

दिल्ली नगरपालिका निगम और अन्य

बनाम

श्री नरेश कुमार और अन्य

10 मार्च, 1997।

[बी. पी. जीवन रेड्डी और के. एस. परीपूरनन, न्यायमूर्तिगण]

दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957: धारा 115 (4) (ग)।

अभिव्यक्ति "आवास"-का दायरा-सामान्य कर-शुल्क का-अभिनिर्धारित: कृषि भूमि या उसके ऊपर या बीच में स्थित घर सामान्य कर से मुक्त नहीं है-कि इस तरह के आवास पर केवल कभी-कभी और केवल कृषि कार्यों से जुड़े उद्देश्यों के लिए कब्जा किया जाता था, कोई मायने नहीं रखता।

"आवास गृह"- आस-पास की भूमि का उपचार-उसके अभिन्न अंग के रूप में- अभिनिर्धारित किया गया: ऐसी संलग्न भूमि जो आवास के उचित और सुविधाजनक आनंद के लिए आवश्यक थी, को इस तरह से व्यवहार किया जाना चाहिए ऐसी संलग्न/संबंधित भूमि का विस्तार प्रत्येक मामले में तय किया जाने वाला तथ्य का प्रश्न है।

कृषि भूमि- अभिनिर्धारित: कोई विशेष भूमि कृषि भूमि थी या नहीं, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में तय किए जाने वाले तथ्य और कानून का एक मिश्रित सवाल था।

शब्द और वाक्यांश:

"आवास", "घर" और "फार्म हाउस" का अर्थ-दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 की धारा 115 (4) (सी) के संदर्भ में।

प्रत्यर्था भूमि के एक टुकड़े का मालिक था जिस पर वह कृषि कार्य करता था। प्रतिवादी ने उक्त भूमि पर एक इमारत का निर्माण किया जिस पर उनका कब्जा स्थायी आधार पर नहीं था, बल्कि केवल कभी-कभी कृषि कार्यों से जुड़े उद्देश्यों के लिए था। अपीलार्थी-निगम ने दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 की धारा 115 (4) (सी) के तहत उक्त भवन पर सामान्य कर लगाया।

प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की जिसमें तर्क दिया गया कि उक्त इमारत एक "आवासीय घर" होने के बावजूद अधिनियम की धारा 115 (4) (सी) के तहत सामान्य कर से मुक्त थी। हाईकोर्ट ने यह मानते हुए याचिका को मंजूरी दी कि छूट इमारतों या फार्म हाउसों पर भी लागू होती है यदि घरों का उपयोग काफी हद तक यदि पूर्णतया नहीं, यदि केवल कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाता है। इसलिए यह अपील।

अपील को अनुमति देते हुए, यह न्यायालय

अभिनिर्धारित किया: 1.1. दिल्ली नगर निगम की धारा 115 (4) (सी) अधिनियम, 1957 "आवासीय घरों" को कृषि भूमि और इमारतों के दायरे से बाहर करता है। एक बार जब यह "आवासीय घर" हो जाता है तो यह छूट के दायरे से बाहर हो जाता है। वह प्रसंग जिसमें अभिव्यक्ति "निवास" गृह के होने से पता चलता है वह दिखाता है कि यहां तक कि रहने वाले घर जो कि कृषि भूमि पर, इसके उपर या अंदर स्थित है, इनको "कृषि भूमि और भवनों" के छूट के श्रेणी से बाहर रखने की मांग की गई थी। कृषि करने वाले व्यक्तियों द्वारा भी कब्जा किया जा सकता है अर्थात्, कृषि कार्य का पर्यवेक्षण करने या जारी रखने के लिए लेकिन धारा 115 (4) (ग) के अनुसार ऐसा कोई "आवास गृह" को कृषिगत भवन की श्रेणी से बाहर रखा गया है- भले ही यह कहना संभव है कि एक आवास गृह एक "कृषि भवन" में है, फिर भी इसे विशेष रूप से कानून द्वारा कृषि भवनों की श्रेणी

से बाहर रखा गया है उच्च न्यायालय ने निर्णय लेने में गलती की कि छूट 'इमारतों' या उपयोग किए गए फार्म हाउसों पर 'काफी हद तक यदि पूरी तरह नहीं' भी लागू होती है यदि वो कृषि उद्देश्यों के लिए हो। उच्च न्यायालय द्वारा विकसित परीक्षण का अनुप्रयोग 'कृषि भवनों' और 'आवास गृहों' के अंतर को हटा देगा जिनका धारा 115 (4) (ग) में एक साथ उल्लेख किया गया है। [872 - जी-एच, 873-ए-बी]

1.2. प्रतिवादी का सामयिक कब्जे वाले तक (नियमित के मुकाबले) में कोई बल नहीं है, क्योंकि यह आवश्यक नहीं है कि एक घर यदि आवासीय उद्देश्य के लिए अनुकूलित हो तो वास्तव में इसमें निवास किया जाना चाहिए। [873 - एफ]

टाटा इंजीनियरिंग एंड लोकोमोटिव कंपनी लिमिटेड बनाम ग्राम पंचायत, पिम्परी वाघेरे, [1976] 4 एस. एस. सी. 177, पर भरोसा किया।

डेनियल वी कुल्स्टिंग, 135 ई. आर. 53, उद्धृत।

2. ऐसी निकटवर्ती भूमि जो उचित और आवास के सुखद आनंद के लिए आवश्यक हो। उस सामान्य कर लगाने के लिए आवास के हिस्से का एक अभिन्न अंग माना जाना चाहिए। ऐसी निकटवर्ती भूमि एक तथ्य का प्रश्न है जिसका प्रत्येक मामले में निर्णय लिया जाना है। [874 - ए]

3. कोई विशेष भूमि कृषि भूमि है या नहीं, यह प्रत्येक मामले में तथ्यों और परिस्थितियों में निर्णय लिए जाने वाले तथ्य और कानून का मिश्रित प्रश्न है। [874 - सी]

सिविल अपील न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 1834/1997

दिल्ली उच्च न्यायालय के अ.रि.या. 937/1994 में दिनांकित 2.12.94 को दिए निर्णय और आदेश से

अपीलार्थियों की ओर से सुश्री मधु तेवतिया और रणबीर यादव।

उत्तरदाताओं की ओर से मुकुल मुद्गल।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

बी. पी. जीवन रेड्डी, अनुमति दी गई।

इस अपील में दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 की धारा 115 के उप-धारा (4) के खंड (ग) की व्याख्या शामिल है। कृषि भूमि और भवनों (आवास के अलावा अन्य) को छोड़कर दिल्ली के "सभी भूमि और भवनों" पर "कर" लगाता है, जिसे "सामान्य कर" कहा जाता है। सवाल यह है कि क्या दिल्ली नगर निगम क्षेत्र के अंदर फार्म हाउस हैं? "आवासीय गृह" के रूप में सामान्य कर के दायरे में आता है। प्रत्यर्थी के पास गाँव बिजवासन, तहसील महरौली, नई दिल्ली में लगभग 13 बीघा की सीमा तक की संपत्ति। उनके अनुसार, वह उस पर कृषि कार्य करते हैं। उन्होंने उक्त भूमि पर एक भवन का निर्माण किया, जिस पर उनके अनुसार, उक्त भूमि पर कृषि कार्यों से जुड़े उद्देश्यों के लिए कब्जा कर लिया गया है और जिसमें प्रतिवादी और उनके परिवार के सदस्य जब भी खेत में जाते हैं, वहाँ वे रहते हैं। प्रतिवादी के अनुसार, आगे इमारत पर कब्जा/प्रयोग स्थायी आधार पर नहीं किया गया, बल्कि उस समय पर रहता है जब वे केवल कभी-कभी खेत में जाते हैं। उच्च न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थी का तर्क था कि चूंकि उक्त भवन 13 बीघा की उक्त सीमा तक की जा रही कृषि से जुड़ा हुआ है, इसलिए यह धारा 115(4)(ग) के तहत कर से मुक्त है, इस तथ्य के बावजूद कि यह एक "आवासीय घर" है। दूसरी ओर, निगम का मामला यह था कि चूंकि उक्त भवन धारा 115(4)(ग) के अर्थ में एक "आवासीय घर" है, इसलिए यह सामान्य कर के अधीन है। निगम के अनुसार, यह मायने नहीं रखता कि आवास पर प्रति व्यक्ति कब्जा है या नहीं। व्यावहारिक आधार पर या केवल कभी-कभी। निगम का कहना है कि यह समान रूप से मायने नहीं रखता है कि आवासीय गृह पर कब्जा स्थायी रूप से है या

सामयिक है। निगम का कहना है कि यह पर्याप्त है कि यह एक आवासीय इकाई है। यह कर लगाने योग्य है। उच्च न्यायालय ने निगम द्वारा आग्रह किए गए तर्क को स्वीकार नहीं किया है। उच्च न्यायालय ने राय दी है कि एक आवासीय इकाई को सामान्य कर से छूट दी गई है यदि यह मुख्य रूप से या पहले से अधिकृत है या कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाता है। उच्च न्यायालय ने यह कहा:

"इसलिए हमारा विचार है कि जहां तक छूट की बात है धारा 115 (4) (ग) से छूट के प्रावधान का संबंध है, परीक्षण यह नहीं है कि क्या भवनों या फार्म हाउसों का उपयोग केवल 'भूमि कार्य' के संबंध में किया जाता है हमारे विचार में, उक्त छूट लागू होती है - भवनों या फार्म हाउसों का उपयोग "पर्याप्त रूप से", यदि पूरी तरह कृषि उद्देश्यों के लिए किया जाता है यदि यह परीक्षण संतुष्ट हो जाता है, तो इमारत या खेत घर (फार्म हाउस) कर के दायरे से बाहर है। जहाँ तक बहिष्कृत शब्दों 'आवासों के अलावा अन्य' का संबंध है, हमारा फिर से यह विचार है कि इमारतें या फार्म हाउस पूरी तरह से या आवासीय उद्देश्यों के लिए अवश्य उपयोग किया जाना चाहिए, अर्थात्, एक निरंतरता और स्थायित्व के साथ, और न केवल या पर्याप्त रूप से कृषि उद्देश्यों के लिए, तो ऐसी इमारतें कर के दायरे में आ जाएंगी। हम किसी तीसरी श्रेणी के 'भवनों' या फार्म हाउसों की कल्पना नहीं करते हैं जो ऊपर बताई गई किसी एक या अन्य श्रेणी में नहीं आते हैं। हालाँकि यह मानते हुए कि ऐसी कोई मध्यवर्ती श्रेणी उत्पन्न होती है, हमारा यह विचार है कि छूट का दावा करने वाला व्यक्ति संपत्ति कर से छूट का हकदार नहीं होगा जब तक कि वह यह साबित न करे कि भवन का उपयोग पूरी तरह से या काफी हद तक 'कृषि उद्देश्यों' के लिए किया जाता है। क्या किसी दिए गए भवन का उपयोग कृषि उद्देश्यों के लिए किया जाता है, यह प्रत्येक मामले में तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर निर्भर एक प्रश्न है और

कानून के सामान्य सिद्धांतों के अनुसार 'कृषि उद्देश्यों' शब्दों का क्या अर्थ कहा जा सकता है।"

सम्मान के साथ हम उच्च न्यायालय से सहमत होने में असमर्थ हैं। खंड (ग) "कृषि भूमि और भवनों" को धारा 115(4) द्वारा लगाए गए शुल्क से छूट देता है। हालांकि, खंड (ग) में अपने आप में एक अपवाद है। "आवासीय घरों" को कृषि भूमि और भवनों के दायरे से बाहर रखा गया है। दूसरे शब्दों में, एक बार जब यह एक "आवासीय घर" हो जाता है तो यह छूट प्राप्त श्रेणी के दायरे से बाहर होता है। जिस संदर्भ में "आवास गृह" शब्द आता है, उससे पता चलता है कि कृषि भूमि पर, उसके ऊपर या बीच में स्थित आवासों को भी "कृषि भूमि और भवनों" की छूट श्रेणी से बाहर रखने की मांग की गई थी। एक कृषि भवन एक गोदाम हो सकता है जहाँ कृषि उपज का भंडारण किया जाता है, यह मालखाना हो सकता है या यह एक इमारत हो सकती है जिसमें कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग की जाने वाली मशीनरी हो सकती है। एक आवास पर कृषि करने वाले व्यक्तियों द्वारा भी उपयोग किया जा सकता है, यानी कृषि कार्य को जारी रखने या पर्यवेक्षण करने के लिए। लेकिन धारा 115 (4) (सी) के अनुसार, ऐसे "आवासीय घरों" को कृषि भवनों की श्रेणी से बाहर रखा गया है। दूसरे शब्दों में, भले ही यह कहना संभव है कि एक आवास एक "कृषि भवन" है, फिर भी इसे विशेष रूप से कानून द्वारा कृषि इमारतों के दायरे से बाहर रखा गया है। उच्च न्यायालय द्वारा शामिल परीक्षण को अनुप्रयोग "कृषि भवन" और "आवास" के बीच का अंतर खत्म कर देगा जिनका खंड (ग) में एक साथ उल्लेख किया गया है। एक कृषि भवन एक ऐसी इमारत है जिसका उपयोग मुख्य रूप से या पहले कृषि के उद्देश्य से किया जाता था। यदि यही परीक्षण आवासीय घरों पर लागू किया जाता है तो आवासीय घरों को कृषि भवनों के दायरे से बाहर रखने के पीछे का उद्देश्य और तथ्य गायब हो जाएगा। इसलिए, हम निगम से सहमत हैं कि एक बार एक इमारत एक आवासीय घर हो जाने के बाद, आगे कोई जांच करने की आवश्यकता नहीं है कि क्या इसका उपयोग है। मुख्य रूप से या मुख्य रूप से

कृषि उद्देश्यों के लिए किया जाता रहा है। यह काफी है कि यह एक आवासीय घर है। यह सामान्य कर के योग्य हो जाता है। ऐसा होगा भले ही निवास घर किसी खेत के बीच में स्थित हो या खेत का हिस्सा हो या इसे "फार्म हाउस" कहा जा सकता है।

जहाँ तक कभी-कभार उपयोग के तर्क के संबंध की बात है (नियमित के विपरीत) हम टाटा इंजीनियरिंग एंड लोकोमोटिव कंपनी लिमिटेड बनाम ग्राम पंचायत, पिम्परी वाघेरे, [1976] 4 एस. सी. सी. 177 में उच्च न्यायालय के निर्णय का उल्लेख कर सकते हैं। पैरा 18 में निम्नलिखित कथन मिलता है: " यह आम तौर पर कहा जा सकता है कि "घर" शब्द एक स्थायी किस्म की संरचना है। यह संरचनात्मक रूप से अन्य मुकामों से परोसा जाता है। यह आवश्यक नहीं है कि एक घर यदि आवासीय उद्देश्यों के लिए अनुकूलित किया गया है तो वास्तव में निवास किया जाना चाहिए। देखिए डैनियल बनाम कोलस्टिंग, (1845) 14 एलजे सीपी 70: 135 ईआर 53. *कोवेंट गार्डन में एक इमारत पहले एक आवास थी उसे लेकिन एक फलों की दुकान के गोदाम और कार्यालयों में परिवर्तित कर दिया गया था जिसमें कोई भी नहीं सोता था और संबंधित कानून के प्रावधानों के भीतर रेक्टर की दर के मूल्यांकन के संबंध में एक 'घर' के रूप में माना गया था।*

अगला सवाल यह है कि यदि कोई "आवासीय घर" सामान्य कर लगाने योग्य है, तो आसपास की कितनी भूमि को रहने वाले घर का एक अभिन्न अंग माना जाना चाहिए। रहने वाले घर से। दूसरे शब्दों में, सवाल यह है कि क्या एक फार्म हाउस के आसपास या उससे जुड़ी पूरी भूमि आवास के साथ सामान्य कर के अधीन है। इस सवाल का जवाब है: आवास के दायरे में ऐसी निकटवर्ती भूमि भी शामिल है जो आवासीय गृह के उचित और सुविधापूर्ण उपभोग के लिए आवश्यक है। ऐसी संलग्न भूमि की सीमा प्राकृतिक रूप से एक तथ्य पूरक सवाल है जिसे प्रत्येक मामले में निर्धारित किया जाना है। हमने केवल परीक्षण

बताया है। भूमि की वह सीमा जिसे किसी आवासीय गृह का संलग्न भूमि कहा जाए इसका निर्धारण उचित मूल्यांकन प्राधिकार को करना है।

तीसरा सवाल जो हमारे सामने उठाया गया है, वह यह है कि अभिव्यक्ति "कृषि भूमि" का अर्थ। यह सवाल वास्तव में उच्च न्यायालय द्वारा विचारण नहीं किया गया है। किसी भूमि को कृषि भूमि कब कहा जा सकता है यह विभिन्न अधिनियमों के तहत अच्छी मात्रा में बहस का विषय है जिसमें आयकर अधिनियम और संपत्ति कर अधिनियम शामिल हैं। चाहे वह भूमि एक कृषि भूमि है या नहीं तथ्य और कानून का एक मिश्रित सवाल है, जो प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में निर्णय लिया जाना है। हम यह निर्धारित करने के लिए कि क्या इस अपील में शामिल भूमि "कृषि भूमि" है, हम इस विवरण में जाने को तैयार नहीं हैं। क्योंकि उस प्रश्न पर विचार उच्च न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है। उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित तीन मुद्दों में यह मुद्दा शामिल नहीं है। इस अपील के प्रयोजनों के लिए यह कहना पर्याप्त है कि कृषि भूमि पर स्थित एक आवास गृह सामान्य कर से मुक्त नहीं है और कि एक आवासीय घर अपने दायरे में ऐसी निकटवर्ती भूमि शामिल करता है जो आवास के उचित और सुविधाजनक आनंद के लिए आवश्यक है। इस अपील में और कुछ नहीं कहा जा सकता और न ही उन्हें कहने की आवश्यकता है।

अपील की अनुमति ऊपर बताए गए तरीके से दी जाती है। यह वाद, यहां निर्धारित कानून के आलोक में उचित आदेशों के लिए निर्धारण प्राधिकरण के पास वापस जाना चाहिए। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

वी.एस.एस

अपील की अनुमति दी गई।

राकेश सिन्हा