंथ या संप्रदाय के किसी व्यक्ति द्वारा पूजा या प्रार्थना या किसी भी धार्मिक संस्कार या अनुष्ठान का प्रदर्शन, एक आवासीय भवन पर लागू आधार मूल्य की दर पर निर्धारित किया जाएगा जैसा कि तैयार गणक में इंगित किया गया है; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक महत्व को लागू करके।

14. खुली छत के पूंजी मूल्य का निर्धारणः - यदि विशेष अधिकार में एक खुली छत एक फ्लैट से जुड़ी है, तो गैर-आवासीय फ्लैट की ऐसी छत का पूंजी मूल्य ऐसे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर का 40 प्रतिशत और आवासीय फ्लैट का पूंजी मूल्य ऐसे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर का 10 प्रतिशत निर्धारित किया जाएगा। इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार।

15. मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट और अटारी फर्श के पूंजी मूल्य का निर्धारणः

(क) मेजेनाइन तल का पूँजी मूल्य निर्धारित किया जाएगा

70 % मेजेनाइन तल के नीचे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके;

(ख) लॉफ्ट या अटारी फर्श का पूंजी मूल्य लॉफ्ट के नीचे या अटारी के नीचे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर के 50 प्रतिशत पर तय किया जाएगा और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके;

बशर्ते कि, जहां मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट या अटारी फर्श पर लागू आधार मूल्य की दर उसके उपयोगकर्ता के संबंध में अधिक है या, जैसा भी मामला हो, आधार मूल्य की दर से कम है

इस तरह के मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट या अटारी फर्श के नीचे फ्लैट पर लागू, इस तरह के मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट या अटारी फर्श का पूंजी मूल्य 70 प्रतिशत या 50 प्रतिशत, जैसा भी मामला हो, इस तरह के उच्च के लिए निर्धारित किया जाएगा।

या आधार मूल्य की कम दर; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके।

यूनिकिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

(2) निम्नलिखित में से किसी एक या अधिक वस्तुओं का पूँजी मूल्य, अर्थात्: -(i) बरामदा, (ii) वातानुकूलन संयंत्र का कमरा, (iii) वातानुकूलन कक्ष, (iv) अपशिष्ट संयंत्र के लिए संरचना, (v) चौकीदार कक्ष और (vi) आश्रय क्षेत्र आधार की सापेक्ष दर का 25 प्रतिशत निर्धारित किया जाएगा।

भवन या उसके हिस्से का मूल्य, यदि इनमें से कोई एक या अधिक वस्तुएं भवन या उसके हिस्से का हिस्सा हैं; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके।

(3) निम्नलिखित में से किसी एक या अधिक वस्तुओं का पूँजी मूल्य, अर्थात्: - (i) सर्विस फ्लोर, (ii) प्रवेश लॉबी और (iii) लाउंज, भवन या हिस्से के आधार मूल्य की सापेक्ष दर पर तय किए जाएंगे। यदि इनमें से कोई भी वस्तु भवन या उसके हिस्से का हिस्सा है और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके।

17. ध्वस्त भवन के संबंध में पूंजी मूल्य का निर्धारणः

(1) जहाँ कोई इमारत पूरी तरह से ध्वस्त हो जाती है, या पूरी तरह से ध्वस्त हो जाती है, वहाँ उसके नीचे की भूमि को खुली भूमि और राजधानी माना जाएगा।

नियम 21 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार इसका मूल्य निर्धारित किया जाएगा।

स्पष्टीकरण-इस नियम के उद्देश्य के लिए, यह घोषित किया जाता है कि जहां कोई इमारत है, या ध्वस्त की जा रही है, या ढह गई है, जिसके परिणामस्वरूप वह भूमि प्रदान की जा रही है जिस पर वह खड़ी है या खड़ी है। खुली भूमि, या केवल दीवारें या इसी तरह की दीवारें खड़ी हैं लेकिन कोई नहीं है

ऐसी संरचना जिस पर कब्जा किया जा सकता है, और इस तरह के विध्वंस, या ढहने पर, मलबा या ध्वस्त या ढह गई इमारत के किसी भी अवशेष को अभी तक नहीं हटाया गया है, ऐसी इमारत के नीचे की भूमि को खुली भूमि माना जाएगा। (2) जहां किसी भवन का केवल एक भाग ध्वस्त किया गया है या आंशिक रूप से ढह गया है और शेष भाग पर अभी तक अधिभोगियों का कब्जा है, वहां भवन के हिस्से के नीचे की भूमि जो ध्वस्त हो गई है या ढह गई है, उसे खुली भूमि माना जाएगा और संरचना के जिस हिस्से पर कब्जा किया गया है, उसे उसका पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से एक भवन के रूप में माना जाएगा।

(3) उप-नियम (1) और (2) में कुछ भी निहित होने के बावजूद, जहां एक बंद इमारत है, या ध्वस्त की जा रही है, या ढह गई है, इमारत या इमारत के हिस्से के नीचे की भूमि जो है -

ध्वस्त या ध्वस्त की गई भूमि को खुली भूमि माना जाएगा और इसका पूंजी मूल्य खुली भूमि के रूप में निर्धारित किया जाएगा और खुली भूमि के आधार मूल्य के 0.3 के गुणन द्वारा उसे एक भार निर्धारित किया जाएगा।

18. भंडारण टंकी का पूँजी मूल्य। - भंडारण टंकी का पूंजी मूल्य निम्नलिखित तरीके से निर्धारित किया जाएगा, अर्थात्:

-

(1) जमीन के स्तर से ऊपर भंडारण टंकी:
(क) भूमि-तैयार गणक में खुली भूमि की दर से

और गुणन द्वारा निर्धारित किया जाने वाला भारांक 1.25 होगा,

(ख) भंडारण टंकी-भंडारण टंकी की क्षमता लीटर में गुणा की गई

Rs.40 प्रति लीटर की दर से, अनुसूची 'सी' में आयु कारक के कारण गुणा द्वारा भारांक के साथ,

(ग) भंडारण टंकी का कुल पूँजी मूल्य = वस्तुओं का कुल मूल्य (क)

और (बी)।

(2) भूमि स्तर के नीचे भंडारण टंकी:

(क) भूमि-तैयार गणक में खुली भूमि की दर से

और गुणन द्वारा निर्धारित किया जाने वाला भारांक 1.25 होगा,

(ख) भंडारण टंकी-भंडारण टंकी की क्षमता लीटर में गुणा की गई

Rs.50 प्रति लीटर की दर से, अनुसूची 'सी' में आयु कारक के कारण गुणा द्वारा भारांक के साथ,

(ग) भंडारण टंकी का कुल पूँजी मूल्य = वस्तुओं का कुल मूल्य (क)

और (बी)।

19. शानदार आर. सी. सी. भवन की सुविधाओं का पूंजी मूल्य फिर से अलग से तय नहीं किया जाएगा। - जहां इन नियमों के तहत एक आलीशान आर. सी. सी. भवन का पूंजी मूल्य तय किया जाता है, तो 'आलीशान आर. सी. सी. भवन' की परिभाषा में निर्दिष्ट सुविधाओं का कोई पूंजी मूल्य अलग से निर्धारित नहीं किया जाएगा।

संपत्ति कर।

20. 1 से अधिक तल स्थान सूचकांक (एफ. एस. आई.) या विकास अधिकार के हस्तांतरण (टी. डी. आर.) का उपयोग करने में सक्षम खुली भूमि का मूल्यांकन-एक एकीकृत निगम के रूप में।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

निगम को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन योजना के तहत उपयोग और अनुमोदित किए जाने के लिए प्रस्तावित उच्च तल स्थान सूचकांक या विकास अधिकार के हस्तांतरण के अनुपात में अधिकार का मूल्य बढ़ाया जाएगा। 21. खुली भूमि या भवन या उसके हिस्से का पूँजी मूल्य। - खुली भूमि या भवन का पूंजी मूल्य अधिनियम और इन नियमों के प्रावधानों के तहत निम्नलिखित तरीके से निर्धारित किया जाएगा, अर्थात्:

(1) खुली भूमि का पूँजी मूल्य (सी. वी.)

उपयोगकर्ता श्रेणी के अनुसार गुणा द्वारा रेडी रेकनर एक्स भारांक के अनुसार खुली भूमि के आधार मूल्य (बीवी) की दर

(यू. सी.) (अनुसूची 'ए' का भाग I) X अनुमेय या अनुमोदित फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ. एस. आई.) X भूमि का क्षेत्र (ए. एल.)।

सीवी = बीवी x यूसी x एफएसआई x एएल (2) किसी भवन का पूँजी मूल्य (सी. वी.) -

श्रेणी (यू. सी.) (भाग II, III, या जैसा भी मामला हो, अनुसूची 'ए' का भाग IV) इमारत की प्रकृति और प्रकार के अनुसार गुणा द्वारा एक्स भारांक (एन. टी. बी.) (अनुसूची 'बी') इमारत की उम्र के कारण गुणा द्वारा एक्स भारांक (ए. एफ.) (अनुसूची 'सी') फर्श कारक के कारण गुणा द्वारा एक्स भारांक (एफ. एफ.) लिफ्ट (अनुसूची 'डी') एक्स कालीन क्षेत्र के साथ आर. सी. सी. भवन के लिए

(सीए)।

सीवी = बीवी x यूसी x एनटीबी x एएफ x एफएफ x सीए

उदाहरण के लिए: - उपरोक्त सूत्रों पर आधारित और तैयार किए गए कुछ उदाहरण परिशिष्ट में दिखाए गए हैं।

22. मुद्रांक शुल्क मूल्यांकन के दिशानिर्देशों का गैर-अनुप्रयोग। रेडी रेकनर में निर्दिष्ट "स्टाम्प शुल्क मूल्यांकन के महत्वपूर्ण दिशानिर्देशों" में कुछ भी निहित होने के बावजूद, इन नियमों में किए गए प्रावधानों को उन दिशानिर्देशों पर प्राथमिकता दी जाएगी और उनमें से कोई भी दिशानिर्देश अधिनियम और इन नियमों के तहत पूंजी मूल्य निर्धारित करने के लिए लागू नहीं होगा। "[2022] 14 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

11. 2015 के पूंजी मूल्य नियमों का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार हैः

" No.AC/NTC/1147/2014-15। प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए

बृहन्मुंबई में इमारतें, अर्थात्ः - 1. संक्षिप्त शीर्षक और शुरुआतः - (1) इन नियमों को भवनों या भूमि के उपयोगकर्ताओं के कारक और श्रेणियां कहा जा सकता है।

(गुणन द्वारा भार का निर्धारण) पूंजी मूल्य निर्धारण नियम, 2015।

(2) ये 1 अप्रैल 2015 से लागू होंगे।

2. परिभाषाएँ-इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यकता न होः

XXX

XXX

XXX

(ग) "जमाखोरी" में विज्ञापन प्रदर्शित करने के लिए उपयोग किए जाने वाले बोर्ड शामिल हैं, जो खंभों पर, जमीन पर या किसी इमारत पर लगाए गए हैं।

XXX

XXX

XXX

(छ) "खुली भूमि" में ऐसी भूमि शामिल है जिस पर निर्माण नहीं किया गया है या जिस पर निर्माण किया जा रहा है, लेकिन इसमें किसी भवन से जुड़ी भूमि शामिल नहीं है; (ज) "रेडी रेकनर" से अधिनियम की धारा 154 की उप-धारा (1ए) में निर्दिष्ट, तत्काल प्रभाव से लागू, स्टाम्प शुल्क रेडी रेकनर अभिप्रेत है;

XXX

XXX

XXX

3. खुली भूमि का पूँजीगत मूल्यः - इन नियमों में अन्यथा उपबंध किए जाने के अलावा, जहां किसी भवन के परिसर के भीतर भवन से जुड़ी भूमि के अलावा अन्य खाली भूमि है, ऐसी भूमि को खुली भूमि माना जाएगा और नियम 21 में दिए गए प्रावधान के अनुसार उसका पूंजी मूल्य तदनुसार निर्धारित किया जाएगा।

यूनिकिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

4. खुली भूमि की उपयोगकर्ता श्रेणियां और गुणन द्वारा भारांक उन्हें सौंपे जाने हैंः - खुली भूमि की उपयोगकर्ता श्रेणियां इस प्रकार होंगी -

अनुसूची 'क' के भाग 1 के स्तंभ (2) में विनिर्दिष्ट और पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से क्रमशः आधार मूल्य से गुणा करके दिए जाने वाले भारांक स्तंभ में दिखाए गए अनुसार होंगे।

(3) अनुसूची 'ए' के उक्त भाग I का। 5. भवनों या उनके हिस्से की उपयोगकर्ता श्रेणियां और गुणन द्वारा भारांक जिन्हें उन्हें सौंपा जाना हैः -भवनों की उपयोगकर्ता श्रेणियां या उनके हिस्से अनुसूची 'ए' के भाग II, III और IV में से प्रत्येक के निर्दिष्ट कॉलम (2) के रूप में होंगे और गुणन द्वारा भारांक होंगे।

पूँजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से क्रमशः निर्धारित किए जाने वाले सापेक्ष आधार मूल्य के लिए, के कॉलम (3) के अनुसार होगा।

अनुसूची 'ए' के उक्त भाग II, III और Iv में से प्रत्येक।

6. भवन की प्रकृति और प्रकार और गुणन द्वारा उसे निर्धारित किया जाने वाला भारः - भवन की प्रकृति और प्रकार और भवन का प्रकार अनुसूची 'बी' के कॉलम (2) में निर्दिष्ट किया जाएगा और पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से उसे सौंपे गए भार को उक्त अनुसूची 'बी' के कॉलम (3) में दिखाया जाएगा।

7. किसी भवन की आयु के कारण उसे गुणा करके दिया जाने वाला भारांकः - पूँजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से आयु कारक के कारण किसी भवन को सौंपा जाने वाला गुणन द्वारा भार, अनुसूची 'ग' के स्तंभ (2) में दिखाए गए भवन की आयु के अनुसार होगा और गुणन द्वारा भार निर्धारित किया जाएगा जैसा कि उक्त अनुसूची 'ग' के स्तंभ (3) में दिखाया गया है। 8. लिफ्ट के साथ आर. सी. सी. भवन को सौंपे जाने वाले फर्श कारक के कारण गुणा द्वारा भारांकः - पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से लिफ्ट के साथ एक आर. सी. सी. भवन को सौंपे जाने वाले फर्श कारक के कारण गुणन द्वारा भार, अनुसूची 'डी' के कॉलम (2) में दिखाए गए अनुसार मंजिलों की संख्या के अनुसार होगा और गुणन द्वारा भारन इसके लिए निर्धारित किया जाएगा

उक्त अनुसूची 'डी' के कॉलम (3) में दिखाया गया है।

पूँजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से जमाखोरी या मीनार का क्षेत्रः -जमाखोरी या मीनार का पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से क्षेत्र का अर्थ होगा -

(क) जमाखोरी के मामले में, खंभों के छोरों के वर्ग का क्षेत्र, जिस पर जमाखोरी की गई है, और जमाखोरी का क्षेत्र; और [2022] 14 एस. सी. आर.

(ख) एक मीनार के मामले में, मीनार की नींव के छोरों से ढका क्षेत्र।

10. किसी फ्लैट या इमारत का कालीन क्षेत्रः (1) एक फ्लैट के कुल कालीन क्षेत्र की गणना उसके क्षेत्र को शामिल करके की जाएगी।

निम्नलिखित मदें, अर्थात्ः (i) विशेष कब्जे में छत, (ii) मेजेनाइन फर्श, (iii) लॉफ्ट (आवासीय फ्लैट में लॉफ्ट को छोड़कर) या अटारी, (iv) सूखी बालकनी और (v) स्थान; और (2) एक भवन के कुल कालीन क्षेत्र की गणना निम्नलिखित वस्तुओं के क्षेत्रों को शामिल करके की जाएगी, अर्थात्ः - ((i) उप-नियम (1), (ii) तहखाने, (iii) ढलान, (iv) बरामदा, (v) मंच, (vi) सर्विस फ्लोर, (vii) शरण क्षेत्र, (viii) प्रवेश लॉबी, (ix) लाउंज, (x) एयर फ्लोर के अनुसार गणना किए गए भवन में फ्लैटों का कुल क्षेत्रफल।

वातानुकूलन संयंत्र कक्ष, (xi) वायु संचालन कक्ष, (xii) एक अपशिष्ट उपचार संयंत्र कक्ष के लिए संरचना और (xiii) चौकीदार कक्ष

(xix) सीवरेज उपचार संयंत्र कक्ष (xv) जल उपचार संयंत्र

कमरा (3) किसी भवन या उसके हिस्से के कालीन क्षेत्र की गणना करते समय निम्नलिखित में से किसी भी वस्तु के कालीन क्षेत्र की गणना नहीं की जाएगी, अर्थात्ः

(i) सबसे ऊपरी मंजिल के ऊपर लिफ्ट रूम, (ii) लिफ्ट वेल, (iii) सीढ़ी-केस

और सीढ़ियों वाले कमरे सहित वहाँ जाने का मार्ग, (iv) चिमनी और

एलिवेटेड टैंक, (v) मीटर रूम, (vi) पंप रूम, (vii) अंडरग्राउंड और ओवरहेड वाटर टैंक, (viii) सेप्टिक टैंक, (ix) फ्लावर बेड और (x) आवासीय फ्लैट में लॉफ्ट, (xi) आवासीय भवन की प्रवेश लॉबी।

11. किसी फ्लैट या भवन या उसके हिस्से का पूंजी मूल्य निर्धारित करना। (1) किसी फ्लैट का पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय, नियम 10 के उप-नियम (1) में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक प्रासंगिक वस्तुओं का पूंजी मूल्य, जैसा कि नियम 14,15 या नियम 16 के उप-नियम (1) के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया गया है, फ्लैट के पूंजी मूल्य में जोड़ा जाएगा। (2) किसी भवन या उसके हिस्से का पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय, संबंधित वस्तुओं में से किसी एक या अधिक का पूंजी मूल्य

नियम 10 के उप-नियम (2) में निर्दिष्ट किया गया है जैसा कि इसके अनुसार निर्धारित किया गया है

नियम 16 के उप-नियम (2) या, यथास्थिति, (3) के प्रावधानों को भवन या उसके हिस्से के पूंजी मूल्य में जोड़ा जाएगा।

यूनिकिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

12. " हटा दिया गया "

13. धार्मिक भवनों के पूंजी मूल्य का निर्धारणः - राजधानी

एक धार्मिक भवन का मूल्य जो एक मंदिर, मठ, गुरुद्वारा, मस्जिद, तख्त, चर्च, दरगाह, आराधनालय, या आगियारी या इसी तरह का है, और जिसका उपयोग धार्मिक उद्देश्यों के लिए किया जाता है या जिसका उपयोग करने का इरादा है। संबंधित धर्म, पंथ या संप्रदाय के किसी व्यक्ति द्वारा पूजा या प्रार्थना या किसी भी धार्मिक संस्कार या अनुष्ठान का प्रदर्शन, एक आवासीय भवन पर लागू आधार मूल्य की दर पर निर्धारित किया जाएगा जैसा कि तैयार गणक में इंगित किया गया है; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक महत्व को लागू करके।

14. खुली छत के पूंजी मूल्य का निर्धारणः - यदि एक विशेष अधिकार में एक खुली छत एक फ्लैट से जुड़ी है, तो एक गैर-आवासीय फ्लैट की ऐसी छत का पूंजी मूल्य ऐसे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर का 50 प्रतिशत और आवासीय फ्लैट का पूंजी मूल्य ऐसे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर का 20 प्रतिशत निर्धारित किया जाएगा; और इनमें दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके।

नियम।

15. मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट और अटारी फर्श के पूंजी मूल्य का निर्धारणः

(क) मेजेनाइन तल का पूँजी मूल्य निर्धारित किया जाएगा

70 % मेजेनाइन तल के नीचे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके;

(ख) लॉफ्ट या अटारी फर्श का पूंजी मूल्य निर्धारित किया जाएगा

50 % लॉफ्ट के नीचे फ्लैट के आधार मूल्य की सापेक्ष दर, या जैसा भी मामला हो, अटारी; और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू करके;

बशर्ते कि, जहां मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट या अटारी फर्श पर लागू आधार मूल्य की दर उसके उपयोगकर्ता के संबंध में अधिक है या, जैसा भी मामला हो, आधार मूल्य की दर से कम है

इस तरह के मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट या अटारी फर्श के नीचे फ्लैट पर लागू, इस तरह के मेजेनाइन फर्श, लॉफ्ट या अटारी फर्श का पूंजी मूल्य

आधार मूल्य की ऐसी उच्च या निम्न दर का 70 प्रतिशत या 50 प्रतिशत, जैसा भी मामला हो, निर्धारित किया जाएगा और इन नियमों में दिए गए गुणन द्वारा प्रासंगिक भार को लागू किया जाएगा।

16. " हटा दिया गया "[2022] 14 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

17. ध्वस्त भवन के संबंध में पूंजी मूल्य का निर्धारणः

(1) जहाँ कोई इमारत पूरी तरह से ध्वस्त हो जाती है, या पूरी तरह से ध्वस्त हो जाती है, वहाँ उसके नीचे की भूमि को खुली भूमि और राजधानी माना जाएगा।

नियम 21 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार इसका मूल्य निर्धारित किया जाएगा।

स्पष्टीकरण-"हटा दिया गया"

(2) जहां किसी भवन का केवल एक भाग ध्वस्त किया गया है या आंशिक रूप से ढह गया है और शेष भाग पर अभी तक अधिभोगियों का कब्जा है, वहां भवन के हिस्से के नीचे की भूमि जो ध्वस्त हो गई है या ढह गई है, उसे खुली भूमि माना जाएगा और संरचना के जिस हिस्से पर कब्जा किया गया है, उसे उसका पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से एक भवन के रूप में माना जाएगा। (3) " हटा दिया गया "

18 , " हटा दिया गया "

19. " हटा दिया गया "।

19 लग्जरी आर. सी. सी. बी. एल. डी. जी. में सुविधाओं का आकलन

जहां नियम के अनुसार 1 अप्रैल 2010 से आलीशान आर. सी. सी. भवन की सुविधाओं के संबंध में संपत्ति कर नहीं लगाया गया था।

19 , 1 अप्रैल 2015 से देय संपत्ति कर का निर्धारण करते समय, धारा 140 ए में दी गई सीमा के अधीन रहते हुए, जैसे कि

कर पर विचार किया जाएगा जो जारी रखा गया होगा

1 अप्रैल 2010 से शुल्क।

20. 1 से अधिक तल स्थान सूचकांक (एफ. एस. आई.) या विकास अधिकार के हस्तांतरण (टी. डी. आर.) का उपयोग करने में सक्षम खुली भूमि का मूल्यांकन-जैसा कि रेडी रेकनर 1 तल स्थान सूचकांक के साथ खुली भूमि के आधार मूल्य की दर प्रदान करता है, खुली भूमि जो 1 से अधिक तल स्थान सूचकांक या विकास के किसी भी हस्तांतरण का उपयोग करने में सक्षम है।

निगम को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन योजना के तहत उपयोग और अनुमोदित किए जाने के लिए प्रस्तावित उच्च तल स्थान सूचकांक या विकास अधिकार के हस्तांतरण के अनुपात में अधिकार का मूल्य बढ़ाया जाएगा। 21. खुली भूमि या भवन या उसके हिस्से का पूँजी मूल्य। - खुली भूमि या भवन का पूंजी मूल्य अधिनियम और इन नियमों के प्रावधानों के तहत निम्नलिखित तरीके से निर्धारित किया जाएगा, अर्थात्ः

उपयोगकर्ता श्रेणी (यू. सी.) के अनुसार गुणा द्वारा रेडी रेकनर एक्स भारांक के अनुसार खुली भूमि के आधार मूल्य (बी. वी.) की दर (अनुसूची 'ए' का भाग I) X अनुमेय या अनुमोदित फ्लोर स्पेस UNICIPAL CORP।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

सूचकांक (एफ. एस. आई.) भूमि का एक्स क्षेत्र (ए. एल.)।

सीवी = बीवी x यूसी x एफएसआई x एएल

(2) किसी भवन का पूँजी मूल्य (सी. वी.) -

किसी भवन के आधार मूल्य (बी. वी.) की सापेक्ष दर

उपयोगकर्ता के अनुसार गुणन द्वारा तैयार रेकनर X भारांक श्रेणी (यू. सी.) (भाग II, III, या जैसा भी मामला हो, अनुसूची का IV

' ए ') प्रकृति और प्रकार के अनुसार गुणा द्वारा एक्स भारांक

भवन (एन. टी. बी.) (अनुसूची 'बी') पर गुणा द्वारा एक्स भारांक

भवन की आयु का लेखा (ए. एफ.) (अनुसूची 'सी') एक्स द्वारा भारांक

आर. सी. सी. भवन के लिए फर्श कारक (एफ. एफ.) के कारण गुणन लिफ्ट (अनुसूची 'डी') एक्स कालीन क्षेत्र (सीए) के साथ।

सीवी = बीवी x यूसी x एनटीबी x एएफ x एफएफ x सीए

22. मुद्रांक शुल्क मूल्यांकन के दिशानिर्देशों का गैर-अनुप्रयोग। महत्वपूर्ण दिशानिर्देशों में कुछ भी शामिल होने के बावजूद

स्टाम्प शुल्क मूल्यांकन "जैसा कि रेडी रेकनर में निर्दिष्ट किया गया है, इन नियमों में बनाए गए प्रावधानों को उन पर प्रधानता होगी

दिशा-निर्देश और उनमें से कोई भी दिशा-निर्देश पूंजी तय करने के लिए लागू नहीं होगा।

अधिनियम और इन नियमों के तहत मूल्य।

12. 2010 के पूँजी मूल्य नियमों के परिशिष्ट-2 में 13 उदाहरण दिए गए हैं।

रोव्ड। उक्त परिशिष्ट से उदाहरण 12 और 13 निम्नानुसार हैं:

" (12) खुली भूमि जहाँ आवासीय निर्माण हो

उच्च एफ. एस. आई. के साथ योजना को मंजूरी दी गई है

भारांक

लागू नहीं होता है

आधार मूल्य की दर

Rs.36,400

उपयोगकर्ता श्रेणी		
	खुली भूमि (आर. एस. आई.)	
		1.00
		लागू नहीं होता है
लागू नहीं होने की प्रकृति और प्रकार		इमारतें
	लागू नहीं होता है	
		लागू नहीं होता है
भवन निर्माण का युग		
एफ. एस. आई. कारक		
	2.50	
		2.50
भूमि क्षेत्र		
		लागू नहीं होता है
	80 स्क्वायर। एमटीआर।	

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सीवी

= बीवी एक्स यूसी एक्स एफएसआई एक्स एलए

= 36400 एक्स 1 एक्स 2.5 एक्स 80

सी. वी. = Rs.72,80,000

(13) सुबुरबन क्षेत्र में खुली भूमि

भारांक

आधार मूल्य की दर

Rs.33,200

लागू नहीं होता है

उपयोगकर्ता श्रेणी

आवासीय

1.00

लागू नहीं होने की प्रकृति और प्रकार

लागू नहीं होता है

इमारतें

लागू नहीं होता है

भवन निर्माण का युग

लागू नहीं होता है

1.00

एफ. एस. आई. कारक

1.00

भूमि क्षेत्र

80 स्क्वायर। एमटीआर।

लागू नहीं होता है

सीवी

= = बीवी एक्स यूसी एक्स एफएसआई एक्स एलए

= 33200 एक्स 1.00 एक्स 1.00 एक्स 80

= Rs.26,56,000 "

सी. वी.

13. पूँजी मूल्य प्रणाली के आधार पर संपत्ति कर की गणना और वसूली की वैधता को चुनौती देने वाली कई याचिकाएं दायर की गईं। याचिकाओं में 2010 के पूंजी मूल्य नियमों और 2015 के पूंजी मूल्य नियमों के अधिकारों को भी चुनौती दी गई है। कुछ याचिकाओं में संपत्ति कर की गणना और आकलन के लिए पूंजी मूल्य प्रणाली के कार्यान्वयन से संबंधित एम. एम. सी. अधिनियम में किए गए संशोधन को भी चुनौती दी गई थी।

उच्च न्यायालय के समक्ष इन मामलों के लंबित रहने के दौरान उच्च न्यायालय द्वारा 29.01.2014 पर या उसके आसपास अंतरिम आदेश पारित किए गए थे, जिन्हें बाद में दिनांक 24.02.2014 के आदेश द्वारा संशोधित किया गया था। 24.02.2014 दिनांकित आदेश का परिचालन भाग निम्नानुसार थाः -

" 5.इस बीच याचिकाकर्ता पूर्व-संशोधित दरों पर नगरपालिका करों का भुगतान करेंगे और पुरानी व्यवस्था म्यूनिसिपल कार्पोरेशन के तहत देय कर के बीच अंतर कर के 50 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त कर का भी भुगतान करेंगे।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

और अब संपत्ति के पूंजी मूल्य के आधार पर देय। याचिकाकर्ता ऐसी राशियों का भुगतान करेंगे और नगर निगम पक्षों के अधिकारों और तर्कों के प्रतिकूल प्रभाव के भीतर राशियों को स्वीकार करेगा।

दलीलों के आदान-प्रदान के बाद, सभी मामलों को संपत्ति द्वारा दायर 2014 की रिट याचिका संख्या 2492 के साथ सुनवाई के लिए लिया गया था।

मालिक संघ और अन्य प्रमुख मामले के रूप में। प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार करने के बाद, उच्च न्यायालय ने एम. एम. सी. अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों की वैधता के बारे में चुनौती को खारिज कर दिया। हालाँकि, इसने पूंजी मूल्य नियम 2010 और 2015 के नियम 20,21 और 22 को एम. एम. सी. अधिनियम के प्रावधानों से परे माना।

14. विभिन्न आधारों पर उठाई गई चुनौती पर विचार करने से पहले, शुरुआत में उच्च न्यायालय ने कर कानूनों की वैधता को चुनौती देते समय न्यायालय द्वारा अपनाए जाने वाले दृष्टिकोण पर विचार किया और निष्कर्ष निकाला कि कर कानून के मामले में, विधायिका को अधिक अक्षांश देने की आवश्यकता होगी और वैधता को चुनौती देने वाले याचिकाकर्ताओं पर बोझ अधिक भारी होगा। इसके बाद निम्नलिखित शीर्षों के तहत चुनौती पर विचार किया गयाः -

(क) विधायी क्षमता पर तर्क।
यह निवेदन कि तत्काल कानून के संदर्भ में कर सातवीं अनुसूची की सूची I की प्रविष्टि 86 द्वारा कवर किया जाएगा

संविधान को स्वीकार नहीं किया गया था और उस ओर से चुनौती को निम्नलिखित निष्कर्षों के साथ खारिज कर दिया गया थाः -

" 155.नगरपालिका द्वारा पूँजी मूल्य के आधार पर संपत्ति कर लगाने का प्रावधान करने वाला कानून सूची-II की प्रविष्टि 49 में शामिल होगा। अब विवादित प्रावधानों पर आते हुए, हम पाते हैं कि भूमि और भवनों का पूंजी मूल्य केवल भूमि और भवनों पर कर निर्धारित करने के उपाय के रूप में अपनाया जाता है। परिसंपत्तियों के पूँजी मूल्य पर कर लगाने का कोई प्रयास नहीं किया गया है। इसलिए, जो निष्कर्ष निकाला जा सकता है वह यह है कि राज्य विधानमंडल सातवीं अनुसूची की सूची-II की प्रविष्टि-49 के तहत पूंजी मूल्य के आधार पर संपत्ति कर के संबंध में प्रावधानों को लागू करने के लिए सक्षम था। यह तर्क कि के विवादित संशोधित प्रावधान

बी. एम. सी. अधिनियम सातवीं अनुसूची की सूची-I की प्रविष्टि-86 के अंतर्गत आने वाली केंद्रीय विधानमंडल की शक्तियों को बाधित करता है, जिसे खारिज किया जाना चाहिए। आधार के रूप में पूंजी मूल्य को अपनाना या भूमि और भवन पर कर का माप सातवीं अनुसूची की सूची-I की प्रविष्टि-86 को आकर्षित नहीं करेगा।

जेपीआरईएमई अदालत की रिपोर्ट

जल कर और मलजल निकासी कर के संबंध में उप-धारा (1) (ए) और (1) (बी) धारा 140 की वैधता पर रोक।

निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ टिप्पणियों को अस्वीकार कर दिया गयाः -

" 158 . कर आम बोझ के हिस्से के रूप में एक अनिवार्य अधिभार है।

वर्गों को किसी विशेष लाभ के वादे के बिना

करदाता, जबकि शुल्क सेवाओं के लिए भुगतान है प्रदान किया गया, प्रदान किया गया लाभ या विशेषाधिकार प्रदान किया गया। आ रहा है।

धारा 140 की उप-धाराओं (1) (ए) और (1) (बी) पर वापस जाएँ,

स्थायी के रूप में इस तरह के जल कर के उद्ग्रहण के लिए समान प्रावधान

समिति जल उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक समझ सकती है। आपूर्ति करें। इस कर का अधिरोपण इस पर निर्भर नहीं करता है -

क्या परिसर में पानी की आपूर्ति की जा रही है या

ऐसी संपत्ति जिसके संबंध में जल कर की मांग की जाती है।

इसी तरह, अतिरिक्त जल कर के मामले में, खर्च

बनाने के लिए पूंजीगत कार्यों के लिए किया गया या किया जाना है

जल आपूर्ति की सुविधाओं में सुधार एक के लिए नहीं हो सकता है

के परिसर या संपत्ति विषय वस्तु को प्रत्यक्ष लाभ कर का उद्ग्रहण। हो सकता है कि नगर निगम प्रदान नहीं कर रहा हो

किसी विशेष स्थान पर किसी विशेष परिसर या भूमि को जलापूर्ति

समय के बिंदु पर लेकिन यह इसे अन्य संपत्तियों में प्रदान कर सकता है

शहर को। इसी तरह, सीवरेज कर या अतिरिक्त कर के संबंध में

सीवर कर, खुली भूमि के मामले में कोई नहीं हो सकता है

मानव के संग्रह या हटाने और निपटान के लिए आवश्यकता

अपशिष्ट के संग्रह और निष्कासन के लिए सुविधाओं में सुधार करना। इस प्रकार, इन चार करों के मामले में, यह एक अनिवार्य अधिरोपण है।

कर दाताओं को लाभ या वादा। उक्त कर राजस्व उत्पन्न करने के लिए लगाए जाते हैं। यह मानते हुए भी कि

इन चार शीर्षों के तहत कर का उद्ग्रहण, क्विड का एक तत्व

प्रो क्वो मौजूद है, कि अपने आप में इसका मतलब यह नहीं है कि लेवी

कर की प्रकृति में होना बंद हो जाता है। इसलिए, हम अस्वीकार करते हैं

तर्क है कि इन चार करों को संबंध में नहीं लगाया जा सकता है

खाली भूमि या निर्माणाधीन भूमि जो नहीं है

जल आपूर्ति या संग्रह जैसी किसी भी सेवा का आनंद लेना

सीवरेज़ या कचरा।

पाल कॉर्प। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति ईआरएस का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

159. जहाँ जलापूर्ति या मल-निकास की सुविधाएँ हों।

बी. एम. सी. अधिनियम की धारा 169 और 170 के तहत बनाए गए नियमों के अनुसार, भूमि या भवन को संग्रह प्रदान किया जाता है, जल शुल्क या सीवरेज शुल्क, जैसा भी मामला हो, शुल्क के रूप में वसूल किया जा सकता है जो प्रत्यक्ष रूप से होगा। प्रदान की जाने वाली सेवाओं की गुणवत्ता और मात्रा के साथ संबंध। जहाँ शुल्क एकत्र किया जाता है, वहाँ उपरोक्त चार शीर्षों द्वारा कवर किए गए कर नहीं लगाए जा सकते हैं। इसलिए हम इस बात से सहमत नहीं हैं कि

उपरोक्त चार कर सार में कर नहीं हैं, लेकिन

शुल्क की प्रकृति में भी ऐसा ही है।

उप-धारा (1) (सी) (ए) की वैधता को चुनौती

शिक्षा उपकर लगाने के संबंध में 140 पर।

प्रस्तुतियाँ अस्वीकार कर दी गईं:

धारा 195 ई की उप-धारा (1) को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर यह स्पष्ट होता है कि इस धारा में भवनों और भूमि पर अतिरिक्त कर लगाने का प्रावधान है, जिसे शिक्षा उपकर कहा जाता है, जो उनके अधिशेष के 12 प्रतिशत से अधिक नहीं है। दर योग्य मूल्य या उनके पूंजी मूल्य का इतना प्रतिशत,

जैसा भी मामला हो, जैसा कि द्वारा निर्धारित किया जा सकता है

निगम। धारा 195 ई की उप-धारा (1) में प्रावधान है कि उक्त अतिरिक्त कर का उद्ग्रहण खंड (क्यू) के प्रयोजनों के लिए है। धारा 61 की। धारा 61 के खंड (क्यू) के तहत, प्राथमिक शिक्षा के स्कूलों को बनाए रखना और उनकी सहायता करना बी. एम. सी. का दायित्व है। इसलिए, जैसा कि उपरोक्त चार के मामले में है।

जिन करों की हमने ऊपर चर्चा की है, यह कर एक है एक सामान्य बोझ के हिस्से के रूप में अनिवार्य निष्कासन। इसलिए, हम इस दलील में कोई योग्यता नहीं देखते हैं कि उपरोक्त प्रावधान भारत के संविधान के प्रावधानों के अधिकार के बाहर हैं। इस तर्क से निपटा जा सकता है कि क्या शिक्षा उपकर पूंजी मूल्य के आधार पर लगाया जा सकता है।

अलग से "।

समान रूप से, की उप-धारा (1) (डी) के संबंध में तर्कबेहतरी शुल्क लगाने से संबंधित 140 को खारिज कर दिया गया था।

निम्नलिखित टिप्पणियाँ: -

" 162. इस समूह की किसी भी याचिका में, यह प्रदर्शित नहीं किया गया है कि याचिकाकर्ताओं से भुगतान [2022] 14 एस. सी. आर. की मांग की गई है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

बेहतरी शुल्क। निर्धारण के लिए विस्तृत प्रक्रिया

इसका निर्धारण किया जाता है। प्राधिकरण जिसके पास शक्ति है यह निर्धारित करें कि प्रभार सुधार समिति का है। के रूप में

बी. एम. सी. अधिनियम की धारा 49 बी के अनुसार उक्त समिति

इसमें बी. एम. सी. के 26 निर्वाचित पार्षद शामिल हैं। इसके अलावा,

पूंजी के आधार पर सुधार शुल्क देय नहीं है। मूल्य। इसलिए, इन याचिकाओं में हमले का मुख्य आधार

पूँजी मूल्य के आधार पर संपत्ति कर लगाने के बारे में

बेहतरी शुल्क लगाने की कोई प्रासंगिकता नहीं है।

(ई) अध्याय IXA और विशेष रूप से, भारत के संविधान के अनुच्छेद 243-X के प्रावधानों के उल्लंघन के आधार पर चुनौती पर विचार करना।

चुनौती का आधार यह था कि शुल्क और संग्रह

संविधान के अनुच्छेद 243-10 के खंड (ए) और (बी) में प्रावधान के अनुसार निगम निर्वाचित और नामित पार्षदों से बना होना चाहिए, न कि इसके तहत किसी अन्य प्राधिकरण द्वारा।

एमएमसी अधिनियम की धारा 4। उस ओर से प्रस्तुतियाँ निम्नानुसार अस्वीकार कर दी गईं:

" 173. " हम, सबसे पहले, इस तर्क से निपटते हैं कि शक्ति के रूप में संपत्ति कर लगाने और एकत्र करने के लिए सौंपा गया है

नगरपालिका अर्थात निगम, शक्ति होनी चाहिए

निर्वाचित और सम्मिलित निगम द्वारा प्रयोग किया गया मनोनीत पार्षद और किसी अन्य नगरपालिका द्वारा नहीं

प्राधिकरण। यदि उक्त तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है, तो इससे

इस कारण से बेतुकी बात है कि पूंजी तय करने का अभ्यास

निगम द्वारा किया जाना चाहिए जिसमें शामिल हैं निर्वाचित पार्षद और मनोनीत पार्षद और

कोई अन्य नगरपालिका प्राधिकरण नहीं। यह असंभव है कि

निगम ऐसा करे "।

XXX

XXX

XXX

" 181. अंत में, बी. एम. सी. अधिनियम में पहले ही संशोधन किया जा चुका है। अनुच्छेद 243-जेडएफ के संदर्भ में। के विभिन्न प्रावधानों का अवलोकन

भारत के संविधान के भाग IXA से पता चलता है कि संवैधानिक प्रावधान स्वयं राज्य के लिए प्रावधान करते हैं।

पी. ए. एल. सी. ओ. आर. पी. के गठन के लिए कानून बनाने वाला विधानमंडल।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति ईआरएस का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

समितियाँ बनाना और उन्हें शक्तियाँ और अधिकार प्रदान करना। हम पहले ही अनुच्छेद 243-डब्ल्यू के खंड (बी) सहित विभिन्न प्रावधानों का उल्लेख कर चुके हैं। इसलिए, बी. एम. सी. अधिनियम की धारा 4 का प्रावधान भाग-IXA के प्रावधान के अनुरूप है। अनुच्छेद 243-X के खंड (ए) और (बी) को अलग-अलग और केवल इसलिए नहीं पढ़ा जा सकता क्योंकि विधानमंडल

स्थायी समिति को संपत्ति करों की दरें निर्धारित करने और धारा 154 की उप-धारा (1 बी) के अनुसार आयुक्त द्वारा बनाए गए नियमों को मंजूरी देने के लिए अधिकृत करता है, बीएमसी अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को अनुच्छेद 243-X के अधिकार क्षेत्र से बाहर नहीं कहा जा सकता है। अध्याय VIII में प्रभार धाराओं के तहत शक्तियां निगम को ही प्रदान की गई हैं, जिसमें संपत्ति कर लगाने के लिए पूंजी मूल्य व्यवस्था का सहारा लेने के विकल्प का प्रयोग करने की शक्ति भी शामिल है। इसके अलावा, हमने बताया है कि अध्याय VIII के कुछ प्रावधान मशीनरी प्रावधान हैं। कानून के अनुसार, पूंजी मूल्य प्रणाली को अपनाने का निर्णय निगम द्वारा लिया गया है जिसमें 227 निर्वाचित और नामित पार्षद शामिल हैं। इस शक्ति को केवल इसलिए दिशाहीन शक्ति नहीं कहा जा सकता क्योंकि धारा की उप-धारा (1)

140 ए स्पष्ट रूप से विकल्प के प्रयोग के लिए कोई विशिष्ट शर्तें निर्धारित नहीं करता है। स्थायी समिति को करों की दरें तय करने की शक्ति प्रदान करने वाले प्रावधान पर्याप्त दिशानिर्देश शामिल करें। यहां तक कि धारा 154 की उप-धारा (1 ए) के प्रावधान, जो आयुक्त को पूंजी मूल्य निर्धारित करने की शक्ति प्रदान करते हैं, में भी पर्याप्त से अधिक दिशानिर्देश हैं। हम अनुच्छेद 243-X या भाग-IX-A के किसी अन्य प्रावधान का कोई उल्लंघन नहीं देखते हैं।

182. यदि हम याचिकाकर्ताओं द्वारा बार के पार प्रचार किए गए प्रस्तुतियों को स्वीकार करते हैं, तो न केवल पूंजी मूल्य प्रणाली को अपनाने का निर्णय बल्कि सभी के मामले में दरें तय करने का काम है।

संपत्ति करों की श्रेणियां, पूंजी मूल्य का निर्धारण

करों के लिए उत्तरदायी सभी संपत्तियों की, धारा 162 के तहत नोटिस देने की प्रक्रिया, शिकायतों पर सुनवाई करना और निर्णय लेना।

शिकायतें निर्वाचित पार्षदों और नामित पार्षदों वाले निगम द्वारा की जानी चाहिए और किसी और द्वारा नहीं। अनुच्छेद 243-10 के खंड (ए) और (बी) में इस तरह की व्याख्या बेतुकी होगी और प्रावधान अव्यवहारिक हो जाएंगे। इस तरह की व्याख्या [2022] 14 एस. सी. आर.

संविधान के 74 वें संशोधन के उद्देश्य को विफल करना और इसलिए, के उल्लंघन के आधार पर चुनौती

अनुच्छेद 243-X विफल होना चाहिए।

(च) अत्यधिक प्रत्यायोजन के आधार पर प्रस्तुतियाँ।

यह देखते हुए कि एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 की उप-धारा (1 ए) में पूंजी मूल्य निर्धारित करने के लिए आयुक्त को प्रदत्त शक्ति बिल्कुल भी दिशाहीन शक्ति नहीं थी और पर्याप्त दिशा-निर्देश निर्धारित किए गए थे, यह निष्कर्ष इस प्रकार निकाला गयाः -

समिति और अन्य नगरपालिका प्राधिकरण संविधान के भाग IXA के चार कोनों के भीतर हैं। इसलिए, अत्यधिक प्रत्यायोजन के तर्क में कोई योग्यता और योग्यता नहीं है अस्वीकार किया जाए। "

(छ) भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 के उल्लंघन के आधार पर प्रस्तुत करना।

यह निवेदन कि इसमें स्पष्ट मनमानेपन था

विवादित प्रावधान और यह कि प्रावधान ज़ब्त करने वाले प्रकृति के थे, उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिए गए थे। यह इस प्रकार देखा गयाः

" 189. ..... एक तर्क दिया गया है कि आवासीय और होटल संपत्तियों के संबंध में देय कर में असमानता है। एक तर्क दिया जाता है कि पाँच सितारा होटल संपत्तियों और अन्य होटल संपत्तियों के बीच असमानता है। पहले सिद्धांत पर, प्रस्तुतियाँ स्वीकार नहीं की जा सकती हैं। आवासीय संपत्तियों, 5-सितारा होटल संपत्तियों और अन्य होटल संपत्तियों का उपयोगकर्ता अलग है। ये गुण अलग-अलग वर्गों का हिस्सा हैं और अलग-अलग प्रकृति से इन्हें समान नहीं माना जा सकता है। इसलिए, इस तर्क को बनाए रखना बहुत मुश्किल है कि विवादित UNICIPAL CORP में स्पष्ट मनमानेपन है।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

प्रावधान। चूंकि प्रावधानों से करों की ज़ब्ती की प्रकृति नहीं होती है, इसलिए अनुच्छेद 14 का उल्लंघन आकर्षित नहीं होता है।

(ज) के तहत जारी अधिसूचना को चुनौती महाराष्ट्र शिक्षा उपकर अधिनियम, 1962

उस ओर से प्रस्तुतियों को भी नकार दिया गया था

संपत्ति कर की गणना में बदलाव किया गया। (i) अभियुक्त के पूर्वव्यापी संचालन का आधार

बीएमसी अधिनियम के प्रावधान।

उस ओर से पेश की गई दलीलों को खारिज कर दिया गया था

उच्च न्यायालय निम्नलिखित टिप्पणियां करने के बादः -

" 205. संपत्ति करों का भुगतान करने का दायित्व हमेशा था

बी. एम. सी. अधिनियम में उपबंधित। विवादित संशोधनों से केवल संपत्ति करों की गणना का आधार समाप्त हुआ है एक
परिवर्तन। यह मानते हुए कि कोई पूर्वव्यापी संचालन है, यह एक शासन से दूसरे शासन में संक्रमण की कोई सुविधा नहीं है। संशोधनों के अनुसार, 2010-11,2011-12 और 2012-13 वर्षों के लिए अंतिम मूल्यांकन संबंधित वर्षों की समाप्ति के बाद किया जा सकता है। लेकिन अनंतिम मूल्यांकन संबंधित तीन वर्षों के दौरान किया जाना है। विवादित प्रावधान किसी भी निहित अधिकार को नहीं छीनते हैं या प्रभावित नहीं करते हैं क्योंकि केवल संपत्ति करों की गणना की प्रक्रिया/विधि में बदलाव आया है। दोषियों के कारण

संशोधन, ऐसी संपत्ति जिसके संबंध में कर पहले देय नहीं थे, करों के अधीन नहीं होती है। यह नहीं कहा जा सकता है कि विवादित संशोधन द्वारा, पहले की तारीख से, किसी भी पहले के लेनदेन के संबंध में कोई नया दायित्व या अक्षमता संलग्न की गई है। द.

विवादित संशोधन उन संपत्तियों को प्रभावित करेंगे जो असंशोधित अधिनियम के तहत भी संपत्ति कर के भुगतान के अधीन थीं। विवादित प्रावधान कोई अनुचित या मनमाना परिणाम नहीं लाते हैं। इस प्रकार, पूर्वव्यापी आधार पर विवाद में कोई योग्यता नहीं है

ऑपरेशन "।

इस प्रकार, रिट ऑनर्स की ओर से पेश की गई अधिकांश दलीलों को उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था।

2] 14 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

15. हालांकि उच्च न्यायालय ने तीन मामलों में चुनौती स्वीकार कर ली

आधार, अर्थात्: -

2010 के पूँजी मूल्य नियमों को चुनौती

((i)

पूर्वव्यापी संचालन,

2010 और 2015 के पूंजी मूल्य नियमों को चुनौती

((ख)

इस आधार पर कि नियम बनाने की शक्ति ने अनुमति नहीं दी

पूँजी मूल्य निर्धारित करने के लिए आयुक्त।

(iii)

2010 के पूँजी मूल्य नियमों के नियम 20 को माना गया था -

एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 की उप-धारा (1 ए) और (1 बी) के प्रावधानों के अधिकार से बाहर हैं।

16. पहले मुद्दे पर, उच्च न्यायालय ने कहा कि न तो उप-धारा (1 ए) के खंड (ई) और न ही एमएमसी अधिनियम की धारा 154 की उप-धारा (1 बी) ने पूर्वव्यापी प्रभाव से नियम बनाने की शक्तियां प्रदान की हैं। द. 2010 के पूंजी मूल्य नियम, जो 20.3.2012 से लागू हुए थे, इसलिए संभावित रूप से लागू किए गए थे और कहा गया था कि नियम 1 अप्रैल, 2010 से लागू नहीं किए जा सकते थे।

17. दूसरे मुद्दे के संबंध में, यह देखा गया कि विकास पर विचार करने के संबंध में एम. एम. सी. अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं था

अपने पूँजी मूल्य का निर्धारण करने के लिए खाली भूमि की क्षमता। उस ओर से उच्च न्यायालय द्वारा जो निष्कर्ष निकाला गया वह इस प्रकार था:

" 211. अब हम 2010 के पूंजी मूल्य नियमों की ओर मुड़ते हैं। जैसा कि पहले कहा गया है, ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो आयुक्त को पूंजी निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देश निर्धारित करने के लिए नियम बनाने में सक्षम बनाता है

मूल्य। नियम 2 में परिभाषा है। नियम 3 में प्रावधान किया गया है कि जहां भवन के परिसर के भीतर भवन से जुड़ी भूमि के अलावा कोई खाली भूमि है, वहां ऐसी भूमि को खुली भूमि माना जाएगा और

नियम 21 में दिए गए प्रावधान के अनुसार उसका पूंजी मूल्य तय किया जाएगा। जैसा कि पहले देखा गया है, नियम बनाने की शक्ति ऊपर उल्लिखित तीन पहलुओं तक ही सीमित है। जैसा कि नियम 3 नियम 21 को संदर्भित करता है, हमें नियम 21 के प्रावधान पर विचार करना होगा। नियम 21 और विशेष रूप से उसके खंड (1) के अवलोकन से पता चलता है कि यह निर्धारित करता है कि खुली भूमि का पूंजी मूल्य कैसे निर्धारित किया जाना है। यह एक सूत्र प्रदान करता है। यह प्रावधान करता है कि खुली भूमि का पूंजी मूल्य एस. डी. आर. आर. के अनुसार खुली भूमि के आधार मूल्य की दर के बराबर होगा, जिसे उपयोगकर्ता श्रेणी के अनुसार भारांक से गुणा किया जाएगा। उक्त महत्व भाग-I में "खुली भूमि" शीर्षक के तहत अनुमेय या अनुमोदित एफ. एस. आई. को यूनिकिपल कॉर्प से गुणा करके दिया गया है।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

अपने पूँजी मूल्य का निर्धारण करने के लिए खाली भूमि की क्षमता। जब धारा 154 की मूल प्रावधान अर्थात उप-धारा (1ए) में कहा गया है कि आधार मूल्य एस. डी. आर. आर. दरों के संदर्भ में होना चाहिए, तो अधीनस्थ कानून एफ. एस. आई. की उपलब्धता के कारण एस. डी. आर. आर. दरों में अतिरिक्त मूल्य जोड़ने का प्रावधान नहीं कर सकता है। इस प्रकार, अनुमेय या अनुमोदित एफ. एस. आई. के साथ आधार मूल्य को गुणा करने का प्रावधान बी. एम. सी. अधिनियम के प्रावधानों से परे है। इसके अलावा, नियम बनाने की शक्ति आयुक्त को नियम बनाने की अनुमति नहीं देती है। यह निर्धारित करना कि पूँजी मूल्य क्या है। नियम बनाने की शक्ति तीन पहलुओं तक सीमित है जिनका उल्लेख पहले किया गया है। नियम 21 का खंड (1), जो संभावित एफ. एस. आई. को ध्यान में रखने का प्रावधान करता है, तीनों श्रेणियों में से किसी में भी शामिल नहीं है। बी. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 की उप-धारा (1बी) के तहत, इमारतों या भूमि की श्रेणियों के विवरण और ऐसी विभिन्न श्रेणियों को दिए जाने वाले गुणा द्वारा भारांक के लिए नियम बनाए जा सकते हैं। धारा 154 की उप-धारा (1ए) के खंड (ई) के तहत, जिन कारकों को निर्धारित करने के लिए ध्यान में रखा जाना है

आधार मूल्य नियमों का विषय हो सकता है। खंड (ई) में निर्दिष्ट कारकों को सामान्य माना जाना चाहिए। प्रदान किए गए अन्य कारकों में भूमि की प्रकृति, भूमि और संरचना का प्रकार, भूमि या भवन का क्षेत्र, उपयोगकर्ता श्रेणी जैसे आवासीय या वाणिज्यिक और भवन की आयु शामिल हैं। धारा 154 की उप-धारा (1ए) के खंड (ई) के तहत, यह तय करने के लिए नियम नहीं बनाए जा सकते हैं कि पूंजी मूल्य कैसे निर्धारित किया जाना चाहिए। वास्तव में, पूंजी मूल्य की गणना करने की विधि निर्धारित करने के लिए नियम बनाना ही वैधानिक नियम बनाने की शक्ति से परे है।

18. 2010 के पूंजी मूल्य नियमों के नियम 20 को उच्च न्यायालय ने इस तर्क पर निरस्त कर दिया था कि उक्त नियम का प्रभाव स्टाम्प शुल्क तैयार [2022] 14 एस. सी. आर. में प्रदान किए गए मूल्य से अधिक होगा।

संपत्ति की गणना करते समय एक बात को ध्यान में रखा जाएगा उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी कीः -

" 216. पूँजी मूल्य नियम, 2010 का नियम 20 के मूल्यांकन से संबंधित है -

1 से अधिक एफ. एस. आई. का उपयोग करने या हस्तांतरण करने में सक्षम खुली भूमि विकास अधिकार (टीडीआर)। यह प्रदान करता है कि तैयार गणनाकर्ता के रूप में

उच्च एफ. एस. आई. या टी. डी. आर. का उपयोग और अनुमोदन करने का प्रस्ताव भवन योजना अनुमोदन के लिए निगम को प्रस्तुत की गई। इस प्रकार, नियम 20 का प्रभाव यह है कि खुली भूमि का पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय, अतिरिक्त एफ. एस. आई. या टी. डी. आर. का उपयोग करके विकास की इसकी क्षमता पर विचार किया जाना चाहिए। इस प्रकार, जो प्रदान किया गया है उससे अधिक मूल्य

एस. डी. आर. आर. पर विचार किया जाना चाहिए।

यह आगे इस प्रकार देखा गयाः -

" 218. नियम 20 में क्षमता को ध्यान में रखने का प्रावधान है -

मूल्यांकन करने के लिए खाली भूमि पर निर्माण। इसके लिए

निर्माणाधीन भूमि को खाली भूमि के रूप में मानना होगा। जहां भी एस. डी. आर. आर. लागू होता है, धारा 154 की उप-धारा (1ए) को देखते हुए, खाली भूमि के लिए आधार मूल्य एस. डी. आर. आर. दर के अनुसार होना चाहिए। नियम 20 में विकास की संभावनाओं को ध्यान में रखने का प्रावधान है। यह बी. एम. सी. अधिनियम के प्रावधानों के पूरी तरह से विपरीत है जैसा कि पॉलीकेम लिमिटेड (उपरोक्त) के मामले में व्याख्या की गई है, जिसमें निर्माणाधीन भूमि को भी खाली भूमि के रूप में माना जाना आवश्यक है। इसके अलावा, नियम 20 यह निर्धारित करता है कि भूमि का मूल्यांकन कैसे किया जाना है। उप के तहत शक्ति बनाने का नियम

धारा 154 की उप-धारा (1ए) की धारा (1बी) या खंड (ई) ऐसी कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है। इसके अलावा, यदि नियम 20 लागू किया जाता है, तो पूंजी मूल्य जो एस. डी. आर. आर. दर से अधिक है, तय करना होगा जो धारा 154 की उप-धारा (1ए) का उल्लंघन होगा जो अनिवार्य करता है कि आयुक्त पूंजी मूल्य को अंतिम रूप देते समय एस. डी. आर. आर. दर को ध्यान में रखेगा। इस प्रकार, नियम 20 धारा 154 की उप-धाराओं (1ए) और (1बी) के प्रावधानों के अधिकार से बाहर है।

बीएमसी अधिनियम। 2010 और 2015 के पूंजी मूल्य नियमों के नियम 20 में कोई अंतर नहीं है।

19. अंत में, उच्च न्यायालय द्वारा जारी किए गए निष्कर्ष और निर्देश इस प्रकार थेः

- एल कॉर्प। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. प्रॉपर्टी एस 'एसोसिएशन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]उनके निष्कर्षों को संक्षेप में इस प्रकार प्रस्तुत किया जा सकता हैः

हम अनुमोदन की संवैधानिक वैधता को बनाए रखते हैं

बी. एम. सी. अधिनियम जो चुनौती के अधीन है;

2010 के पूंजी मूल्य नियम उस तारीख से संभावित रूप से लागू होंगे जिस दिन वे बनाए गए थे।

हम पूंजी मूल्य के नियम 20,21 और 22 को निरस्त करते हैं।

2010 और 2015 के नियम। जहाँ तक नियम 3 और 17 की बात है,

संबंधित रूप से, हमारा मानना है कि जैसा कि नियम 21 को निरस्त कर दिया गया है, उक्त नियमों के अंतर्गत आने वाली संपत्तियों का पूंजी मूल्य नियम 21 के अनुसार निर्धारित नहीं किया जाएगा। नियम 20,21 और 22 को निरस्त करने के परिणामस्वरूप, उन मामलों में जहां बी. एम. सी. अधिनियम की धारा 162 के तहत नोटिस जारी करके या अंतिम बिल जारी करके पूंजी मूल्य तय किया गया है, आयुक्त या अधिकारी प्रत्यायोजित शक्तियों का प्रयोग करने के लिए सशक्त होने पर धारा 154 की उप-धारा (1ए) के अनुसार पूंजी मूल्य का पुनर्निर्धारण करना होगा और एक नया विशेष मूल्यांकन नोटिस देना होगा। हमारा मानना है कि यदि कोई शिकायत विशेष मूल्यांकन नोटिस की सेवा के बाद दायर की जाती है, तो ऐसी शिकायत दर्ज करने वाले निर्धारिती को सुनवाई का अवसर देने के बाद ही उसका निपटारा किया जाएगा। इस तरह से शिकायत का निपटारा होने के बाद ही अंतिम बिल तैयार किया जाता है।

जैसा कि नगर आयुक्त को एक उचित की आवश्यकता होगी उपरोक्त कार्यों को करने के लिए, इन याचिकाओं में काम कर रहे अंतरिम आदेशों को अंतिम बिलों की सेवा तक जारी रखना होगा। हम यह भी स्पष्ट करते हैं कि हालांकि हम जारी किए गए अंतिम बिलों को अलग कर रहे हैं, कोई भी पक्ष अंतरिम आदेशों के तहत भुगतान की गई राशि के रिफंड का दावा करने का हकदार नहीं होगा और जब तक अंतिम बिलों की तामील नहीं हो जाती, तब तक कोई भी पक्ष भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का हकदार नहीं होगा।

याचिकाकर्ताओं को अंतरिम के अनुसार राशि का भुगतान करना होगा।

आदेश देते हैं।

यह निर्णय 2013 की रिट याचिका संख्या 2592 और 2014 की जनहित याचिका 46 को छोड़कर केवल इस समूह में याचिकाओं की संपत्ति विषय वस्तु पर लागू होगा। हम यह स्पष्ट करते हैं कि केवल वे विशेष मूल्यांकन नोटिस और अंतिम बिल जिन्हें विशेष रूप से चुनौती दी गई है, उन्हें अलग रखा जाएगा।

जेपीआरईएमई अदालत की रिपोर्ट

2013 की रिट याचिका संख्या 2592 में, नई कवायद केवल उन संपत्तियों के संबंध में की जाएगी जिनके संबंध में एक विशिष्ट प्रार्थना है।

अंतिम आधार पर नोटिसों और बिलों को रद्द करने के लिए

मुख्य याचिका में सदस्य निर्धारित नहीं किए गए हैं। अतः उक्त संपत्ति को कोई राहत नहीं दी जा सकती है। सदस्य बिलों और नोटिसों की संपत्ति विषय वस्तु को बचाते हैं और छोड़ देते हैं जिन्हें स्पष्ट रूप से चुनौती दी जाती है।

i) यह निर्णय अंतिम बिलों को प्रभावित नहीं करेगा जो हैं -

संबंधित मालिकों द्वारा स्वीकार किया गया।

हम बहुमूल्य सहायता के लिए अपनी सराहना दर्ज करते हैं।

विभिन्न पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत। निम्नलिखित आदेश पारित करके याचिकाओं का उद्देश्यः

आदेश

हम संविधान को चुनौती देने के लिए की गई प्रार्थनाओं को अस्वीकार करते हैं।

मुंबई नगर निगम के विभिन्न प्रावधानों की वैधता

निगम अधिनियम, 1888 जैसा कि रिट याचिका/पी. आई. एल. में अनुरोध किया गया है। हमारा मानना है कि वर्ष 2010 और 2015 के पूंजी मूल्य नियमों के नियम 20,21 और 22 प्रावधानों से परे हैं

मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888 और,

इसलिए, वही नीचे गिर जाते हैं;

हम विशेष मूल्यांकन नोटिसों को रद्द और अलग करते हैं और

नियत अंतिम पूँजी मूल्य के आधार पर अंतिम बिल जो हैं -

विशेष रूप से याचिकाओं के इस समूह में चुनौती का विषय। अस्थायी करों की मांग बाधित नहीं होती है। विशेष रूप से विवादित आदेश जो शिकायतों पर पारित किए जाते हैं, वे जीवित नहीं रहते हैं। हम मुंबई नगर निगम को पहले दर्ज किए गए निष्कर्षों के आलोक में अलग रखे गए नोटिसों/अंतिम बिलों की संपत्ति के विषय वस्तु के संबंध में पूंजी मूल्य को फिर से तय करने का निर्देश देते हैं। पूँजी मूल्य के पुनर्निर्धारण के बाद, संपत्ति कर का भुगतान करने के लिए मुख्य रूप से उत्तरदायी व्यक्तियों को विशेष मूल्यांकन नोटिस जारी किए जाएं।

विषय गुणों के संबंध में। इसके बाद नगर निगम द्वारा इसके अनुसार आगे के कदम उठाए जाएंगे।

कानून के साथ; हमारा मानना है कि दायर की गई शिकायतें म्यूनिसिपल कार्पोरेशन की धारा की उप-धारा (2) के तहत जारी किए गए विशेष मूल्यांकन नोटिसों पर आपत्ति जताती हैं।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

162 अवसर देने के बाद ही निपटाया जाएगा

शिकायतकर्ताओं को सुना जाता है।

((iv) उस तारीख से 21 दिनों की अवधि की समाप्ति तक जिसके अनुसार नए विशेष मूल्यांकन नोटिस जारी किए जाते हैं।

उपरोक्त खंड (ii) के साथ, विज्ञापन-अंतरिम/अंतरिम आदेश जो आज तक इन याचिकाओं में काम कर रहे हैं, जारी रहेंगे

याचिकाकर्ताओं द्वारा राशि जमा करने की आवश्यकता के अनुपालन के अधीन कार्य करना जैसा कि उन आदेशों में निर्धारित किया गया है। उन मामलों में जहां विशेष मूल्यांकन नोटिसों के अनुसार निर्धारित समय के भीतर कानूनी रूप से शिकायतें दायर की जाती हैं, विज्ञापन-अंतरिम/अंतरिम राहत पर काम करना जारी रहेगा।

नए अंतिम बिलों की सेवा की तारीख तक समान शर्तें;

(v) उपरोक्त शर्तों पर नियम को आंशिक रूप से निरपेक्ष बनाया गया है;

€ प्रस्ताव स्थिति (vi) सभी लंबित चैंबर समन और नोटिस

निकाल दिया "।

20. निगम उच्च न्यायालय के निर्णय से व्यथित है

ऊपर बताए गए तीन मुद्दों पर न्यायालय ने 2019 की विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 17009 दायर करके इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। 29.7.2019 पर मामले में नोटिस जारी करते समय, अंतरिम राहत के माध्यम से, यह निर्देश दिया गया थाः

" आगे विचार किए जाने तक, पक्षों के बीच संबंध उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 24.2.2014 के अंतरिम आदेश और विशेष रूप से पैरा 5 द्वारा शासित होंगे, जैसा कि उद्धृत किया गया है।

ऊपर।

जिस पर उच्च न्यायालय ने विचार किया था। तब से विभिन्न अंतरिम आवेदनों को प्राथमिकता दी गई है

कुछ पक्ष अभियोग की मांग कर रहे हैं और अपने विचार प्रस्तुत कर रहे हैं। साथ ही, कुछ पक्ष जो एम. एम. सी. अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों की वैधता को चुनौती देने वाली अपनी दलीलों की अस्वीकृति से व्यथित थे और अन्य मुद्दे जिनका उनके खिलाफ जवाब दिया गया था, उन्होंने भी विशेष अनुमति याचिकाओं को प्राथमिकता दी।

21. श्री के. के. वेणुगोपाल, भारत के विद्वान महान्यायवादी और

श्री वी. श्रीधरन, निगम की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने शुरू में उन मुद्दों पर प्रस्तुतियाँ दीं जो [2022] 14 एस. सी. आर. थे।

निगम के खिलाफ। हालांकि, विभिन्न भ्रामक आवेदकों और अन्य पक्षों की ओर से प्रस्तुतियों के बाद निर्णय की शुद्धता को चुनौती देने वाली ठोस याचिकाएं दायर की गईं।

उच्च न्यायालय, जवाब में प्रस्तुतियाँ भी आगे बढ़ा दी गईं।

22. 2010 और 2015 के पूंजी मूल्यों को तैयार करने के संबंध में तथ्यात्मक पहलुओं के साथ-साथ एम. एम. सी. अधिनियम से प्रभावित कुछ प्रावधानों की पृष्ठभूमि पर निगम की प्रस्तुतियों में निम्नानुसार चर्चा की गई है:

" 2.पूंजी मूल्य प्रणाली शुरू करने वाले एम. एम. सी. अधिनियम में संशोधन 2009 में लाया गया था (अधिनियम सं. पी. जी. पर 2009 का XI

24-39 निगम के संकलन में-खंड 4)। उसी के अनुसार, निगम ने 27.01.2010 दिनांकित प्रस्ताव पारित किया

01.04.2010 (उत्तरदाता 2 से 4 की ओर से समेकित प्रति शपथ पत्र का पृष्ठ 6) से प्रभावी पूंजी मूल्य को अपनाना। तदनुसार, यह धारा पहले से ही राज्य विधानमंडल द्वारा अधिनियमित की गई थी जिसमें 01.04.2010 से पूंजी मूल्य के आधार पर कर लगाने का प्रावधान था।

3. जनवरी 2010 में निगम ने विशेषज्ञ समिति की नियुक्ति के लिए एक विशेषज्ञ समिति नियुक्त की। श्री डी. एम. सुकथनकर, राज्य के पूर्व मुख्य सचिव

महाराष्ट्र, श्री डी. एन. चौधरी, महाराष्ट्र विधि आयोग के पूर्व अध्यक्ष और डॉ. रोशन नमावती, मूल्यांकन विशेषज्ञ

परिचय और सुचारू रूप से सिफारिश करने के लिए

पूँजी मूल्य प्रणाली का कार्यान्वयन। (प्रत्यर्थियों 2 से 4 की ओर से समेकित जवाबी हलफनामे का पैरा 13, पेज 9)

4. 08.10.2010 पर, विशेषज्ञ समिति ने बड़े पैमाने पर जनता की टिप्पणियों के लिए विभिन्न समाचार पत्रों में मसौदा नियमों को प्रकाशित किया (निगम के संकलन-खंड 4 में पृष्ठ 79 से 94)। समिति ने प्राप्त किया 254 आपत्तियों और सुझावों पर समिति द्वारा विचार किया गया और उनकी जांच की गई। इसके बाद समिति द्वारा कुछ हितकारी परिवर्तन किए गए और नियमों का मसौदा तैयार किया गया।

निगम को 29.12.2010 पर अनुशंसित। (पैरा 14, पेज 10

समेकित जवाबी हलफनामा) 5. नियम प्रकाशित होने के बाद, निगम ने राजस्व तटस्थ दर का सुझाव देने के लिए एक चार्टर्ड एकाउंटेंट फर्म नियुक्त की। राजस्व तटस्थ दर का अर्थ है ऐसी दर जो पूंजी मूल्य प्रणाली की शुरुआत से पहले निगम द्वारा लगाए जाने वाले संपत्ति कर की उतनी ही राशि प्राप्त करेगी। (समेकित का अनुच्छेद 39, पृष्ठ 22

जवाबी हलफनामा)

यूनिकिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

6. जाहिर है, सभी संपत्तियों के पूंजी मूल्य की गणना ज्ञापन के आधार पर किए जाने के बाद ही दरों का निर्धारण किया जा सकता है। ग्रेटर मुंबई में भूमि और इमारतों का पूंजी मूल्य तय करने के काम में समय लगा। इसमें शामिल कार्य का पैमाना बहुत बड़ा और अत्यधिक समय लेने वाला था। पुराने मूल्य निर्धारण योग्य मूल्य का डेटा प्रणाली जो भौतिक रूप में थी, उसे नई पूंजी मूल्य प्रणाली के उद्देश्यों के लिए डिजिटल किया जाना था। यह विशाल आँकड़ा

इसमें लगभग 2 लाख 75 हजार संपत्तियां (या 27 लाख 50 हजार व्यक्तिगत इकाइयां) शामिल हैं। हालांकि, कुछ मामलों में, डेटा पूरा नहीं था और कालीन क्षेत्र उपलब्ध नहीं था। इन मामलों में संपत्ति मालिकों को एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 155 के तहत निर्धारित प्रारूप में विवरण प्रस्तुत करने के लिए नोटिस दिए गए थे। इसका जवाब था -

हालांकि बहुत सीमित और एमसीजीएम के अधिकारियों को भौतिक रूप से आवश्यक जानकारी का पता लगाना था। (उत्तरदाताओं 2 से 4 की ओर से समेकित जवाबी हलफनामे का पैरा 31, पेज 19)

7. उसी के आलोक में, राज्य विधानमंडल ने कदम उठाया और एल. ए. विधेयक सं. 2010 का एल. एक्स. एक्स. आई. वी. जिसमें उप सम्मिलित किया गया है

धारा 140ए की धारा (2) निगम को वर्ष 2010-11 के लिए अनंतिम बिल जारी करने में सक्षम बनाएगी और भवन या भूमि के दर योग्य मूल्य को अनंतिम पूंजी मूल्य के रूप में मानेगी। (निगम के संकलन में पृष्ठ 48 और 49 पर उद्देश्य और कारणों का विवरण-खंड 4)। उक्त विधेयक का समापन अधिनियम सं। 2010 का XXVII (निगम के संकलन-खंड 4 में पृष्ठ 51 से 58)।

8. एम. एम. सी. अधिनियम में संशोधनों में प्रावधान किया गया था कि एक बार पूंजी मूल्य निर्धारित हो जाने के बाद, अंतिम बिल जारी किए जाएंगे। यदि अंतिम बिल अनंतिम बिल से कम था, तो एमसीजीएम ब्याज के साथ किए गए अतिरिक्त भुगतान को प्रति वर्ष 6.25% की दर से वापस कर देगा, या करदाता की सहमति से, भविष्य के बिलों के खिलाफ अतिरिक्त राशि को समायोजित करेगा (धारा 140ए (2)। (प्रत्यर्थियों 2 से 4 की ओर से समेकित जवाबी हलफनामे का पैरा 32, पेज 19) 9. उसी के अनुसार, निगम ने अस्थायी संपत्ति कर बिल जारी करके पूंजी मूल्य प्रणाली का कार्यान्वयन शुरू किया।

10. मार्च 2011 में, राज्य विधानमंडल ने देखा कि प्रक्रिया

अगस्त, 2010 में शुरू हुए पूंजी मूल्य निर्धारण का दायरा 31 मार्च, 2011 से आगे बढ़ना तय है। ऐसा इसलिए है क्योंकि 3 लाख से अधिक संपत्तियां हैं जिनका पूंजी मूल्य उन पर संपत्ति कर लगाने के उद्देश्यों के लिए तय किया जाना है, लेकिन [2022] 14 एस. सी. आर.

इन सभी संपत्तियों का पूंजी मूल्य निर्धारित करने के काम की मात्रा इतनी बड़ी है कि निगम के लिए 31 मार्च 2011 से पहले इन सभी संपत्तियों का पूंजी मूल्य निर्धारित करना संभव नहीं हो सकता है। इसके परिणामस्वरूप, पूंजी तय करने का काम

वर्ष 2011-2012 के दौरान भी मूल्य जारी रहेगा। जब तक सभी संपत्तियों का पूंजी मूल्य निर्धारित नहीं किया जाता है और उनकी कुल सीमा का पता नहीं लगाया जाता है, तब तक यह संभव भी नहीं हो सकता है।

11. तदनुसार, महाराष्ट्र अध्यादेश सं। 2011 का X, राज्य विधानमंडल ने कुछ अस्थायी क्षेत्रों के दायरे का विस्तार किया

मुंबई नगर निगम अधिनियम की धारा 128,140 ए, 154 ए और 219 ए में निहित प्रावधान, ताकि

निगम को उस तारीख से छह साल के भीतर किसी भी समय ऐसी संपत्तियों का आकलन करने में सक्षम बनाना जिस दिन ऐसी संपत्तियां होनी चाहिए। मूल्यांकन किया गया है। (निगम के संकलन में पृष्ठ 141 और खंड 4 पर उद्देश्य और कारणों का विवरण। उक्त अध्यादेश का समापन अधिनियम सं। 2011 का 11 वां (निगम के संकलन-खंड 4 में पृष्ठ 143 से 148)।

12. मार्च 2012 में, राज्य विधानमंडल ने देखा कि प्रक्रिया

अगस्त, 2010 में शुरू हुए पूंजी मूल्य निर्धारण का दायरा 31 मार्च, 2012 से आगे बढ़ना तय है। ऐसा इसलिए है क्योंकि नियमों और दरों के लिए निगम की स्थायी समिति को प्रस्तुत प्रस्ताव को अभी तक मंजूरी नहीं मिली है। निगम का आम चुनाव फरवरी, 2012 में होना है।

स्थायी समिति मार्च, 2012 के अंत से ही संचालित होगी।

13. तदनुसार, विधेयक में अस्थायी प्रावधानों के दायरे का विस्तार करने का प्रस्ताव किया गया है ताकि निगम को दर योग्य मूल्य के आधार पर अस्थायी बिलों को अलग से जारी करने में सक्षम बनाया जा सके और इसे वर्षों के लिए अस्थायी पूंजी मूल्य के रूप में माना जा सके, जैसा कि 2010-11 और 2011-12 अवधि के लिए किया गया था। (निगम के संकलन में पृष्ठ 155 और 156 पर उद्देश्य और कारणों का विवरण-खंड 4)। उक्त अध्यादेश का समापन अधिनियम सं। 2012 का VI (निगम के संकलन-खंड 4 में पृष्ठ 157 से 162)।

यूनिकिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

14. यह प्रस्तुत किया जाता है कि, वर्तमान मामले में कोई पूर्वव्यापी नहीं है

कर का उद्ग्रहण। पूँजी मूल्य पर कर लगाने के लिए धारा थी

पहले से ही 01.04.2010 से लागू है। मसौदा नियम पहले से ही थे

अक्टूबर, 2010 में प्रकाशित। लेवी व्यापक रूप से बोल रही है

(पूँजी मूल्य प्रणाली के तहत), 2011-2012 और 2012-2013 तक। धनवापसी दी जाती है, या पूंजी मूल्यों के बाद कमी की भरपाई की जाती है। तय किए जाते हैं।

16. यह प्रस्तुत किया जाता है कि निर्धारण में लिया गया समय कभी भी लेवी को पूर्वव्यापी नहीं बना सकता है जब कर लगाने वाली धारा पहले से ही लागू है। यदि निर्धारिती द्वारा उठाए गए विवाद को स्वीकार किया जाता है, तो यह

यह दर योग्य मूल्य पर कर लगाने के बराबर होगा, भले ही कानून में पूंजी मूल्य डब्ल्यू. ई. एफ. 01.04.2010 पर कर लगाने का प्रावधान हो। छोटाभाई जेठाभाई पटेल एंड कं. वी. में निर्धारित कानून। भारत संघ ए. आई. आर. 1962 एस. सी. 1006। वही नोट्स और अभ्यास को साबित करता है

संयुक्त राज्य अमेरिका में वर्ष की शुरुआत से कर लगाने का, तब भी जब वर्ष के दौरान कानून बनाया जाता है। ' "

23. जवाब में, विभिन्न विद्वानों द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतियाँ

सेल, जिस क्रम में वे दिखाई दिए, वे इस प्रकार थेः

(ए) श्री नीरज किशन कौल, इंडियन होटल्स कंपनी लिमिटेड की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता, जिन्होंने कार्यवाही में हस्तक्षेप किया है और साथ ही 2019 की विशेष अनुमति याचिका (सिविल) No.2568 के रूप में पर्याप्त चुनौती दायर की है, ने प्रस्तुत किया कि मूल्य के प्रतिशत के रूप में संपत्ति कर जब्त करने वाला और अत्यधिक था। तथ्यों पर यह कहा गया था कि शुरू में शहर में स्थित एक संपत्ति के लिए एक संपत्ति कर रु। जो अब बढ़कर 6.29 करोड़ रुपये प्रति वर्ष हो गया है। 17.78 करोड़ 275% की वृद्धि दर्शाते हैं। पटेल गोरधनदास हरगोविंदास और अन्य मामलों में इस अदालत के फैसले के पैराग्राफ 34 पर रिलायंस को रखा गया था। बनाम नगर आयुक्त, अहमदाबाद और Anr.4। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि विवादित प्रावधानों को नुकसान हुआ

963 एससी 1742।

जेपीआरईएमई अदालत की रिपोर्ट

अत्यधिक प्रतिनिधिमण्डल से जो बिना किसी दिशानिर्देश के था

और किसी भी मामले में संचालन में पूर्वव्यापी नहीं हो सकता है। प्रस्तुतिकरण के समर्थन में, उस पर निर्भरता रखी गई थी

कृष्णन आदि। बनाम पंजाब राज्य और Ors.7and अविंदर सिंह और ओआरएस। बनाम पंजाब राज्य और Ors.³।

विद्वान वरिष्ठ वकील ने तब प्रस्तुत किया कि कर

संपत्ति कर को संशोधित किया गया था, इसे पूर्वव्यापी आवेदन से सही ढंग से इनकार कर दिया गया था। तथ्यों पर, यह भी प्रस्तुत किया गया था कि इकाई की संपत्तियों के कुछ क्षेत्र जिनमें पंप कक्ष और अन्य थे

पहुँचते समय सुविधाओं को बाहर रखा जाना चाहिए

दृढ़ संकल्प।

डॉ. मिलिंद साठे, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, 2019 के आई. ए. Nos.110990,2019 के 163118 और 2019 के 160953 में कुछ संस्थाओं की ओर से पेश हुए और प्रस्तुत किया कि पूंजी मूल्य नियम, 2010 और 2015 के नियम 20,21 और 22 सही थे।

उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त किया गया। निर्णय के आधार पर

ग्रेटर के नगर निगम में यह न्यायालय बॉम्बे बनाम। पॉलीकेम लिमिटेड ', यह प्रस्तुत किया गया था कि जब तक संपत्ति की क्षमता को रहने योग्य में परिवर्तित नहीं किया गया था

मूल्य, उसी वित्तीय वर्ष में किया जाना चाहिए। श्री शेखर नाफडे, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता उपस्थित हुए

2019 के आई. ए. Nos.110998 और 158888 में हस्तक्षेप करने वालों के लिए

सी 680। सी 1895।

सी. 137.

सी 198 पाल कार्प। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति ईआरएस का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

प्रस्तुत किया कि मौजूदा इमारतों को ध्वस्त कर दिया गया है, संपत्ति पर केवल भूमि के रूप में कर लगाया जा सकता है और खरीदारी के रूप में अनुमानित या विचारित विकास के अनुसार नहीं किया जा सकता है।

केंद्र या मॉल।

श्री एच. देवराजन, विद्वान अधिवक्ता जो

संपत्ति मालिक संघ ने प्रस्तुत किया कि

संविधान के अनुच्छेद 243 वाई (1) (बी) के अनुसार यह मामला वित्त मंत्रालय के सुझावों के माध्यम से आना चाहिए था।

आयोग। लेकिन पूरी प्रक्रिया टीआईएसएस द्वारा दिए गए सुझावों के परिणामस्वरूप शुरू की गई थी।

यह भी प्रस्तुत किया गया था कि में अपनाई गई कवायद

संविधान। रिलायंस को इस निर्णय पर रखा गया था उत्तर प्रदेश राज्य में न्यायालय और अन्य। वी. व्यवस्थित

कॉन्सकॉम लिमिटेड 1 0 10 प्रस्तुत करने के लिए कि के चार घटक

उक्त निर्णय के पैराग्राफ 17 और 18 में वर्णित कर की घटना संतुष्ट नहीं थी। विद्वान वकील ने आगे कहा कि एम. एम. सी. अधिनियम सौदे की धारा 125 से 128

बजट के साथ, लेकिन एम. एम. सी. अधिनियम में संशोधन के आधार पर, दरें अब बजट के बिना तय की जा रही थीं। विद्वान वकील के अनुसार, नई व्यवस्था के तहत संपत्ति कर का तत्व किराए का लगभग बीस गुना होगा और

इस प्रकार यह ज़ब्त करने योग्य होगा।

यह प्रस्तुत किया गया था कि भूमि और भवनों पर कर होना चाहिए

एक इकाई के रूप में सीधे भूमि पर और एक निश्चित होना चाहिए

भूमि के साथ संबंध। विद्वान वकील आगे

प्रस्तुत किया कि एस. डी. आर. आर. के अनुसार गणना के लिए इकाई

और पूंजी मूल्य नियम, समान नहीं थे। एक मामले में, गणना योग्य इकाई निर्मित क्षेत्र था जबकि

दूसरा, गणना योग्य इकाई कालीन क्षेत्र था। श्री डेरियस खंबाटा, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता जिन्होंने

2014 के आई. ए. सं. 157014 में प्रस्तुत किया गया कि नियम

20 , 21 , 22 2010 और 2015 के पूंजी मूल्य नियमों को अधिकार से परे माना गया था। यह आगे प्रस्तुत किया गया था कि एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 (ए) के उपखंड (ए) से (डी) में वर्णित कारक "वर्तमान में" मामले होंगे।

सीसी 627।

2] 14 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

और भविष्य की संभावनाओं के संबंध में नहीं और यह कि "भविष्य में" यानी बाजार में क्षमता या पूंजी मूल्य की अवधारणा को लागू करने के लिए उपखंड (ई) पर कोई निर्भरता नहीं रखी जा सकती है। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि किसी भी प्रत्यायोजित कानून के लिए कोई पूर्वव्यापीता नहीं हो सकती है जब मूल अधिनियम उस ओर से कोई संकेत नहीं देता है और

अंतिम मूल्यांकन उसी में आधार को बदल सकता था

वित्तीय वर्ष और अन्यथा नहीं।
विद्वान वकील श्री अभिषेक भारती ने निर्णय पर भरोसा किया

(एफ)

हिमाचल प्रदेश राज्य में इस न्यायालय और अन्य। बनाम नूरपुर प्राइवेट बस ऑपरेटर्स यूनियन और अन्य। , नेशनल सेंटर फॉर परफॉर्मिंग आर्ट्स और टाटा पावर कंपनी लिमिटेड की ओर से पेश हुए विद्वान वकील श्री शिखिल सूरी ने डॉ. मिलिंद साठे और विद्वान वरिष्ठ वकील श्री डेरियस खंबाटा की दलीलों को स्वीकार किया। श्री भूषण देशमुख, जो एसएलपी (सी) संख्या 25689/2019 में याचिकाकर्ता की ओर से पेश हुए, ने भी डॉ. साठे और श्री खंबाटा, विद्वान वरिष्ठ वकील की दलीलों को अपनाया। बाद के खरीदार की ओर से पेश विद्वान वकील श्री सतीश मुले ने भी डॉ. साठे और श्री खंबाटा की दलीलों को स्वीकार किया।
विद्वान वरिष्ठ वकील।

24. निगम के वरिष्ठ वकील श्री वी. श्रीधरन ने जवाब में अपनी दलीलें दीं। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि समग्र कर

संबंधित मूल्य प्रणाली के तहत पूंजी मूल्य निर्धारण के तहत निगम की मांग वास्तव में 12 प्रतिशत घटकर Rs.3308 करोड़ की तुलना में Rs.2908 करोड़ हो गई। आवासीय इकाइयों के लिए कर की मांग 4 करोड़ से घटकर 3 करोड़ रह गई, जबकि कार्यालयों और बैंकों के लिए कर की मांग 2 करोड़ से घटकर 1 करोड़ रह गई। और क्रमशः Rs.342 करोड़ से Rs.222 करोड़ तक। इस प्रकार, निगम के अनुसार, नई प्रणाली के तहत केवल 32.20% इकाइयों में वृद्धि हुई, जबकि 21.95% इकाइयों को वास्तव में संपत्ति कर में कमी के परिणामस्वरूप लाभ हुआ।

25. हम पहले इस निवेदन पर विचार करेंगे कि किसी भी प्रस्ताव के लिए

संपत्ति कर लगाने के लिए अपनाई गई कार्यप्रणाली में परिवर्तन या संशोधन केवल वित्त आयोग के माध्यम से शुरू किया जाना चाहिए था। संविधान का अनुच्छेद 243 वाई वित्त के गठन से संबंधित है।

11 (1999) 9 एससीसी 559।

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

आयोग जिसका प्रमुख कर्तव्य नगर पालिकाओं की वित्तीय स्थिति की समीक्षा करना और राज्यपाल को प्रासंगिक सिद्धांतों के बारे में सिफारिश करना है जो करों की शुद्ध आय के वितरण और नगर पालिकाओं की वित्तीय स्थिति में सुधार के लिए आवश्यक उपायों को नियंत्रित करना चाहिए। लोगों की भागीदारी के लिए अभियान में विकास योजना बनाम। दिल्ली के राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के उपराज्यपाल और दिल्ली उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ ने संविधान के अनुच्छेद 243 वाई के दायरे पर विचार करने का अवसर प्राप्त किया। यह था।

देखा गयाः

" 14. भारत के संविधान का अनुच्छेद 2431 हर पांचवें वर्ष की समाप्ति पर राज्यों के राज्यपालों द्वारा एक वित्त आयोग के गठन का आदेश देता है। अनुच्छेद 243 वाई आगे आदेश देता है कि

अनुच्छेद 2431 के तहत गठित वित्त आयोग नगर पालिकाओं की वित्तीय स्थिति की भी समीक्षा करेगा और विभिन्न पहलुओं के बारे में राज्यपालों को सिफारिशें करेगा।

उसमें निर्दिष्ट किया गया है। अनुच्छेद 243 वाई के खंड (2) के अनुसार, राज्यपाल

उक्त अनुच्छेद के तहत एक व्याख्यात्मक के साथ आयोग उस पर की जाने वाली कार्रवाई के बारे में ज्ञापन

राज्य का विधानमंडल "।

26. यह सच है कि कुछ कार्य वित्त आयोग को सौंपे गए हैं और वित्त आयोग द्वारा की गई सिफारिशों को बहुत महत्व दिया जाना चाहिए। हालांकि, इस मामले को देखना होगा

दृष्टिकोणः क्या कोई "नगरपालिकाओं की वित्तीय स्थिति में सुधार के लिए आवश्यक उपाय" अनिवार्य रूप से इससे उत्पन्न होना चाहिए

वित्त आयोग की सिफारिशें। उप-अनुच्छेद (2) में विचार किया गया है कि वित्त द्वारा की गई सिफारिशें कार्रवाई के बारे में व्याख्यात्मक ज्ञापन के साथ आयोग

उस पर लिया जाना राज्य के विधानमंडल के समक्ष रखा जाना चाहिए। इस प्रकार, यह राज्य का विधानमंडल है जो अंततः एक उचित निर्णय लेगा।

वित्त द्वारा की गई सिफारिशों के संबंध में कार्रवाई

आयोग और उसके समक्ष रखे गए कागजात। यदि विधायिका ने स्वयं कुछ मौजूदा स्थिति को ध्यान में रखा है, जो विधायिका के अनुसार वित्तीय स्वास्थ्य और स्थिति के लिए कुछ पूर्वाग्रह पैदा कर रही है नगरपालिकाओं और, इसलिए, संपत्ति कर लगाने की विधि को बदला जाना चाहिए, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि मामला वित्त आयोग से उत्पन्न होना चाहिए था और होना चाहिए था।

या कि वित्त आयोग द्वारा ऐसी सिफारिशों के अभाव में, विधानमंडल द्वारा कोई कदम नहीं उठाए जा सकते थे।

27. संविधान के अनुच्छेद 243X में कहा गया है कि किसी राज्य का विधानमंडल कानून द्वारा किसी नगरपालिका को ऐसी प्रक्रिया के अनुसार और ऐसी सीमाओं के अधीन, जो कानून में निर्दिष्ट की जाए, ऐसे करों आदि को लगाने, एकत्र करने और उपयुक्त बनाने के लिए अधिकृत कर सकता है। तत्काल मामले में विधानमंडल द्वारा की गई कवायद संविधान के अनुच्छेद 243X से संबंधित सशक्तिकरण के साथ पूरी तरह से सुसंगत है और ऐसा नहीं है

किसी भी तरह से उक्त सशक्तिकरण के विपरीत जाएं। 28. वैधानिक प्रावधानों के प्रभाव और दायरे पर आते हुए, यह कहा जाना चाहिए कि एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 123 से 128 के बारे में

लेखा और वार्षिक बजट अनुमान। निश्चित मानदंडों और कराधान के दायरे के साथ-साथ, वार्षिक बजट अनुमानों के आधार पर ऐसे करों के उद्ग्रहण द्वारा कवर किए जा सकने वाले तत्वों के साथ, नगरपालिका करों, किराए और शुल्कों की दरें निश्चित रूप से एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 128 के संदर्भ में तय की जा सकती हैं। ऐसे मामलों में, कर व्यवस्था की चौड़ाई पहले से ही तय की गई है और करों की दरें वार्षिक अनुमानों पर निर्भर होंगी। वर्तमान संशोधनों का उद्देश्य उस कार्यप्रणाली को बदलना है जिसके आधार पर संपत्ति कर लगाया जा सकता है। मूल्य निर्धारण योग्य मूल्य के बजाय संपत्ति कर अब पूंजी मूल्य के आधार पर लगाया जा सकता है। इस तरह की कवायद वार्षिक अनुमानों की प्रक्रिया और एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 120,123,125 और 128 के संदर्भ में नहीं की जा सकती थी। इन प्रावधानों के तहत केवल दरों में बदलाव या बदलाव किया जा सकता है, न कि कराधान का आधार। इसलिए, उस ओर से प्रस्तुत करना स्वीकृति के योग्य नहीं है।

29. अब हम संपत्ति कर से संबंधित योजना की ओर रुख करते हैं जो एम. एम. सी. अधिनियम के प्रावधानों से स्पष्ट है। धारा 139 सौदे संपत्ति कर सहित कर जो लगाए जा सकते हैं। धारा 139 ए

भवनों और भूमि के पूँजी मूल्य के आधार पर और उप-धारा (1) के परंतुक में एक सीमा निर्धारित करता है। धारा 154 तब इस बात से संबंधित है कि दर योग्य मूल्य कितना है। और पूँजी मूल्य निर्धारित किया जाना है। उप-धारा (1) दर योग्य मूल्य से संबंधित है जबकि उप-धारा (1 ए), (1 बी) और (1 सी) पूंजी मूल्य से संबंधित है। धारा 154 (आई. ए.) के पहले भाग में इस बात पर विचार किया गया है कि वर्तमान में लागू स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर में इंगित मूल्य होगा -

" आधार मूल्य "। दूसरे भाग के अनुसार, यदि इस तरह के तैयार गणनाकर्ता म्यूनिसिपल कॉर्प को महत्व देते हैं।

संपत्ति कर, किसी भी भवन या भूमि के मूल्य को ध्यान में रखा जाएगा जैसा कि वर्तमान में लागू एस. डी. आर. आर. में दर्शाया गया है। एस. डी. आर. आर. में इस प्रकार इंगित मूल्य वह आधार मूल्य होना चाहिए जिसमें कुछ कारकों को चित्रित किया गया है। उप-धारा (1ए) के खंड (ए) से (ई) को पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय लागू किया जाना है। खंड (ए) से (डी) भूमि या भवन की भौतिक विशेषताएं या विशेषताएँ हैं जो मूल्य की गणना करने के समय अस्तित्व में हैं। संक्षेप में, जैसा कि विद्वान वरिष्ठ वकील श्री खंबाटा द्वारा प्रस्तुत किया गया है, ये विशेषताएँ "व्यावहारिक रूप से" स्थितियाँ हैं। भविष्य में भूमि की निर्माण योग्य क्षमता "व्यावहारिक रूप से" एक विशेषता नहीं है, बल्कि उपयोगकर्ता की संभावना या "भविष्य में" संपत्ति के दोहन की प्रकृति में है।

31. महत्वपूर्ण सवाल यह हैः क्या उप-धारा (1ए) के संदर्भ में पूंजी मूल्य निर्धारित करते समय भूमि की ऐसी क्षमता या भविष्य में दोहन की संभावना को भी ध्यान में रखा जा सकता है, विशेष रूप से जब खंड (ए), (बी), (सी) और (डी) में वर्णित कारकों में से कोई भी भविष्य की संभावनाओं या ऐसी संभावना की बात नहीं करता है?

32. इस स्तर पर, हम इस न्यायालय के दो निर्णयों से निपट सकते हैं जो हमारे सामने विवाद पर असर डालते हैं।

(ए)

पटेल गोरधनदास में यह देखा गया था कि वैधानिक

प्रावधान ने पूंजी मूल्य के प्रतिशत के रूप में दरों को लागू करने पर विचार नहीं किया। का प्रासंगिक भाग

निर्णय का अनुच्छेद 34 थाः

" 34 .....

जेपीआरईएमई अदालत की रिपोर्ट

इसलिए हमारा मानना है कि

पूँजी मूल्य या वार्षिक मूल्य के आधार पर, पूँजी मूल्य के प्रतिशत के रूप में दर का उद्ग्रहण

फिर भी इस कारण से अवैध है कि कानून प्रदान करता है कि

वार्षिक मूल्य पर लगाया जाना चाहिए और अन्यथा नहीं। इसे अन्यथा सीधे प्रतिशत पर लागू करके

पूँजी मूल्य, दर की वास्तविक घटना है

छिपी हुई, और मतदाता सच नहीं जानते हैं कर की घटना संभवतः इस तरह के अधीन हो सकती है

कुछ मामलों में भारी घटनाएँ हो सकती हैं -

ज़ब्त कर। इसलिए हमारा मानना है कि

पूँजी मूल्य के प्रतिशत पर दर निर्धारित करना है

अधिनियम द्वारा अनुज्ञात नहीं है और इसलिए आर. 350-ए पढ़ें

भले ही गणितीय रूप से यह संभव हो सकता है में अलग-अलग प्रतिशत द्वारा समान वास्तविक कर पर

पूँजी मूल्य के मामले में और वार्षिक मूल्य के मामले में।

(जोर दिया गया)

पॉलीकेम लिमिटेड में भूमि के एक हिस्से का निर्माण किया जा रहा था।

जबकि बाकी खाली पड़े थे। निर्धारक विभाजित

उस पर

भूखंड को दो भागों में विभाजित किया गया था-एक, जिस पर निर्माण किया जा रहा था और दूसरा जो खाली पड़ा था। उनमें से एक सवाल यह थाः क्या उस अवधि के दौरान जब निर्माण चल रहा था और पूरा नहीं हुआ था, तो क्या दृष्टिकोण होना चाहिए? निम्नलिखित टिप्पणियाँ उल्लेखनीय हैंः

" 12. जिन सिद्धांतों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जाता है

देश व्यावहारिक रूप से निर्णयों द्वारा तय किया गया है

इस न्यायालय से। लेकिन, हमारे संज्ञान में कोई मामला नहीं लाया गया। जिन पर इन सिद्धांतों का उपयोग किया जाता है

जिसमें एक इमारत का निर्माण किया जा रहा था।

दूसरे शब्दों में, किसी भी पक्ष द्वारा कोई मामला उद्धृत नहीं किया गया था जिसमें

जैसा कि ऊपर बताया गया है, बांझपन के सिद्धांत को लागू किया गया था।

हालाँकि, हम पहले बताए गए मामलों पर नज़र डालेंगे।

हमारे सामने उठाए गए प्रश्न का निर्णय करना।

XXX

XXX

XXX PAL कॉर्प। ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति ईआरएस का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

22. इस न्यायालय के उपर्युक्त प्राधिकारी, जो

हमारे सामने उद्धृत किए गए थे, हमें यह मानने में सक्षम बनाते हैं कि

प्रत्येक मामले में मूल्यांकन को निष्कर्ष की दिशा में निर्देशित किया जाना चाहिए।

अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ से पता चलता है कि, भवन पूरा हो गया है, भवन का किराया मूल्य,

जो भूमि का हिस्सा बन जाता है, वह प्राथमिक होगा या

वार्षिक किराया तय करने में निर्धारक कारक जिसके लिए

जिस भूमि पर निर्माण किया गया है, वह उचित रूप से हो सकती है

साल दर साल किराए पर दिए जाने की उम्मीद है। वह सब धारा 154 ऐसा प्रतीत होता है कि "भूमि या भवन" का उल्लेख करके यह विचार किया जाता है कि

वह भूमि जो खाली है या जिस पर निर्माण नहीं किया गया है

मूल्यांकन के उद्देश्यों के लिए, एक अलग पर माना जा सकता है भूमि से पैर रखना जिस पर वास्तव में निर्माण किया गया है। लेकिन,

अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का उल्लेख नहीं है और ऐसा प्रतीत होता है मूल्यांकन के प्रयोजनों के लिए किसी भी इमारत को ध्यान में नहीं रखते हैं जो

केवल निर्माण के क्रम में है हालांकि खंड

3 (आर) अधिनियम यह स्पष्ट करता है कि जो भूमि बनाई जा रही है

उस पर "भूमि" भी है। इसलिए, जब तक एक इमारत नहीं है

पूरा या इस हद तक निर्मित कि कम से कम ए

आंशिक समापन सूचना दी जा सकती है ताकि पूरा किया जा सके भाग पर कब्जा किया जा सकता है और भूमि, उद्देश्यों के लिए, किराए पर दी जा सकती है।

मानांकन की, खाली भूमि के साथ तुलना की जाए या माना जाए। यह है।

केवल तभी जब जो इमारत खड़ी की जा रही है वह ऐसी स्थिति में हो। बता दें कि यह वास्तव में और कानूनी रूप से व्यवसाय करने में सक्षम है

भूमि की परिभाषा, जो दर योग्य है, में तीन प्रकार शामिल हैं - " भूमि ", फिर भी, धारा 154 के मूल्यांकन के प्रयोजनों के लिए

केवल दो श्रेणियों को मान्यता देता है। इसलिए, सभी "भूमि" को चाहिए

मूल्यांकन के उद्देश्यों के लिए इन दो श्रेणियों में से एक में आते हैं और बाहर नहीं। "

(जोर दिया गया)

दोनों निर्णय शासन में दिए गए थे जब X को दर योग्य मूल्य पर लगाया जा सकता है। पहले निर्णय में, यह पूंजी मूल्य के प्रतिशत पर दर का निर्धारण था

अधिनियम द्वारा अनुमत दंड और इसलिए, नियम 350-ए रीड [2022] 14 एस. सी. आर.

नियम 243 के साथ, जो इस तरह के अभ्यास की अनुमति देता था, को रद्द कर दिया गया था। इसलिए, जिस हद तक नियम वैधानिक महत्व और सीमा से परे गए, इस न्यायालय द्वारा उल्लंघन को स्वीकार नहीं किया गया। दूसरे में

निर्णय में, यह अभिनिर्धारित किया गया कि जब तक भवन पूरा नहीं हुआ था और कब्जे के लिए तैयार नहीं था, तब तक मूल्यांकन के उद्देश्यों के लिए विचाराधीन भूमि को "खाली भूमि" के रूप में माना जाना चाहिए। दूसरे निर्णय में, निर्माण वास्तव में चल रहा था लेकिन इमारत तैयार नहीं थी। दूसरे निर्णय से निष्कर्ष बिल्कुल स्पष्ट है कि जब तक इमारत पर कब्जा करने के लिए तैयार नहीं हो जाता, तब तक भूमि को खाली भूमि माना जाना चाहिए। विशेष रूप से, दूसरा निर्णय इस पर आधारित था

कार्यप्रणाली जहाँ मूल्यांकन योग्य मूल्य निर्धारण मानदंड था।

इसलिए, जब तक इमारत को खुले बाजार में नहीं छोड़ा जा सकता, तब तक भूमि को "खाली भूमि" के रूप में माना जाता रहेगा। 34. हालाँकि, संशोधनों के बाद, अब जोर बदल गया है और कराधान का आधार अब भूमि और भवन का पूंजी मूल्य होना है। पूँजी मूल्य के फिर से दो आयाम हो सकते हैं। सबसे पहले, मूल्य

भूमि या भवन का मूल्य जैसा कि आज है या दूसरा, प्रत्याशित विकास के अनुसार भविष्य में जो मूल्य हो सकता है। हालांकि, विधायी इरादा, जैसा कि खंड (ए) से (डी) तक स्पष्ट है, वास्तविक स्थिति और उपयोगकर्ता के बारे में है, जिस तारीख को पूंजी मूल्य की गणना या विचार किया जाना है। इन खंडों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि इसमें जिन विशेषताओं पर विचार किया गया है, वे ऐसी तारीख को मौजूद होनी चाहिए न कि भविष्य में क्या अनुमान होगा।

उपखंड (ए) से (डी) के साथ सामान्य नियम पढ़ा जाए, जिस स्थिति में द्वारा प्रदत्त शक्ति के संदर्भ में बनाए जाने वाले किसी भी नियम का दायरा उप-खंड (ई), जिसे उप-धारा (1 बी) के साथ पढ़ा जाता है, वास्तव में मौजूद कारकों से संबंधित होगा न कि भविष्य में कुछ विचार के रूप में। दूसरी ओर, यदि खंड को स्वतंत्र रूप से पढ़ा जाता है, तो खंड (ई) या उप-धारा (1 बी) की भाषा में ऐसा कुछ भी नहीं है कि विचाराधीन भूमि की भविष्य की संभावनाओं को गणना या नोट किया जा सके।

पूँजी मूल्य। इस प्रकार निष्कर्ष बिल्कुल स्पष्ट है कि खंडों की चौड़ाई

(क) से (ङ) उप-धारा (1 ख) के साथ पढ़ने पर किसी भी तरह से भूमि की भविष्य की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए विचार न करें।

सवाल करते हैं।

36. इस प्रकार देखे जाने पर, उच्च न्यायालय द्वारा दूसरे और तीसरे आधार पर जो निष्कर्ष निकाला गया है, जैसा कि पैराग्राफ 15 (उपरोक्त) में कहा गया है, वह काफी स्पष्ट है। सही है। इसलिए, हम मानते हैं कि उप-धारा (1 बी) के साथ पठित खंड (ए) से (ई) के संदर्भ में सशक्तिकरण या नियम बनाने वाले म्यूनिसिपल कार्पोरेशन को प्रदान करना।

ऑफ ग्रेट मुंबई वी. संपत्ति मालिकों का संगठन [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

शक्ति निगम को पूंजी मूल्य निर्धारित करने की अनुमति नहीं देगी। उक्त खंड (ए) से (ई) के दायरे से परे। इस प्रकार, पूंजी मूल्य निर्धारित करने के उद्देश्य से, केवल वर्तमान भौतिक विशेषताओं और भूमि और भवन की स्थिति पर विचार किया जा सकता है, न कि भूमि की भविष्य की संभावनाओं पर।

37. इस स्तर पर हम 2010 के पूँजी मूल्य नियमों के नियम 20 और 2015 के पूँजी मूल्य नियमों के दायरे पर विचार कर सकते हैं। द.

उक्त नियम रेडी रेकनर को संदर्भित करता है जो 1 (एक) तल स्थान सूचकांक के साथ खुली भूमि के आधार मूल्य की दर प्रदान करता है। हालाँकि, विचाराधीन भूमि 1 (एक) से अधिक मंजिल का उपयोग करने में सक्षम हो सकती है। ओपन स्पेस इंडेक्स, उदाहरण के लिए कुछ क्षेत्रों में फ्लोर स्पेस इंडेक्स 1.5 या 2 हो सकता है। ऐसा घटक अर्थात विचाराधीन भूमि की क्षमता

1 (एक) से अधिक तल स्थान सूचकांक का उपयोग करना एक अभिधारणा है जिसे नियम 20 द्वारा गणना करने की कोशिश की जाती है। नियम 20 के संदर्भ में जोड़ा जाने वाला दूसरा घटक हस्तांतरण का इच्छित या प्रस्तावित उपयोग है।

विकास अधिकार जो अनुमोदन के लिए प्रस्तुत भवन योजना के तहत अनुमोदित किया गया है। फिर भी, यह घटक भविष्य में इच्छित उपयोग या दोहन है न कि कुछ ऐसा जो वर्तमान में उपलब्ध है।

38. 2010 के पूँजी मूल्य नियमों के नियम 20 और 2015 के पूँजी मूल्य नियमों की सीमा तक आयुक्त को विचार करने का अधिकार है। एक से अधिक तल स्थान सूचकांक (एफ. एस. आई.) या विकास अधिकार के किसी भी हस्तांतरण (टी. डी. आर.) का उपयोग करने की खुली भूमि की क्षमता, एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 के प्रावधानों द्वारा चित्रित अनुमेय दायरे से काफी आगे जाएगी। इसलिए, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष निकालना सही था कि 2010 के पूँजी मूल्य नियमों के नियम 20 और 2015 के पूँजी मूल्य नियम एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 154 की उप-धाराओं (1ए) और (1बी) के प्रावधानों के अधिकार से बाहर होंगे।

बलपूर्वक रहें। गणना और/या शुल्क लगाने के लिए कोई अधिकार नहीं है कानून द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ संपत्ति कर, नियम बनाने की शक्ति, मामले के किसी भी दृष्टिकोण से, नियम लागू होने से पहले की अवधि से संबंधित देयता पैदा नहीं कर सकती थी। पैराग्राफ 15 (ऊपर) में दिए गए पहले आधार का, इसलिए, [2022] 14 एस. सी. आर. द्वारा सही उत्तर दिया गया था।

पूंजी मूल्य उपलब्ध होगा और 20.3.2012 पर और उससे प्रभावी होगा, न कि किसी पूर्वव्यापी संचालन के साथ। 40. इसके बाद सवाल उठता है कि वर्तमान संपत्ति कर व्यवस्था का दायरा और विस्तार क्या होगा। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि धारा 154 और अन्य प्रावधानों में संशोधन के साथ, संपत्ति कर हो सकता है

भूमि या भवन के पूँजी मूल्य के आधार पर लगाया जाता है। उस हद तक, उस शासन से प्रस्थान होगा जो उस समय अस्तित्व में था जब पटेल गोरधनदास और पॉलीकेम लिमिटेड का फैसला इस न्यायालय द्वारा किया गया था। अब, कानून निश्चित रूप से पूंजी मूल्य पर संपत्ति कर लगाने का अधिकार देता है और उस पर विचार करता है। तथापि, पूँजी मूल्य वह होना चाहिए जो धारा 154 की उप-धारा (1 बी) के साथ पठित उप-धारा (1 ए) के उपखंड (ए) से (ई) में अभिधारणाओं का उत्तर देता हो। दोहराव की कीमत पर, हम कह सकते हैं कि चूंकि वैधानिक प्रावधान किसी पर विचार नहीं करते हैं

भविष्य में क्षमता के दोहन की संभावना, भूमि और भवन का पूंजी मूल्य "वर्तमान में" स्थिति पर आधारित होना चाहिए। यहां यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि जिन परियोजनाओं पर काम चल रहा है, उनमें संपत्ति का मूल्यवर्धन चालू सुविधा होगी। हालांकि, खंडों पर विचार करते हुए (क) से (घ) तक, इसका अर्थ यह होगा कि शासी सिद्धांत वास्तविक उपयोग होना चाहिए न कि भविष्य में इच्छित उपयोग।

41. इन परिस्थितियों में निगम द्वारा उठाई गई चुनौती विफल होनी चाहिए और हम निगम द्वारा की गई अपील को खारिज कर देते हैं।

42. अब हम मूल रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाई गई चुनौतियों की ओर मुड़ते हैं। विधायी क्षमता के आधार; कुछ प्रावधानों की वैधता और संविधान के अनुच्छेद 14 के कथित उल्लंघन के आधार सहित विभिन्न आधारों पर उन चुनौतियों पर उच्च न्यायालय द्वारा विस्तार से विचार किया गया था। हम एक अलग दृष्टिकोण लेने के लिए कोई कारण या जगह नहीं पाते हैं। इसलिए हम इस दृष्टिकोण की पुष्टि करते हैं और चुनौती को खारिज करते हैं। नतीजतन, मूल रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर अपीलों को खारिज कर दिया जाता है।

43. इन अपीलों का खर्च के बारे में किसी भी आदेश के बिना उपरोक्त शर्तों में निपटारा किया जाता है।

या

चिकाएं खारिज कर दी गईं।

दिव्या पांडे

(सहायकः शेवाली मोंगा, एलसीआरए)