

(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

दिल्ली महानगरपालिका आणि अन्य

विरुद्ध

श्री. नरेश कुमार आणि इतर

१० मार्च १९९७

[न्यायमूर्ती बी. पी. जेवन रेड्डी आणि न्यायमूर्ती के. एस. परिपूर्णन]

दिल्ली महानगरपालिका अधिनियम - १९५७ कलम ११५ (४) (सी).

अभिव्यक्ती - "निवासी घरे"- सामान्य कर आकारणीची व्याप्ती: शेतजमिनीवर, त्यावर किंवा मध्यभागी असलेली घरे, ज्यांना सामान्य करातून सूट नाही-असे घर केवळ प्रसंगवशात आणि केवळ कृषी कार्याशी निगडित बिनमहत्वाच्या प्रवर्तनानि व्यापलेले होते.

" निवासी घरे - लगतच्या जमिनीचा व्यवहार - त्याचा अविभाज्य भाग म्हणून सामान्य कर आकारणीसाठी-धारण केलेली: निवासस्थानाच्या योग्य आणि सोयीस्कर उपभोगासाठी आवश्यक असलेली अशी संलग्न जमीन अशा प्रकारे हाताळली गेली पाहिजे. अशा संलग्न जमिनीची व्याप्ती हा प्रत्येक बाबतीत निश्चित केला जाणारा वस्तुस्थितीचा प्रश्न आहे.

शेतजमीन-धारण केलेली:(अधिनिर्णीत केलेली) एखादी विशिष्ट जमीन शेतजमीन होती की नाही हा वस्तुस्थितीचा आणि कायद्याचा संमिश्र प्रश्न प्रत्येक प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीत ठरवायचा होता.

शब्द आणि शब्दसमूह

" निवासस्थान, "घर" आणि "शेतातील घर "- याचा अर्थ दिल्ली महानगरपालिका अधिनियम १९५७ च्या कलम ११५ (४) (क) च्या सांकेतिक मजकुरात आहे.

प्रतिवादी जमिनीच्या एका तुकड्याचा मालक होता ज्यावर त्याने शेतीची कामे केली होती. प्रतिवादीने या जमिनीवर एक इमारत बांधली, जी त्याने कायमस्वरूपी नव्हे तर केवळ कधीकधी शेतीच्या कामांशी संबंधित हेतूसाठी घेतली होती.

अपीलकर्ता-महामंडळाने दिल्ली महानगरपालिका अधिनियम १९५७ च्या कलम ११५ (४) (क) अंतर्गत या इमारतीवर सामान्य कर आकारला. ही इमारत 'निवासस्थान' असूनही कायद्याच्या कलम १५५ (४) (क) अंतर्गत सामान्य करातून सूट देण्यात आली आहे, असा युक्तिवाद करत प्रतिवादीने उच्च न्यायालयासमोर रिट याचिका दाखल केली. केवळ शेतीसाठीच नव्हे, तर मोठ्या प्रमाणात वापरल्या जाणाऱ्या इमारतींना किंवा शेतजमिनींनाही ही सूट लागू होते, असे म्हणत उच्च न्यायालयाने ही याचिका मंजूर केली. त्यामुळे हे आवाहन करण्यात आले आहे.

अपीलाला परवानगी देत, या न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले की -

१.१. दिल्ली महानगरपालिका अधिनियम , कलम ११५ (४) (सी)/१९५७ कृषी जमीन आणि इमारतींच्या कक्षेतून 'निवासी घरे' वगळते. एकदा ते "निवासी घर" झाले की ते सूट दिलेल्या श्रेणीच्या कक्षाबाहेरील असते. ज्या संदर्भात 'निवासी घरे' ही अभिव्यक्ती येते त्याच संदर्भात असे दिसून येते की शेतजमिनीवर, त्यावर किंवा मध्यभागी असलेल्या निवासी घरांनाही 'कृषी जमीन आणि इमारती' च्या 'सूट' श्रेणीतून वगळण्याचा प्रयत्न केला गेला होता. शेती करणाऱ्या व्यक्ती, म्हणजेच शेतीची कामे चालू ठेवण्यासाठी किंवा त्यावर देखरेख ठेवण्यासाठी देखील घरावर वास्तव्य करू शकतात. परंतु कलम १५५ (४) (सी) नुसार,

'निवासस्थान' हे कृषी इमारतींच्या श्रेणीतून वगळलेले आहे. जरी "कृषी इमारती" मधील निवासस्थान असे म्हणणे शक्य असले तरी ते विशेषतः कायद्याने कृषी इमारतींच्या पट्ट्यातून वगळले आहे. केवळ शेतीच्या उद्देशांसाठीच नाही, तर 'मोठ्या प्रमाणात' वापरल्या जाणाऱ्या 'इमारती' किंवा शेतजमिनींनाही ही सूट लागू होते, असा निर्णय देताना उच्च न्यायालयाने चूक केली. उच्च न्यायालयाने विकसित केलेल्या चाचणीच्या वापरामुळे कलम ११५ (४) (सी) मध्ये एकत्रितपणे नमूद केलेल्या 'कृषी इमारती' आणि 'निवासी घरे' यांच्यातील फरक दूर होईल. [८७२-जी-एच, ८७३-ए-बी]

१.२. अधूनमधून (नियमित व्यापाराच्या तुलनेत) व्यवसायाच्या प्रतिवादीच्या युक्तिवादाला बळ नाही, कारण निवासी हेतूसाठी रुपांतर केलेले घर प्रत्यक्षात राहण्यासाठी आवश्यक नाही. [८७३-एफ]

टाटा इंजिनिअरिंग अँड लोकोमोटिव्ह कंपनी लिमिटेड विरुद्ध ग्राम पंचायत, पिंपरी वाघेरे, [१९७६] ४ एस. एस. सी. १७७ वर अवलंबून होते.

डॅनियल विरुद्ध कॉलस्टिंग, १३५ ई. आर. ५३, उद्धृत केले.

२. निवासस्थानाच्या योग्य आणि सोयीस्कर उपभोगासाठी आवश्यक असलेली अशी संलग्न जमीन सामान्य कर आकारणीसाठी निवासस्थानाचा अविभाज्य भाग मानली पाहिजे. अशा लागवडीखालील जमिनीची व्याप्ती हा प्रत्येक बाबतीत निश्चित केला जाणारा वस्तुस्थितीचा प्रश्न आहे. [८७४-अ]

३. एखादी विशिष्ट जमीन शेतजमीन आहे की नाही हा प्रत्येक खटल्यातील तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार ठरवला जाणारा वस्तुस्थिती आणि कायद्याचा संमिश्र प्रश्न आहे. [८७४-सी]

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण: दिवाणी अपील क्र.१८३४/१९९७

सी. डब्ल्यू. पी. क्रमांक ९३७/१९९४ मधील दिल्ली उच्च न्यायालयाच्या दिनांक २.१२.९४ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्याची बाजू सुश्री मधु तेवतिया आणि रणबीर यादव यांनी मांडली.

प्रतिवादींसाठी मुकूल मुद्गल.

न्यायमूर्ती बी. पी. जीवन रेड्डी यांनी न्यायालयाचा निर्णय दिला.

अनुमती दिली.

या अपीलामध्ये दिल्ली महानगरपालिका कायदा, १९५७ च्या कलम ११५ च्या उपकलम (४) च्या कलम (सी) चा अर्थ लावणे समाविष्ट आहे. (क) शेतजमीन आणि इमारती (निवासी घरांव्यतिरिक्त) वगळता दिल्लीतील सर्व जमिनी आणि इमारतींवर 'सामान्य कर' असे उपकलम (४) मध्ये म्हटले आहे. प्रश्न असा आहे की दिल्ली महानगरपालिका क्षेत्रातील शेत घरे 'निवासी घरे' म्हणून सामान्य कर भरण्यास पात्र आहेत का?

नवी दिल्लीतील मेहरौली तालुक्यातील बिजवासन गावातील महसुली मालमत्तेत प्रतिवादीची सुमारे १३ विघा मालकी आहे. त्याच्या मते, तो त्यावर शेतीचे काम करतो. त्यांनी उक्त जमिनीवर एक इमारत बांधली, जी त्यांच्या मते, उक्त जमिनीवरील शेतीच्या कामांशी संबंधित हेतूसाठी व्यापलेली आहे आणि ज्यामध्ये प्रतिवादी आणि त्याचे कुटुंबातील सदस्य जेव्हा जेव्हा शेताला भेट देतात तेव्हा राहतात. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार, पुढे इमारत कायमस्वरूपी व्यापलेली नसते, परंतु जेव्हा ते शेताला भेट देतात तेव्हा फक्त अधूनमधून असते. उच्च न्यायालयासमोर प्रतिवादीचा युक्तिवाद असा होता की ही इमारत १३ विघाच्या या मर्यादेपर्यंत चालवल्या जाणाऱ्या शेतीशी जोडलेली असल्याने, ती 'निवासी घर' असली तरी कलम ११५ (४) (सी) अंतर्गत करातून मुक्त आहे. दुसरीकडे, महामंडळाचे प्रकरण

असे होते की ही इमारत कलम ११५ (४) (सी) च्या अर्थानुसार 'निवासस्थान' असल्याने ती सामान्य कराच्या अधीन आहे. महामंडळाच्या मते, घर कायमस्वरूपी आहे की फक्त अधूनमधून आहे हे महत्त्वाचे नाही. हे घर शेजारच्या जमिनींवर शेती करण्याच्या उद्देशाने आहे की नाही हे तितकेच महत्त्वाचे नाही, असे महानगरपालिकेचे म्हणणे आहे. हे एक निवासस्थान असणे पुरेसे आहे, असे महामंडळाचे म्हणणे आहे. तो करपात्र आहे. महानगरपालिकेने केलेला युक्तिवाद उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेला नाही. उच्च न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले आहे की निवासी युनिट प्रामुख्याने किंवा प्रामुख्याने व्यापलेले असल्यास किंवा शेतीच्या उद्देशाने वापरले असल्यास त्याला सामान्य करातून सूट दिली जाते. असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे.

" त्यामुळे आमचे असे मत आहे की जोपर्यंत कलम ११५ (४) (सी) मधील सवलतीच्या तरतुदीचा संबंध आहे, तोपर्यंत परीक्षा ही आहे की इमारती किंवा शेतजमिनी केवळ शेतीच्या कामकाजाच्या संदर्भात 'केवळ' वापरल्या जातात की नाही. आमच्या मते, ही सूट केवळ शेतीच्या उद्देशाने नाही, तर मोठ्या प्रमाणात वापरल्या जाणाऱ्या इमारतींना किंवा शेतजमिनींना लागू होते. ही चाचणी पूर्ण झाल्यास, इमारत किंवा फार्म हाऊस कर-जाव्याच्या बाहेर पडते. 'निवासी घरांव्यतिरिक्त इतर' या अपवर्जक शब्दांचा विचार करता, आमचे पुन्हा असे मत आहे की इमारती किंवा शेतजमिनी केवळ किंवा मोठ्या प्रमाणात 'निवासी हेतूसाठी', म्हणजे काही प्रमाणात सातत्य आणि कायमस्वरूपी वापरल्या पाहिजेत आणि केवळ किंवा मोठ्या प्रमाणात शेतीच्या हेतूसाठी नाही, तर अशा इमारती कर जाव्याच्या कक्षेत येतील. वर नमूद केलेल्या एका किंवा इतर श्रेणींमध्ये न येणाऱ्या कोणत्याही तिसऱ्या श्रेणीच्या 'इमारतींची' किंवा शेतजमिनींची आपण कल्पना करत नाही. तथापि, अशी

कोणतीही मध्यवर्ती श्रेणी उद्भवते असे गृहीत धरून, आमचे असे मत आहे की सवलतीचा दावा करणारी व्यक्ती मालमत्ता करातून सूट मिळण्यास पात्र राहणार नाही, जोपर्यंत तो हे सिद्ध करत नाही की इमारत पूर्णपणे किंवा मोठ्या प्रमाणात 'शेतीच्या उद्देशांसाठी' वापरली जाते. दिलेल्या इमारतीचा वापर शेतीच्या उद्देशाने मोठ्या प्रमाणात केला जातो का, हा प्रश्न प्रत्येक प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती यावर आणि कायद्याच्या सामान्य तत्वांनुसार 'शेतीच्या उद्देशाने' या शब्दांचा अर्थ काय आहे यावर अवलंबून आहे.

या संदर्भात आम्ही उच्च न्यायालयाशी सहमत होऊ शकत नाही. कलम (सी) कलम ११५ (४) द्वारे लादलेल्या शुल्कातून 'शेतजमीन आणि इमारतींना' सूट देते. कलम (क) मध्ये मात्र एक अपवाद आहे. 'निवासी घरे' ही शेतजमीन आणि इमारतींच्या कक्षेतून वगळण्यात आली आहेत. दुसऱ्या शब्दांत, एकदा ते "निवासी घर" झाले की ते सूट दिलेल्या श्रेणीच्या कार्यक्षेत्राबाहेर आहे. ज्या संदर्भात 'निवासी घरे' ही अभिव्यक्ती आढळते त्याच संदर्भात असे दिसून येते की शेतजमिनीवर, त्यावर किंवा मध्यभागी असलेल्या निवासी घरांनाही 'शेतजमीन आणि इमारती' या सवलतीच्या श्रेणीतून वगळण्याचा प्रयत्न केला गेला होता. कृषी इमारत ही एक गोदाम असू शकते जिथे कृषी उत्पादन साठवले जाते, ते गोदाम असू शकते किंवा शेतीच्या उद्देशाने वापरली जाणारी यंत्रसामग्री असलेली इमारत असू शकते. शेती करणाऱ्या व्यक्ती, म्हणजेच शेतीची कामे चालू ठेवण्यासाठी किंवा त्यावर देखरेख ठेवण्यासाठी देखील घरावर वास्तव्य करू शकतात. परंतु कलम ११५ (४) (सी) नुसार, अशा प्रकारची 'निवासी घरे' कृषी इमारतींच्या श्रेणीतून वगळण्यात आली आहेत. दुसऱ्या शब्दांत, जरी घर हे "कृषी इमारत" आहे असे म्हणणे शक्य असले, तरी कायद्याने ते विशेषतः कृषी इमारतींच्या पट्ट्यातून वगळले आहे. उच्च न्यायालयाने समाविष्ट केलेल्या

चाचणीच्या वापरामुळे कलम (क) मध्ये एकत्रितपणे नमूद केलेल्या 'कृषी इमारती' आणि 'निवासी घरे' यांच्यातील फरक दूर होईल. कृषी इमारत ही प्रामुख्याने किंवा प्रामुख्याने शेतीच्या उद्देशाने वापरली जाणारी इमारत असते. जर तीच चाचणी निवासी घरांना लागू केली गेली तर निवासी घरांना कृषी इमारतींच्या कक्षेतून वगळण्यामागील हेतू आणि उद्देश नाहीसा होईल. त्यामुळे आम्ही महामंडळाशी सहमत आहोत की एकदा एखादी इमारत निवासस्थान झाली की ती प्रामुख्याने शेतीसाठी वापरली जाते की नाही याची पुढील चौकशी करण्याची गरज नाही. हे पुरेसे आहे की ते एक निवासस्थान आहे. हे सामान्य करासाठी अयोग्य ठरते. जरी घर शेताच्या मध्यभागी असले किंवा शेताचा भाग असले किंवा ते 'फार्म हाऊस' म्हटले गेले असले तरीही हे असेच असेल.

जोपर्यंत अधूनमधून (नियमित व्यवसायाच्या उलट) युक्तिवादाचा संबंध आहे, तोपर्यंत आम्ही टाटा इंजिनिअरिंग अँड लोकोमोटिव्ह कंपनी लिमिटेड विरुद्ध ग्राम पंचायत, पिंप्री वाघेरे, [१९७६] ४ एस. सी. सी. १७७ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा संदर्भ घेऊ शकतो. परिच्छेद १८ मध्ये खालील विधान येते: "सामान्यतः असे म्हटले जाऊ शकते की" घर "हा शब्द कायमस्वरूपी स्वरूपाची रचना आहे. ते संरचनात्मकदृष्ट्या इतर सदनिकांमधून दिले जाते. निवासी एफ उद्देशांसाठी रूपांतर केलेले घर प्रत्यक्षात डॅनियल विरुद्ध कॉलस्टिंग, (१८४५) १४ एल. जे. सी. पी. ७० १३५ ई. आर. ५३ मध्ये असावे हे आवश्यक नाही. कोव्हेंट गार्डनमधील एक इमारत पूर्वी एक निवासस्थान होती परंतु ती फळांच्या दुकानाचे गोदाम आणि कार्यालयांमध्ये रूपांतरित करण्यात आली होती ज्यामध्ये कोणीही झोपत नव्हते आणि संबंधित कायद्याच्या तरतुदींनुसार रेक्टरच्या दराच्या मूल्यांकनाच्या संदर्भात 'घर' म्हणून ठेवण्यात आले होते.

पुढील प्रश्न असा आहे की जर 'निवासी घर' सामान्य कर आकारण्यास योग्य असेल तर शेजारची किती जमीन निवासी घराचा अविभाज्य भाग मानली जावी. दुसऱ्या शब्दांत, प्रश्न असा आहे की फार्म हाऊसच्या सभोवतालची किंवा त्याला लागून असलेली संपूर्ण जमीन निवासस्थानासह सामान्य कराच्या अधीन आहे का? या प्रश्नाचे उत्तर असे आहे: निवासस्थानाच्या योग्य आणि सोयीस्कर आनंदासाठी आवश्यक असलेली संलग्न जमीन निवासस्थानाच्या कक्षेत समाविष्ट असते. अशा लागवडीखालील जमिनीची व्याप्ती हा स्वाभाविकपणे प्रत्येक बाबतीत निश्चित केला जाणारा वस्तुस्थितीचा प्रश्न आहे. आम्ही फक्त चाचणी सांगितली आहे. दिलेल्या निवासी घराशी संलग्न जमीन म्हणून ओळखली जाऊ शकणारी जमिनीची व्याप्ती निश्चित करणे हे योग्य मूल्यांकन प्राधिकरणाचे काम आहे.

आपल्यासमोर विचारण्यात आलेला तिसरा प्रश्न म्हणजे 'शेतजमीन' या शब्दाचा अर्थ काय असावा. हा प्रश्न उच्च न्यायालयाने प्रत्यक्षात उपस्थित केलेला नाही. एखाद्या जमिनीला शेतजमीन कधी म्हटले जाऊ शकते, हा आयकर कायदा आणि वेल्थ टॅक्सट कायद्यासह विविध कायद्यांतर्गत मोठ्या प्रमाणात चर्चेचा विषय राहिला आहे. जमीन ही शेतजमीन आहे की नाही हा वस्तुस्थिती आणि कायद्याचा संमिश्र प्रश्न आहे, ज्याचा निर्णय प्रत्येक प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार घ्यावा लागतो. या अपीलात समाविष्ट असलेली जमीन "शेतीची जमीन" आहे की नाही हे निर्धारित करण्यासाठी आम्ही तपशीलात जाण्यास तयार नाही, कारण त्या प्रश्नावर उच्च न्यायालयाने विचार केलेला नाही. उच्च न्यायालयाने मांडलेले तीन मुद्दे या मुद्द्यावर घेतले जात नाहीत. या याचिकेच्या उद्देशाने असे म्हणणे पुरेसे आहे की शेतजमिनीवर वसलेले निवासस्थान सामान्य करातून मुक्त नाही आणि निवासस्थानाच्या योग्य आणि सोयीस्कर उपभोगासाठी आवश्यक असलेली संलग्न

जमीन निवासस्थानाच्या कक्षेत समाविष्ट आहे. या याचिकेत आणखी काही सांगितले जाऊ शकत नाही, किंवा त्यांनी सांगण्याची गरज नाही.

वर दर्शविलेल्या पद्धतीने अपील करण्यास परवानगी आहे. येथे नमूद केलेल्या कायद्याच्या प्रकाशात योग्य आदेशांसाठी हे प्रकरण मूल्यांकन प्राधिकरणाकडे परत गेले पाहिजे. खर्चाबाबत कोणतीही आदेश नाही.

व्ही. एस.एस.

अपील मान्य करण्यात आले

अस्वीकरण

या न्याय निर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकार असल्यास त्याच्या तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकर्ता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापरा करिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.