గవర్నమెంట్ సర్వెంట్ కో-ఆపరేటివ్ హౌస్ బిల్డింగ్ సొసైటీ మరియు ఇతరులు
వర్సస్
యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు ఇతరులు
ఆగస్టు 5, 1998
[సుజాత వి.మనోహర్ మరియు ఎం.శ్రీనివాసన్, న్యాయమూర్తులు]

పురపాలక సంఘాలు

ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము, 1957, సెక్షన్ 116 - ఆస్తి పన్ను -వార్షిక ధరకట్టగల విలువ-అద్దె చట్టము ద్వారా నియంత్రించబడని ఆస్తిని నిర్ణయించడం-'సహేతుకంగా అంచనా వేసిన అద్దె' పరీక్ష-ప్రత్యేక పరిస్థితుల గైరుహాజరీలో భూస్వామి అందుకున్న వాస్తవ వార్షిక అద్దె, ఊహాజనిత కౌలుదారు నుండి భూస్వామి సహేతుకంగా ఆశించే అద్దెను నిర్ణయించడానికి మంచి పరీక్షను కలిగించు మరియు ఆస్తికి వార్షిక ధరకట్టగల విలువగా తీసుకోవచ్చు మరియు దాని మీద విధించిన ఆస్తి పన్నును ఆదాయంపై పన్నుగా చూడలేము-ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము, 1958 (1988 లో సవరించిన విధంగా), సెక్షన్ 3.

భారత రాజ్యాంగం, ఆర్టికల్. 245 & 246 , లిస్ట్-1, నమోదు 82, లిస్ట్-II, నమోదు 49 యొక్క షెడ్యూల్ VII-ఆస్తి పన్ను-శాసనపరమైన సామర్థ్యం-నమోదు 49, లిస్ట్-11 లో వచ్చే విషయం వంటి పన్నులను విధించడానికి రాష్ట్ర శాసన మండలికి అధికారం ఉంది, ఎందుకంటే ఆస్తి, ఆస్తి యొక్క ధరకట్టగల విలువను నిర్ణయించడానికి వార్షిక అద్దెను

ప్రాతిపదికగా తీసుకుంటారు కాబట్టి-పన్నును యజమాని ఆదాయంపై పన్నుగా చూడలేము-పన్ను పరిమాణాన్ని చేరుకునే పద్ధతిని పన్ను యొక్క స్వభావంతో మిళితం చేయకూడదు-'కేంద్రపాలిత ప్రాంతాలకు' సంబంధం లేదు, పార్లమెంటు మూడు లిస్టులలోని అన్ని నమోదులకు సంబంధించి చట్టాలను రూపొందించవచ్చు-- ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము, 1957, సె. 113 , 114 , 116 .

ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము, **1957** ద్వారా నిర్వహించబడుతున్న ఢిల్లీలోని ఆస్తుల యజమానులు అప్పీలుదారులు. అప్పీలుదారుడు **1988-89 అంచనా** సంవత్సరానికి చట్టము సెక్షన్ **126** కింద నోటీసులను అందుకున్నాడు మరియు తరువాతి సంవత్సరాలకు వారి నిర్ధారణ విలువను సవరించాలని ప్రతిపాదించాడు.

ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1958 లేదా మరేదైనా అద్దె నియంత్రణ చట్టం ప్రకారం ఆస్తి-పన్నులకు అంచనా వేయదగిన ఆస్తుల అద్దెను నియంత్రించనప్పుడు రేట్ చేయదగిన విలువను ఎలా నిర్ణయించాలనేది ఈ అప్పీల్‌లో ఈ కోర్టు ముందు విచారణకు వచ్చింది.

అప్పీల్‌ను కొట్టివేస్తూ, ఈ కోర్ట

హాల్డ్: 1. అద్దెపై కృత్రిమ నియంత్రణ లేని చోట ఛార్జ్ చేయబడిన, ఏ ప్రత్యేక పరిస్థితులు గైరుహాజరీ**లో,** భూస్వామి వాస్తవానికి అందుకున్న వార్షిక అద్దె, అద్దెను నిర్ణయించడానికి మంచి మార్గదర్శిగా ఉంటుంది, ఇది భూస్వామి ఊహాజనిత అద్దెదారు నుండి పొందాలని సహేతుకంగా ఆశించవచ్చు. **ప్రస్తుత కేసులోని ప్రాంగణాలు ఏ అద్దె నియంత్రణ చట్టంచే నియంత్రించబడనందున, యజమాని స్వీకరించే వార్షిక అద్దె, ఇతర పరిస్థితుల ప్రభావం లేకుండా ఇష్టపూర్వకంగా అద్దెకు తీసుకున్న వ్యక్తికి చెల్లించాలి.** సాధారణంగా, **ఒక ఫ్రీ మార్కెట్‌లో భూస్వామి ద్వారా**

స్వీకరించబడిన అసలు అద్దె మరియు అతను ఊహాజనిత అద్దెదారు నుండి సహేతుకంగా పొందాలని ఆశించే అద్దెకు మధ్య ఉన్న దగ్గరి అంచనా.అందువల్ల, వాస్తవ అద్దె, ఈ పరిస్థితులలో, ఆస్తి పన్ను అంచనా కోసం ఆస్తి యొక్క వార్షిక **ధరకట్టగల** నిర్ధారణగా తీసుకోవచ్చు.

ది కార్పొరేషన్ ఆఫ్ కలకత్తా వర్సస్. శ్రీమతి. పద్మ దేబి మరియు ఇతరులు **[1962] 3** ఎస్‌సిఆర్ **49 ;** *దివాన్ దౌలత్ రాయ్ కపూర్ మరియు ఇతరులు వర్సస్ న్యూ ఢిల్లీ మునిసిపల్ కమిటీ మరియు ఇతరులు*, **[1980] 1** ఎస్ సి సి **685;** *డిఆర్. బబ్లిర్ సింగ్ మరియుఇతరులు వర్సస్. ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ మరియు ఇతరులు*, **[1985] 2** ఎస్‌సిఆర్ **439** మరియు *ఈస్ట్ ఇండియా కమర్షియల్ కో. ప్రైవేట్ లిమిటెడ్. లిమిటెడ్ వర్సస్. కార్పొరేషన్ ఆఫ్ కలకత్తా*, **[1998] 4** ఎస్. సి. సి. **368,** దానిపై ఆధారపడింది.

2. ఆస్తి యొక్క ధరకట్టగల విలువను నిర్ణయించడానికి వార్షిక అద్దెను ప్రాతిపదికగా తీసుకుంటే, ఆస్తి పన్ను యజమాని ఆదాయంపై పన్నుగా మారుతుందని చెప్పలేము, తద్వారా రాష్ట్ర శాసన మండలి యొక్క శాసన సామర్థ్యానికి మించి ఉంటుంది, ఎందుకంటే ఆదాయంపై పన్ను **రాజ్యాంగం షెడ్యూల్ VII లిస్ట్ II లోని ఎంట్రీ 49 కి బదులుగా లిస్ట్ 1 లోని ఎంట్రీ 82 లో వస్తుంది.** రాజ్యాంగంలోని ఏడవ షెడ్యూల్‌లోని మూడు లిస్ట్‌లకు కేంద్రపాలిత ప్రాంతమైన ఢిల్లీకి సంబంధం లేదు, ఎందుకంటే మూడు జాబితాల్లోని అన్ని నమోదులకు సంబంధించి పార్లమెంటు శాసనము చేయవచ్చు. వార్షిక అద్దె ప్రమాణంతో లెక్కించిన భూమి మరియు భవనం యొక్క **ధరకట్టగల** విలువ ఆధారంగా ఆస్తి పన్ను విధించడానికి మునిసిపల్ కార్పొరేషన్‌కు అర్హత కల్పించే రాష్ట్ర శాసన మండలి చట్టము, అటువంటి ఆస్తిని ఊహాజనిత అద్దెదారుకు

సహేతుకంగా **అద్దాకు** ఇవ్వవచ్చు, ఇది చెల్లుతుంది మరియు దాని శాసన సామర్థ్యంలో ఉంటుంది. పన్ను అనేది ఆస్తి పన్నుగానే మిగిలిపోయింది మరియు ఆదాయంపై పన్నుగా చూడలేము. పన్ను పరిమాణాన్ని చేరుకునే పద్ధతిని పన్ను యొక్క స్వభావంతో **కలుపకూడదు.**

రల్లా రామ్ **వర్సస్** *తూర్పు పంజాబ్ ప్రావిన్స్,* **ఏ ఐ ఆర్ (1949) 36** *ఫెడరల్* **న్యాయస్థానం 81***; పటేల్ గోర్ధండాస్ హార్గోవిందాస్* **వర్సస్** *మునిసిపల్ కమిషనర్, అహ్మదాబాద్,* **[1964] 2 ఎస్ సి ఆర్ 608;** *భగవాన్ దాస్ జైన్* **వర్సస్** *యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు ఇతరులు* **[1981] 2** ఎస్. సి. సి. **135***; అసిస్టెంట్. అర్బన్ ల్యాండ్ టాక్స్ కమిషనర్ మరియు ఇతరులు* **వర్సస్** *ది బకింగ్హామ్ అండ్ కర్ణాటక కో. లిమిటెడ్, మొదలైనవి,* **[1970] 1** ఎస్సిఆర్ **268** *మరియు ఇండియా సిమెంట్ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరులు* **వర్సస్** *తమిళనాడు రాష్ట్రంమరియు ఇతరులు.* **[1990] 1 ఎస్ సి సి 12,** *ఆధారపడింది.*

సర్ బైరామ్జీ జీజీభాయ్ **వర్సస్** *బొంబాయి ప్రావిన్స్ మరియు ఇతరులు.,* ఎయిర్ **(1940)** బి బోమ్. **65,** సూచించబడింది.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం.8424/1994.

డబ్ల్యు.పి.నెం.2647/1991 లో ఢిల్లీ ప్రధాన న్యాయస్థానం యొక్క 28.5.1993 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

ఎస్ కె ధోలాకియా, బి. సేన్, రాజిందర్ సచార్, ఎస్ బాలకృష్ణన్, ఆర్ ఎన్ కేశ్వానీ, ఎస్ పి మిట్టల్, సి . నాయక్, ఆర్ కె మహేశ్వరి, శ్రీమతి షాలీ భాసిన్, రణబీర్ చంద్ర, (ఆర్ ఎన్ వర్మ) బి కె ప్రసాద్ కోసం, (డి ఎస్ బావా)-ఇన్-పర్సన్ కె జె జాన్, శ్రీమతి మంజు మిశ్రా, (ఆర్ పి

గుప్తా మరియు మదన్ లాల్ కపూర్) (ఎన్ పి) మరియు (సంజయ్ పారిఖ్) పార్టీల కోసం.

న్యాయస్థానం యొక్క తీర్పు ఇచ్చింది

శ్రీమతి. సుజాత వి. మనోహర్, జె. ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము, 1957 లేదా పంజాబ్ మునిసిపల్ చట్టము, 1911 ద్వారా పాలించబడే ఢిల్లీలోని ఇ ఆస్తుల యజమానులు అప్పీలుదారులు. ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ (సవరణ) చట్టము, 1988 అమలులోకి రాకముందు, ఈ ఆస్తులు 1958 ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము ద్వారా నిర్వహించబడుతుండేవి.

ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ (సవరణ) చట్టము, 1988 ఉప-సెక్షన్లు 3 (సి) మరియు ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము, 1958 లోని సెక్షన్ 3లో ఎఫ్ (డి) ను చేర్చారు. ఈ చట్టంలోని ఏదీ "(సి) నివాసస్థలమైనా లేదా, నెలవారీ అద్దె మూడు వేల మరియు ఐదు వందల రూపాయల కంటే ఎక్కువ ఉన్న ఏదైనా ప్రాంగణానికి "; లేదా "(డి) ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ (సవరణ) చట్టం, 1988 ప్రారంభమైన తరవాత లేదా ఆ తరవాత నిర్మించబడిన ఏదైనా ప్రాంగణానికి, అటువంటి నిర్మాణం పూర్తయిన తేదీ నుండి పదేళ్ల కాలానికి" వర్తించదు. ఈ నిబంధనలు అమలులోకి వచ్చిన తరువాత, అప్పీలుదారులకు ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము సెక్షన్ 126 కింద అసెస్మెంట్ ఇయర్ 1988-89 కోసం మరియు తరువాతి సంవత్సరాలకు వారి ఆస్తుల ధరకట్టగల నిర్ధారణను సవరించాలని ప్రతిపాదించిన నోటీసులను అందుకున్నారు. ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము, 1988కి చేసిన సవరణల దృష్ట్యా ఇది జరిగిందని ఈ నోటీసులకు సంబంధించిన ఫుట్నోట్లో పేర్కొంది. అటువంటి నోటీసులకు అనుగుణంగా చేసిన అసెస్మెంట్లు పొందిన వాస్తవ వార్షిక అద్దె ఆధారంగా ఆస్తి యొక్క ధరకట్టగల విలువను లెక్కించడం ద్వారా తయారు

చేయబడ్డాయి. ఇవి మరియు ఇలాంటి నోటీసులు మరియు మదింపులు ప్రస్తుత ప్రొసీడింగ్‌లలో సవాలుకు సంబంధించిన అంశం.

ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము, 1957 లోని సెక్షన్ 113 ప్రకారం, కార్పొరేషన్, ఇతర విషయాలతోపాటు, ఆస్తి పన్నులను విధిస్తుంది. సెక్షన్ 114 కింద ఆస్తి ఢిల్లీలోని భూములు మరియు భవనాలపై పన్నులు విధించబడతాయి మరియు ఈ క్రింది వాటిని కలిగి ఉంటాయి, అవి (ఇతర విషయాలతోపాటు) ఉప-విభాగం (డి) పట్టణ ప్రాంతాల్లోని భూములు మరియు భవనాల ధరకట్టగల విలువలో పదికి తగ్గకుండా మరియు ముప్పై శాతానికి మించకుండా సాధారణగా పన్ను ఉండాలి. సెక్షన్ 116 ఈ క్రింది విధంగా అందిస్తుంది: -

"116. ఆస్తి పన్నులకు మదింపు చేయదగిన భూములు మరియు భవనాల రేటబల్‌విలువను నిర్ణయించడం- (1) ఏదైనా భూమి మరియు భవనాల ధరకట్టగల విలువ ఆస్తి పన్నులకు అంచనా వేయదగిన వార్షిక అద్దె, అటువంటి భూమి లేదా భవనం సంవత్సరానికి తక్కువగా అద్దెకు ఇవ్వవచ్చని సహేతుకంగా అంచనా వేయవచ్చు-

(ఎ) ఖర్చులు లేదా మరమ్మత్తులు మరియు బీమా కోసం మరియు ఇతర ఖర్చుల కోసం, అవసరం అయితే భూమి లేదా భవనాన్ని నిర్వహించడానికి అద్దెలో పది శాతం మొత్తాన్ని దానికి కేటాయించాలి.

(బి) నీటి పన్ను లేదా స్కావెంజింగ్ పన్ను లేదా రెండూ, అద్దె పైన పేర్కొన్న పన్నులలో ఒకటి లేదా రెండింటినీ కలిగి ఉంటే:

అయితే, కొలత ద్వారా సరఫరా చేయబడిన నీటి కోసం ఖర్చులు అద్దెలో చేర్చబడి ఉంటే, అప్పుడు, ఈ విభాగం ప్రయోజనం కోసం అద్దె ధరకట్టగల విలువపై నీటి పన్నును కలిగి ఉన్నట్లు

పరిగణించబడుతుంది మరియు నీటి పన్ను యొక్క మినహాయింపు అందులో అందించిన విధంగా చేయబడుతుంది:

ఢిల్లీ మరియు అజ్మీర్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1952 (38 ఆఫ్ 1952) ప్రకారం నిర్ణయించబడిన ఏదైనా భూమి లేదా భవనానికి సంబంధించి, దాని రేట్ చేయదగిన విలువ అలా నిర్ణయించిన ప్రామాణిక అద్దె వార్షిక మొత్తాన్ని మించకూడదు.

[వివరణ - "నీటి పన్ను" మరియు "స్కావెంజింగ్ టాక్స్" సముచిత అధికారం ద్వారా విధించబడే ఆ స్వభావం యొక్క పన్నులు అని అర్థం.]

(2) ......

(3) ....

ఆస్తి పన్ను పరిమాణాన్ని నిర్ణయించడానికి, భూమి లేదా భవనం యొక్క ధరకట్టగల విలువ వద్ద చేరుకోవడం అవసరం. సెక్షన్ 116 (1) ప్రకారం ధరకట్టగల విలువ అనేది వార్షిక అద్దె, దీనికి అటువంటి భూమి లేదా భవనం సంవత్సరానికి కొన్ని తగ్గింపులను తగ్గించి అద్దెకు ఇవ్వబడుతుందని సహేతుకంగా అంచనా వేయవచ్చు. ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము, 1958 లేదా ఏదైనా ఇతర అద్దె నియంత్రణ కింద ఆస్తి అద్దె నియంత్రించబడనప్పుడు, అటువంటి ఆస్తిని సహేతుకంగా అద్దెకు ఇచ్చే వార్షిక అద్దెను ఎలా నిర్ణయించాలో మనం పరిశీలించాలి.

ది కార్పొరేషన్ ఆఫ్ కలకత్తా వర్సస్ శ్రీమతి. పద్మ దేవి మరియు ఇతరులు, [1962] 3 ఎస్సిఆర్ 49, ఈ కోర్టు కలకత్తా మునిసిపల్ చట్టము 1923 లోని సెక్షన్ 127(A) ను పరిగణనలోకి తీసుకుంది. ఈ విభాగం ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము, 1917 లోని సెక్షన్ 116(1) ను పోలి ఉంటుంది. సెక్షన్127(A) కింద భూమి లేదా భవనం యొక్క

వార్షిక నిర్ధారణ స్థూల వార్షిక అద్దెగా పరిగణించబడుతుంది, దీని మీద భూమి లేదా భవనం అంచనా వేసే సమయంలో సంవత్సరానికి కొన్ని తగ్గింపులను తగ్గించాలని సహేతుకంగా ఆశించవచ్చు. ఈ పదాన్ని కోర్టు గమనించింది "సహేతుకంగా" ఖచ్చితమైన నిర్వచనం చేయగల సామర్థ్యం లేదు. (55వ పేజీలో) 'సహేతుకమైనది' అంటే 'కారణానికి అనుగుణంగా' అని అర్థం. అంతిమ విశ్లేషణలో ఇది వాస్తవానికి సంబంధించిన విషయము. ఒక నిర్దిష్ట చట్టము సహేతుకమైనదా కాదా అనేది ఇచ్చిన పరిస్థితులలో పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుంది. ఏదైనా అదనపు పరిస్థితుల ప్రభావం లేకుండా ఇష్టపూర్వకంగా అద్దెదారు మరియు ఇష్టపడే లీజుదారు మధ్య బేరం సహేతుకత యొక్క మార్గదర్శక పరీక్షను కలిగించుదు. మోసం, ఎమర్జెన్సీ, సంబంధం మరియు అటువంటి ఇతర పరిశీలనల ఆధారంగా పెంచబడిన లేదా పెంచబడిన అద్దె రేటు దానిని సహేతుకత యొక్క హద్దుల నుండి బయటకు తీయవచ్చు.అదేవిధంగా శిక్షాస్మృతి ద్వారా నిర్ణయించబడిన పరిమితులకు మించి అద్దెను నిర్ణయించడం సహేతుకమైనదిగా పరిగణించడం అసంబద్ధం. అద్దె నియంత్రణ చట్టము ప్రకారం, చట్టము కింద నిర్ణయించిన ప్రామాణిక అద్దె కంటే ఎక్కువ అద్దెను స్వీకరించడం భూస్వామికి జరిమానా విధించబడుతుంది.

అందువల్ల, ఎక్కడయితే ప్రాంగణంలో ప్రామాణిక అద్దెను నిర్ణయించే చట్టం ఉందో, ప్రాంగణాన్ని సహేతుకంగా అనుమతించగల అద్దె చట్టబద్ధమైన పరిమితిని మించకూడదు. కానీ వసూలు చేసే అద్దెపై కృత్రిమ నియంత్రణ లేనప్పుడు, ఏదైనా అదనపు పరిస్థితుల ప్రభావం లేకుండా ఇష్టపూర్వకంగా అద్దెదారు మరియు ఇష్టపడే లీజుదారు మధ్య బేరం హేతుకత యొక్క మంచి పరీక్షను అందిస్తుంది.

దివాన్ దౌలత్ రాయ్ కపూర్ మరియు ఇతరులు వర్సస్ న్యూ ఢిల్లీ మునిసిపల్ కమిటీ మరియు ఇతరులు, [1980] 1 687వ

పేజీలో ఎస్ సి సి 685 కేసులో ఈ న్యాయస్థానం అదే సూత్రాన్ని పునరుద్ఘాటించింది. ది కార్పొరేషన్ ఆఫ్ కలకత్తా వర్సస్ శ్రీమతి. పద్మ దేబి మరియు ఓర్స్., (సుప్రా), ఈ న్యాయస్థానం భూస్వామికి అద్దెదారు చెల్లించవలసిన వాస్తవ అద్దె, సాధారణ పరిస్థితులలో, భూస్వామి పొందాలని సహేతుకంగా ఆశించేదానికి నమ్మదగిన సాక్ష్యము కలిగి ఉంటుందని పేర్కొంది. ఊహాజనిత అద్దెదారు నుండి, సంబంధం, ఇతర ప్రయోజనాల నిరీక్షణ మొదలైన ఇతర కారణాల వల్ల అద్దె పెంచి లేదా తగ్గించకపోతే సాధారణంగా, స్వేచ్ఛా మార్కెట్లో, భూస్వామి అందుకున్న వాస్తవ అద్దెకు మరియు ఊహాజనిత అద్ధెదారు నుండి అతను సహేతుకంగా పొందాలని ఆశించే అద్దెకు మధ్య దగ్గరి అంచనా ఉంటుంది.

డాక్టర్ బల్బీర్ సింగ్ మరియు ఇతరులు వర్సస్ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్, ఢిల్లీ మరియు ఓర్స్., [1985] 2 పేటా 452 వద్ద ఎస్సిఆర్ 439 విషయంలో ఈ కోర్టు కూడా పైన పేర్కొన్న రెండు కేసులలో నిర్దేశించిన పరీక్షను పునరుద్ఘాటించింది మరియు స్వేచ్ఛా మార్కెట్లో సాధారణంగా భూస్వామి అందుకున్న వాస్తవ అద్దెకు మరియు అతను ఊహాత్మక కౌలుదారు నుండి పొందాలని సహేతుకంగా ఆశించే అద్దెకు మధ్య దగ్గరి అంచనా ఉంటుందని పునరుద్ఘాటించింది. *ఈస్ట్ ఇండియా కమర్షియల్ కో. ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ వర్సస్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ కలకత్తా,* [1998] 4 ఎస్సిసి 368 కూడా చూడండి.

అందువల్ల, ఎటువంటి ప్రత్యేక పరిస్థితులు గైరుహాజరీలో, భూస్వామి వాస్తవానికి అందుకున్న వార్షిక అద్దె, భూస్వామి ఊహాజనిత కౌలుదారు నుండి పొందాలని సహేతుకంగా ఆశించే అద్దెను నిర్ణయించడానికి మంచి మార్గదర్శిగా ఉంటుంది. ప్రస్తుత కేసులో ప్రాంగణాలు ఎటువంటి అద్దె నియంత్రణ చట్టం ద్వారా

నియంత్రించబడము కాబట్టి, భూస్వామి అందుకున్న వార్షిక అద్దె, ఇతర పరిస్థితుల వల్ల ప్రభావితం కాని, ఇష్టపూర్వకంగా అద్దెదారు మరియు ఇష్టపడే లీజుదారుకి చెల్లిస్తుంది. అందువల్ల, వాస్తవ వార్షిక అద్దె, ఈ పరిస్థితులలో, ఆస్తి పన్ను అంచనా కోసం ఆస్తి యొక్క వార్షిక ధరకట్టగల నిర్ధారణగా తీసుకోవచ్చు. అందువల్ల, అద్దె పరిమాణాన్ని ప్రభావితం చేసే ఇతర అంశాలు ఉన్నాయని యజమాని మునిసిపల్ కార్పొరేషన్‌ను సంతృప్తి పరచకపోతే, వాస్తవానికి స్వీకరించిన వార్షిక అద్దె ఆధారంగా అద్దె నియంత్రణ నుండి విముక్తి పొందిన ఆస్తుల యొక్క ధరకట్టగల విలువను సవరించడానికి మున్సిపల్ కార్పొరేషన్‌కు హక్కు ఉంది.

అప్పుడు అప్పీలుదారుల తరపున సమర్పించబడింది, వాస్తవానికి అందుకున్న వార్షిక అద్దెను ఆస్తి యొక్క రేట్ చేయదగిన విలువను నిర్ణయించడానికి ఆధారంగా తీసుకుంటే, ఆస్తి పన్ను యజమాని ఆదాయంపై పన్నుగా మారుతుంది. అటువంటి పన్ను రాష్ట్ర శాసన మండలి యొక్క శాసన సామర్థ్యానికి మించినది. ఆదాయంపై పన్ను ఉన్నందున, దీనిని కేంద్ర ప్రభుత్వం మాత్రమే విధించగలదు మరియు ఇది రాగ్యంగంలోని ఏడవ షెడ్యూల్‌లోని రెండవ లిస్ట్ 49వ నమోదులో ఉండదు. వాస్తవానికి, ఇది వ్యవసాయ ఆదాయం కాకుండా ఇతర ఆదాయపు పన్నులతో వ్యవహరించే లిస్ట్ I లోని 82వ నమోదులో ఉంటుంది. ఇప్పుడు, లిస్ట్ II లోని నమోదు 49 భూములు మరియు భవనాలపై పన్నులను వర్తిస్తుంది. ప్రధాన న్యాయస్థానం ఎత్తి చూపినట్లుగా, రాజ్యాంగంలోని ఏడవ షెడ్యూల్‌లోని మూడు లిస్ట్‌లకు కేంద్రపాలిత ప్రాంతమైన ఢిల్లీకి సంబంధం లేదు, ఎందుకంటే మూడు లిస్ట్ల్లోని అన్ని నమోదులను గౌరవిస్తూ పార్లమెంటు శాసనము చేయవచ్చు. ఏది ఏమైనప్పటికీ, ఈ వాదన మన ముందు కొంత సుదీర్ఘంగా ముందుకు వచ్చింది మరియు అది ఇతర పురపాలక చట్టాలను ప్రభావితం

చేసే అవకాశం ఉన్నందున, మేము దానితో క్లుప్తంగా వ్యవహరిస్తాము.

పంజాబ్ అర్బన్ ఇమ్మోవబుల్ ఆస్తి పన్ను చట్టము, 1940 కు సంబంధించి ఇదే విధమైన వాదన రల్లా రామ్ వర్సస్ పంజాబ్ ప్రావిన్స్, ఏ ఐ ఆర్ (1949) 36 ఫెడరల్ కోర్ట్ 81 కేసులో ఫెడరల్ న్యాయస్థానం ముందుకు వచ్చింది. ఈ చట్టము కింద ఆస్తి పన్ను అనేది ఆస్తి వార్షిక విలువపై ఆధారపడి ఉంటుంది. ఇది ఆదాయంపై పన్ను, అందువల్ల భారత ప్రభుత్వ చట్టము, 1935 కింద భూములు మరియు భవనాలపై పన్నులతో వ్యవహరించే లిస్ట్ II, అంశం 42 పరిధిలోకి రాదు అనే వాదనను తిరస్కరించిన కోర్టు, చట్టము యొక్క నిజమైన స్వభావం మరియు శాసనం స్వభావాన్ని లేదా దాని పిథ్ మరియు సబ్స్టంస్ పరిశీలించడం సరైన విధానం అని పేర్కొంది. చట్టం యొక్క సారాంశం ఎక్స్ప్రెస్ అధికారాలలో ఉన్నట్లయితే, అది అధీకృత ఫీల్డ్ వెలుపల ఉన్న విషయాలను యాదృచ్ఛికంగా ప్రభావితం చేస్తే అది చాలదు.న్యాయస్థానం ఈ చట్టము నిబంధనలును విశ్లేషించి, ప్రతి సందర్భంలోనూ ఆస్తి నుండి వచ్చే వాస్తవ లాభం దాని వార్షిక విలువ కానవసరం లేదని గమనించింది. పన్ను విధించవలసిన ఆస్తి వాస్తవానికి ఎటువంటి ఆదాయాన్ని ఇవ్వని సందర్భాలను ఊహించడం సాధ్యమే, అయితే ప్రతి ఆస్తికి కొంత కాల్పనిక వార్షిక విలువ ఉండాలి. పన్ను పరిమాణాన్ని చేరుకునే పద్ధతిని పన్ను యొక్క స్వభావంతో కలపకూడదు. పన్ను యొక్క ముఖ్యమైన లక్షణం ఆస్తి పన్ను, ఆదాయంపై పన్ను కాదు. (పేజీ 86)లో "వార్షిక విలువ పన్నుకు ఆధారమైన చోట, ఆ పన్ను ఆదాయంపై పన్ను అవుతుంది అనే విస్తృత వాదనను ఈ కేసు కొట్టివేస్తుంది. పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన ఇతర అంశాలు ఉన్నాయని మరియు వసూలు చేయబడిన పన్ను యొక్క ముఖ్యమైన స్వభావం మరియు పరిశీలించాల్సిన యంత్రాంగం యొక్క స్వభావం కాదని ఇది చూపిస్తుంది.

ఫెడరల్ న్యాయస్థానం బొంబే న్యాయస్థానం పూర్తి ధర్మాసనం తీర్పును సర్ *బైరామ్‌జీ జీజీభాయ్ వర్సస్. బొంబాయి ప్రావిన్స్ మరియు ఇతరులు. , ఎయిర్ (1940) బొంబాయి.* 65 కు సూచించింది, ఇది మునిసిపల్ కమిషనర్ లెక్కించాల్సిన పట్టణ స్థిరమైన ఆస్తి పన్నుతో కూడా వ్యవహరిస్తుంది. *పటేల్ గోర్ధందాస్ హర్గోవిందాస్ వర్సస్ మునిసిపల్ కమిషనర్, అహ్మదాబాద్, [1964] 2 ఎస్సిఆర్ 608* కేసులో కూడా ఈ న్యాయస్థానం ఇదే అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేసింది. ఈ సందర్భంలో అహ్మదాబాద్ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ మునిసిపల్ పరిధిలో ఖాళీగా ఉన్న భూమిపై ధరను విధించింది. మూలధనం ఆధారంగా మదింపు శాతం రేటు ఆధారంగా ఉండేది.. ఇది మూలధనంపై పన్ను అని, ఆస్తిపై పన్ను కాదని, అందువల్ల ఇది రాష్ట్ర శాసన సామర్థ్యానికి మించినదని వాదన. న్యాయస్థానం రల్లా రామ్ వర్సస్ పంజాబ్ ప్రావిన్స్ (సుప్రా) తీర్పుపై ఆధారపడింది మరియు పన్ను విధింపు మరియు గణన పద్ధతితో సహా దాని గణన యంత్రాల మధ్య వ్యత్యాసం యొక్క ప్రాముఖ్యతను నొక్కిచెప్పారు మరియు పన్ను యొక్క విషయం స్పష్టంగా పన్ను విధించబడిన భూమి యొక్క మూలధన విలువలో ఒక శాతంపై పన్ను విధించడం ద్వారా పన్నును లెక్కించడానికి అందించబడిన కొలత కాకుండా వేరేది అని చెప్పారు. ఛార్జింగ్ సెక్షన్ యొక్క మొత్తం పరిధి మార్చలేదు. అందువల్ల ఈ పన్ను భూమిపై పన్నుగా ఉండేది.

వార్షిక అద్దె ప్రమాణంతో లెక్కించిన భూమి మరియు భవనం యొక్క ధరకట్టగల విలువ ఆధారంగా ఆస్తి పన్ను విధించడానికి మునిసిపల్ కార్పొరేషన్‌కు అర్హత కల్పించే రాష్ట్ర శాసన మండలి చట్టము, అటువంటి ఆస్తిని ఊహాజనిత అద్దెదారుకు సహేతుకంగా అద్దె ఇవ్వవచ్చు, ఇది చెల్లుబాటు అయ్యేది మరియు దాని శాసనపరమైన సామర్థ్యానికి లోబడి ఉంటుంది. ఈ పన్ను ఆస్తి పన్నుగానే మిగిలిపోయింది మరియు

దీనిని ఆదాయంపై పన్నుగా చూడలేము. *భగవాన్ దాస్ జైన్ వర్సస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియుఇతరులు.*, [1981] 2 ఎస్. సి. సి.135, కూడా చూడండి. *అర్బన్ ల్యాండ్ టాక్స్ అసిస్టెంట్ కమిషనర్ మరియు ఇతర శాఖలు వర్సస్ ది బకింగ్‌హామ్ అండ్ కర్ణాటక కో. లిమిటెడ్, మొదలైనవి,* [1970] 1 ఎస్. సి. ఆర్ 268 మరియు *ఇండియా సిమెంట్ సి లిమిటెడ్ మరియు ఇతర సంస్థలు. వర్సస్. తమిళనాడు రాష్ట్రం మరియు ఇతరులు.*, [1990] 1 ఎస్సీసీ 12.

ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ యొక్క ఛార్జింగ్ సెక్షన్ ను చూసి ఆస్తిపై స్పష్టంగా పన్నును విధించే 1917 చట్టము మరియు భూములు మరియు భవనాల ధరకట్టగల విలువకు సంబంధించి ఈ పన్నును నిర్ణయించే విధానంతో వ్యవహరించే సెక్షన్ 116, విధించిన ఆస్తి పన్నును ఆదాయంపై పన్నుగా పరిగణించలేము. వాల్యుయేషన్ యొక్క ప్రాతిపదిక ఊహాజనిత వార్షిక అద్దె, దీనిని ఇష్టపడే లీజుదారుడు ఇష్టపడే లీజుదారు నుండి స్వీకరించవచ్చు. సహజంగానే, ఆస్తి స్వయం ఆక్రమితమైన సందర్భంలో యజమాని ఎటువంటి ఆదాయాన్ని పొందే విషయము లేదు. ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము పరిధిలోకి వచ్చే ఆస్తుల విషయంలో, ఆస్తికి సంబంధించి భూస్వామి అందుకున్న వార్షిక అద్దె దాని వార్షిక ధరకట్టగల విలువకు భిన్నంగా ఉండే అనేక సందర్భాలు ఉండవచ్చు. అందువల్ల ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టము ప్రకారం ఆస్తి పన్ను అనేది ఆదాయంపై పన్ను కాదు. పరిస్థితి బాగా స్థిరపడినందున, అటువంటి సందర్భాల గురించి మనం వివరించాల్సిన అవసరం లేదు.

ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ తరఫున నిపుణులయిన న్యాయవాది, స్వయం-ఆక్రమిత ఆస్తుల విషయంలో ఢిల్లీ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ ఆ ఆస్తి ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టము ద్వారా నిర్వహించబడుతుందనే ప్రాతిపదికన

ధరకట్టగల విలువను నిర్ణయించడం కొనసాగించింది. అందువల్ల, అప్పీలుదారుల వాదనలు అద్దాకు ఇవ్వబడిన మరియు అద్దా నియంత్రణకు లోబడి లేని ఆస్తులపై కేంద్రీకృతమై ఉన్నాయి.

ప్రాంగణంలో, ఢిల్లీ న్యాయస్థానం వివాదాస్పద తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులతో మేము ఏకీభవిస్తున్నాము. అందువల్ల, అప్పీళ్లు మరియు రిట్ పిటిషన్లు కొట్టివేయబడతాయి. అయితే, ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వాలు ఉండవు.

అప్పీళ్లు/పిటిషన్లు కొట్టివేయబడ్డాయి.