

केरल राज्य एवं अन्य

बनाम

ए. पी. मामिकुट्टी

(सिविल अपील सं. 1640/2015)

1 जुलाई, 2015

[दीपक मिश्रा और प्रफुल्ल सी. पंत, जे. जे.]

केरल भवन कर अधिनियम, 1975-एसएस.2(ई) स्पष्टीकरण ॥ 2(के) और 5 ए 'विलासिता कर' का अधिरोपण - आवासीय भवनों पर, जिसमें 13 आवासीय अपार्टमेंट शामिल हैं- क्या राजस्व कर लगाने का हकदार है, क्लब करके 13 अपार्टमेंटों के संपत्ति का कुल क्षेत्र, या व्यक्तिगत अपार्टमेंट के संपत्ति का कुल क्षेत्र को ध्यान में रखा जाना चाहिए - माना गया: प्रत्येक एकल मालिक के स्वामित्व वाली डी आवासीय इमारत पर विलासिता कर लगाया जा सकता है, यदि इसका संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से अधिक है। हालाँकि, धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण को धारा 2(के) और धारा 5 ए के प्रावधानों के साथ सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए - धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण ॥ की उद्देश्यपूर्ण व्याख्या दी जानी चाहिए। इस प्रकार, जब मालिक इमारत के अपार्टमेंट को अलग करता है, तो

प्रत्येक अपार्टमेंट विलासिता कर-कराधान-विलासिता कर के प्रयोजन के लिए अलग किया जाएगा।

शब्द और वाक्यांश: केरल भवन कर अधिनियम, 1975 के संदर्भ में 'भवन', 'आवासीय भवन' एफ और 'संपत्ति का कुल क्षेत्र' का अर्थ।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया

1. केरल भवन कर अधिनियम 1975 की धारा 2(ई) का स्पष्टीकरण ॥ भवन होने पर केवल तभी लागू होगा; वह इमारत में अलग-अलग फ्लैट या अपार्टमेंट होने चाहिए; प्रत्येक अपार्टमेंट या फ्लैट का स्वामित्व अलग-अलग व्यक्तियों के पास होना चाहिए और भवन के निर्माण की लागत संयुक्त रूप से वहन की जानी चाहिए, और ऐसे मामलों में संपत्ति का कुल क्षेत्र क्लब नहीं किया जा सकता. इस प्रकार, धारा 2(ई) का स्पष्टीकरण ॥ उस स्थिति का ध्यान रखता है जहां इमारत का निर्माण किया गया है और अलग-अलग मालिक हैं जिन्होंने अपने संबंधित अपार्टमेंट के लिए खरीद मूल्य का भुगतान किया है। स्पष्टीकरण को एक नकारात्मक प्रावधान, हानिकारक और उन मामलों के लिए घातक के रूप में नहीं पढ़ा जाना चाहिए जहां अपार्टमेंट के अलग-अलग मालिक हैं, क्योंकि यह अधिनियम की धारा 2 (ई) के स्पष्टीकरण ॥ के पीछे मूल उद्देश्य और उद्देश्य नहीं है। यह एक परोपकारी और लाभकारी प्रावधान है जिसे तार्किक और स्पष्ट तर्क को

कम करने या रद्द करने के लिए अधिनियमित नहीं किया गया है। [पैरा 13]  
[774-एफ-एच; 775-ए-बी]

2. अभिव्यक्ति "आवासीय भवन" की व्याख्या "भवन" शब्द और अधिनियम की धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण ॥ के संदर्भ के बिना नहीं की जा सकती है। इसलिए, एकल मालिक के स्वामित्व वाली प्रत्येक आवासीय इमारत पर विलासिता कर लगाया जाएगा, यदि उसका कुर्सी क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से अधिक है। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि आवासीय भवन एक मंजिल का है या दो मंजिला या तीन मंजिला है या इसमें कई फ्लैट या अपार्टमेंट हैं। एक ही मालिक के स्वामित्व वाले आवासीय भवन में संपूर्ण कुर्सी क्षेत्र को एकत्रित करना आवश्यक है। धारा 5 ए सभी मंजिलों के कुल संपत्ति का कुल क्षेत्र का उल्लेख नहीं करती है। विधायिका का इरादा स्पष्ट है कि यदि कोई व्यक्ति एक इमारत में 278.7 वर्ग मीटर या उससे अधिक के संपत्ति का कुल क्षेत्र का मालिक है, भले ही इसमें अलग या विशिष्ट अपार्टमेंट हों, तो वह धारा के तहत विलासिता कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। अधिनियम की धारा 5 ए. धारा 2(के) में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि "संपत्ति का कुल क्षेत्र" का अर्थ भवन के फर्श में शामिल क्षेत्र है और जहां भवन में एक से अधिक मंजिल हैं, वहां सभी मंजिलों को मिलाकर समग्र क्षेत्र शामिल किया गया है। उक्त परिभाषा के प्रावधान में कहा गया है कि खंड (ई) के

स्पष्टीकरण ॥ में निर्दिष्ट भवन के मामले में, "कुर्सी क्षेत्र" होगा ए की गणना अलग से की जाएगी। इस प्रकार, धारा 2(के) का "भवन" की परिभाषा के साथ एक अविभाज्य संबंध है। [पैरा 14] [775-डी-एच; 776-ए-बी]

3. परिभाषाओं का उचित गठन किया जाना चाहिए। धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण ॥ को अधिनियम की धारा 2(के) और धारा 5 ए के प्रावधानों के साथ सामंजस्यपूर्ण ढंग से पढ़ा जाना चाहिए। विधायिका की मंशा है कि अलग-अलग फ्लैट का स्वामित्व और उसकी कीमत ऐसे सभी व्यक्तियों द्वारा भवन का निर्माण कराया जाता है। संयुक्त रूप से लागत की पूर्ति का यह अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए कि भवन के निर्माण के शुरू होने से पहले निवेश करना होगा। जो लोग बाद में खरीदारी करते हैं वे वास्तव में निर्माण लागत के अलावा मूल्य भी साझा करते हैं विक्रेता के बिल्डर के कारण लाभ मार्जिन। जब तक ऐसी व्याख्या रखी गई है, जिसका मूल स्वामी है फ्लैट जब वह इमारत का मालिक नहीं रह जाता है या 278.7 वर्ग मीटर रहित एक छोटे से अपार्टमेंट का खरीदार मीटर अभी भी विलासिता कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे। इस तरह की व्याख्या से बेतुकापन पैदा होगा। प्रावधान की उद्देश्यपूर्ण व्याख्या के सिद्धांत को अपनाया जाना चाहिए और जब ऐसा निर्माण किया जाता है, तो यह विधायी इरादे को पूरा करता है (पैरा 14, 15] [777-ई-एच; 778-ए]

तमिलनाडु राज्य बनाम कोडाइकनाल मोटर यूनियन (पी) लिमिटेड (1989)  
3 एससीसी 91; के.पी. वर्गीस बनाम आईटीओ (1981) 4 एससीसी 172: 1981  
एससीसी (कर) 293; ल्यूक बनाम (1964) 54 आईटीआर 692: 1963 एसी 557  
(एचएल); केशवजी रावजी एंड कंपनी बनाम सीआईटी 1990 (1) एससीआर 243:  
(1990) 2 एससीसी 231- पर भरोसा किया।

4. धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण II की उद्देश्यपूर्ण व्याख्या दी गई है, क्योंकि  
इसे अधिनियम की धारा 5 ए के साथ पढ़ा जाना चाहिए। जब मालिक इमारत एच  
से अलग हो जाएगा तो प्रत्येक अपार्टमेंट को प्रयोजन के लिए अलग किया जाएगा  
विलासिता टैक्स। यदि वह संपूर्ण या आंशिक रूप से मालिक बना रहता है, तो वह  
अधिनियम की धारा 5 ए के तहत परिकल्पित सीमा के अधीन उसके द्वारा रखे  
गए फ्लैट या अपार्टमेंट के संबंध में संपत्ति का कुल क्षेत्र के लिए भुगतान करने के  
लिए उत्तरदायी होगा। यदि वह पूरी इमारत बेच देता है, तो उसे समतल होना ही  
होगा! प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक के लिए अपार्टमेंट-वार गणना/गणना दूसरों से  
भिन्न होती है। इस प्रकार, संपत्ति का कुल क्षेत्र अलग होगा। मामला राजस्व  
प्राधिकारी को विलासिता कर की गणना उस तरीके से करने के लिए कहा गया  
जैसा निर्णय में स्पष्ट किया गया है। (पैरा 17 और 18] [779-डी-एफ, जी]

निर्णय विधि संदर्भ

(1989) 3 एससीसी 91	पर भरोसा किया	पैरा 15
(1981) 4 एससीसी 172	पर भरोसा किया	पैरा 15
(1964) 54 आईटीआर 692	पर भरोसा किया	पैरा 15
1990 (1) एससीआर 243	पर भरोसा किया	पैरा 16

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या 1640/ 2015

एर्नाकुलम उच्च न्यायालय केरल डब्ल्यू ए संख्या 2150/2008 के निर्णय और आदेश दिनांक 06.11.2013 से।

अपीलकर्ता के लिए एम. एफ. फिलिप, लिज़ मैथ्यू।

प्रत्यर्थी के लिए एम. गिरीश कुमार, अंकुर एस. कुलकर्णी, श्रीराम पी.।

न्यायालय का निर्णय दीपक मिश्रा, जे. द्वारा सुनाया गया।

1. प्रत्यर्थी ने इसका आह्वान किया संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एर्नाकुलम में केरेन उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में 13 आवासीय भवनों वाली इमारत पर लगाए गए विलासिता कर की मांग पर हमला किया गया है। तहसीलदार, जो केरल भवन कर अधिनियम, 1975 (संक्षेप में "अधिनियम" के लिए) के तहत सक्षम वैधानिक प्राधिकारी हैं, ने संदर्भ बी4- 6435/03 में दिनांक 1.10.2003 के आदेश के तहत अधिनियम की धारा 5 ए के आधार पर भवन पर

विलासिता कर लगाया। जिसके तहत उन्होंने सभी आवासीय अपार्टमेंटों के संपत्ति का कुल क्षेत्र को मापा था और इसे एक एकल इमारत के रूप में मानते हुए कर की गणना की थी।

2. विद्वान एकल न्यायाधीश ने राय दी कि मालिक पर पूरे भवन का विलासिता कर लगाना अधिनियम के तहत स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि योजना प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट के लिए विलासिता कर लगाने की है, जिसका संपत्ति का कुल क्षेत्र इससे अधिक है जो कि अधिनियम की धारा 5 ए के तहत प्रदान की गई सीमा। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा आगे फैसला सुनाया गया है कि यदि प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट का संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से कम था, तो विलासिता कर लगाने की कोई गुंजाइश नहीं थी। और यदि संबंधित तहसीलदार ने पाया कि टोटो में आवासीय अपार्टमेंट का संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से ऊपर है, तो ऐसे अपार्टमेंट के लिए विलासिता कर की मांग की जा सकती है, रिट याचिका को इस निर्देश के साथ निपटाया गया कि तहसीलदार संपत्ति का कुल क्षेत्र का सत्यापन करेगा। प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट के लिए और केवल ऐसे आवासीय अपार्टमेंट के संपत्ति का कुल क्षेत्र के लिए विलासिता कर लगाएं, जो अधिनियम की धारा 5 ए के तहत प्रदान की गई सीमा से अधिक था। विद्वान

एकल न्यायाधीश द्वारा व्यक्त की गई राय का प्रासंगिक भाग नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है: -

"भले ही याचिकाकर्ता पूरी इमारत का मालिक है, विलासिता कर केवल तभी लगाया जा सकता है जब प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट का संपत्ति का कुल क्षेत्र केरल भवन कर अधिनियम की धारा 5 ए के तहत प्रदान की गई सीमा से अधिक हो। तहसीलदार ने विलासिता कर की मांग की है विभिन्न आवासीय अपार्टमेंटों का संपत्ति का कुल क्षेत्र। यह अधिनियम के तहत स्वीकार्य नहीं है और योजना प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट के लिए विलासिता कर लगाने की है, जिसका संपत्ति का कुल क्षेत्र अधिनियम की धारा 5 ए के तहत प्रदान की गई सीमा से अधिक है। यदि संपत्ति का कुल क्षेत्र प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट का क्षेत्रफल 278.7 वर्ग मीटर से कम है तो विलासिता कर लगाने की कोई गुंजाइश नहीं है। हालाँकि, यदि निरीक्षण के दौरान तहसीलदार को पता चलता है कि किसी आवासीय अपार्टमेंट का संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से अधिक है, तो वह ऐसे अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों के लिए विलासिता कर की मांग कर सकता है।"



3. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 12.06.2008 को पारित उपरोक्त निर्णय और आदेश से व्यथित होकर केरल राज्य और उसके पदाधिकारियों ने की रिट अपील संख्या 2150/2008 को प्राथमिकता दी। खंडपीठ ने अधिनियम की धारा 5 ए का उल्लेख किया, जिसमें शब्दकोश खंड शामिल था विशेषकर धारा 2 में। धारा 2 (के) और धारा 2 के खंड (ई) के स्पष्टीकरण 2 से यह निष्कर्ष निकला कि यदि एक इमारत में एक से अधिक मंजिल हैं और वे एक-दूसरे से जुड़े हुए हैं और यदि एक मंजिल के बिना कोई उपयोग नहीं है यदि किसी अन्य मंजिल का अस्तित्व है तो उसे एक ही भवन मानना होगा । खंडपीठ ने आगे कहा कि चूंकि 13 स्वतंत्र फ्लैट या अपार्टमेंट थे और प्रत्येक इमारत का उपयोग दूसरे अपार्टमेंट के संदर्भ के बिना किया जा सकता था, इसलिए संपत्ति का कुल क्षेत्र की गणना के लिए किसी अन्य इमारत की माप लेने का सवाल ही नहीं उठता। उठना। खंडपीठ द्वारा दर्ज निष्कर्ष इस प्रकार है: -

"संपत्ति का कुल क्षेत्र की गणना के प्रयोजन के लिए, यदि विधायिका का इरादा खंड (ई) के संपूर्ण स्पष्टीकरण (2) को अपनाने का था, यहां तक कि 2 (के) के प्रावधान के संदर्भ में भी, तो कुल क्षेत्र का उल्लेख करने की कोई आवश्यकता नहीं थी जहां एक इमारत में एक से अधिक मंजिलें होती हैं। यदि

प्रावधान के साथ पढ़ा जाए तो इमारत की एक से अधिक मंजिलों के संदर्भ का स्पष्ट अर्थ यह होगा कि जहां तक भवन के कार्यात्मक उपयोग का संबंध है, इमारत एक एकल इकाई है, या अलग-अलग इकाइयां हैं, इसलिए जहां तक भवन की कार्यात्मक उपयोगिता का संबंध है। यदि एक भवन में एक से अधिक मंजिल हैं और वे प्रत्येक के साथ परस्पर जुड़े हुए हैं दूसरे, दूसरे शब्दों में, यदि एक मंजिल दूसरी मंजिल के अस्तित्व के बिना किसी काम की नहीं है, तो उसे एक ही इमारत मानना होगा। इसलिए, यदि 13 स्वतंत्र फ्लैट या अपार्टमेंट हैं और यदि प्रत्येक इमारत का उपयोग दूसरे अपार्टमेंट के संदर्भ के बिना किया जा सकता है, तो संपत्ति का कुल क्षेत्र की गणना के लिए किसी अन्य इमारत की माप लेने का सवाल ही नहीं उठता।"

4. एकमात्र प्रश्न जो विचार के लिए उठता है वह यह है कि क्या अधिनियम के प्रावधानों के तहत, राजस्व अधिकारीगण अपार्टमेंट के संपत्ति का कुल क्षेत्र को जोड़कर प्रतिवादी से विलासिता कर की मांग करने के हकदार हैं, जिनकी संख्या 13 है या संपत्ति का कुल क्षेत्र है। उक्त अधिभार लगाने के लिए व्यक्तिगत अपार्टमेंट के क्षेत्र को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

5. अधिनियम की धारा 2 (ए) पर भरोसा करते हुए, राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया है कि स्पष्टीकरण ॥ को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि विभिन्न अपार्टमेंट या फ्लैटों वाली एक इमारत को एक माना जा सकता है। अलग इमारत यदि दो शर्तें हैं, अर्थात्, अपार्टमेंट या फ्लैट अलग-अलग व्यक्तियों के स्वामित्व में हैं; और भवन के निर्माण की लागत ऐसे सभी मालिकों द्वारा संयुक्त रूप से वहन की गई है, संतुष्ट हैं। अपीलकर्ताओं के अधिवक्ता का कहना है कि सभी 13 अपार्टमेंट का स्वामित्व प्रतिवादी के पास है। स्वयं और निर्माण की लागत अकेले उसके द्वारा वहन की गई है, स्पष्टीकरण ॥ के तहत निहित दोनों शर्तें संतुष्ट नहीं हैं, और इसलिए, इमारत के व्यक्तिगत अपार्टमेंट का इलाज करना अस्वीकार्य है अलग-अलग इमारतों के रूप में। विद्वान अधिवक्ता इस बात पर जोर देंगे कि स्पष्टीकरण ॥ से धारा 2 (ई) के तहत परिकल्पित स्थिति ऐसी स्थिति में उत्पन्न होगी जहां अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा पूर्व-बुक किए गए हैं और पूरे विचार का भुगतान बिल्डर को अग्रिम रूप से किया गया है, जिससे अलग स्वामित्व की शर्त पूरी हो सके और लागतों की संयुक्त बैठक. रिलायंस के पास है अधिनियम की धारा 5 ए और धारा 2 के तहत अन्य परिभाषाओं पर रखा गया है और उस आधार पर, यह आग्रह किया जाता है कि निर्धारित संपत्ति का कुल क्षेत्र उसी से कहीं अधिक है, क्योंकि इमारत का आवासीय हिस्सा 590.4 वर्ग मीटर है।

6. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता की दलील यह है कि धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण ॥ में विलासिता कर लगाने के लिए कोई आवेदन नहीं है, क्योंकि यह केवल भवन कर लगाने के उद्देश्य से लागू है। उनका तर्क है कि विलासिता कर की वसूली केवल आवासीय भवन के लिए है और धारा 2(ई) में स्पष्टीकरण ॥ में भवन का संदर्भ आवासीय भवन पर लागू नहीं होता है। विद्वान अधिवक्ता ने अधिनियम की धारा 2(1) की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करके "आवासीय भवन" और "भवन" के बीच अंतर किया है। उनके द्वारा प्रतिपादित किया गया है कि 13 अपार्टमेंटों में से किसी का भी संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, और इसलिए, अधिनियम की धारा 5 ए का प्रावधान वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है। यह तर्क दिया गया है कि मांग आवासीय अपार्टमेंट के लिए की जानी चाहिए, न कि उस मालिक के लिए जिसके पास पूरी इकाई है। उक्त रुख को विस्तृत करते हुए, यह प्रस्तुत किया गया है कि विलासिता कर लगाने के उद्देश्य से आवासीय अपार्टमेंटों को एक साथ नहीं जोड़ा जा सकता है।

7. विरोधी प्रस्तुतियों की सराहना करने के लिए धारा 2(ई) के प्रासंगिक भाग को निकालना आवश्यक है, जो "भवन" को परिभाषित करता है। यह इस प्रकार है:-

"इमारत" का अर्थ है एक घर, आउट-हाउस, गेराज या कोई अन्य संरचना, या उसका हिस्सा, चाहे वह चिनाई, ईंट, लकड़ी, धातु या अन्य सामग्री से बना हो! लेकिन इसमें कोई पोर्टेबल (वहनीय) आश्रय या मुख्य रूप से मिट्टी से निर्मित कोई शेड शामिल नहीं है, बांस, पतियां, घास, छप्पर या एक शौचालय जो मुख्य संरचना से जुड़ा न हो।

स्पष्टीकरण II: जहां एक इमारत में अलग-अलग व्यक्तियों के स्वामित्व वाले अलग-अलग अपार्टमेंट या फ्लैट होते हैं और इमारत के निर्माण की लागत ऐसे सभी व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से वहन की जाती है, ऐसे प्रत्येक अपार्टमेंट या फ्लैट को एक अलग इमारत माना जाएगा।

[जोर दिया गया]

8. अधिनियम की धारा 2(के), जो "संपत्ति का कुल क्षेत्र" को परिभाषित करती है, इस प्रकार है:-

"संपत्ति का कुल क्षेत्र" का अर्थ है किसी भवन के फर्श में शामिल क्षेत्र और जहां एक भवन में एक से अधिक मंजिल हैं, सभी मंजिलों में शामिल कुल क्षेत्र:

[जोर दिया गया]

बशर्ते कि खंड (ई) के स्पष्टीकरण (2) में निर्दिष्ट भवन के मामले में, कुर्सी क्षेत्र की गणना अलग से की जाएगी।”

9. अधिनियम की धारा 2(1) जो "आवासीय भवन" को परिभाषित करती है इस प्रकार है:-

"आवासीय भवन' का अर्थ है एक भवन या कोई अन्य संरचना या उसका हिस्सा जो विशेष रूप से आवासीय उद्देश्य के लिए बनाया गया है जिसमें मुख्य भवन के अधिक लाभकारी आनंद के लिए भवन से जुड़े आउट-हाउस या गैरेज शामिल हैं लेकिन इसमें होटल, बोर्डिंग स्थान, लॉज और अन्य शामिल नहीं हैं।”

10. धारा 5 ए विलासिता कर का प्रभार निर्धारित करती है। उक्त प्रावधान, मौजूदा विवाद से निपटने के लिए महत्वपूर्ण होने के कारण, नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है: -

"5 ए. विलासिता कर का प्रभार-(1) इस अधिनियम में किसी भी बात के बावजूद, सभी आवासीय पर सालाना दो हजार रुपये का विलासिता कर लगाया जाएगा 278.7 वर्ग मीटर के कुर्सी क्षेत्रफल

वाली इमारतें अधिक और 1 अप्रैल, 1999 को या उसके बाद पूरा किया गया।”

11. जैसा कि स्पष्ट है, उपरोक्त प्रावधान एक गैर-अस्थिर खंड के साथ शुरू होता है, और इसलिए, अधिनियम के अन्य प्रावधानों पर प्रधानता दी जानी चाहिए। यह स्पष्ट रूप से बताता है कि 1.4.1999 को या उसके बाद निर्मित 278.7 वर्ग मीटर के संपत्ति का कुल क्षेत्र वाले सभी आवासीय भवनों के मालिकों द्वारा 2,000/- रुपये का विलासिता कर देय है। मौजूदा मामले में, इस तथ्य पर कोई संदेह नहीं है कि विचाराधीन इमारत तीन मंजिला है और इसमें 13 अपार्टमेंट हैं। इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है कि कुल क्षेत्रफल 278.7 वर्ग मीटर से अधिक है। जो विवाद सामने आया है वह यह है कि "आवासीय भवन" शब्द का क्या अर्थ है और क्या 13 अपार्टमेंटों में से प्रत्येक एक अलग इमारत का गठन करता है या विलासिता कर लगाने के उद्देश्य से एक एकल इमारत है। इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है और यह भी स्पष्ट है कि प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट का संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से कम है, लेकिन जब 13 अपार्टमेंट का पूरा संपत्ति का कुल क्षेत्र क्लबिंग की विधि लागू करके लिया जाता है या जब संपत्ति का कुल क्षेत्र एकत्रित है, यह 278.7 वर्ग मीटर से अधिक है। यह स्वीकृत स्थिति है कि

भवन का निर्माण 1.4.1999 के बाद किया गया है, अर्थात अधिनियम की धारा 5 ए में दी गई तारीख।

12. अधिनियम की धारा 2(के) "संपत्ति का कुल क्षेत्र" शब्द को परिभाषित करती है और अधिनियम की धारा 2(1) "आवासीय भवन" शब्द को परिभाषित करती है। हम पहले ही उपरोक्त प्रावधान उद्धृत कर चुके हैं। जैसा कि हम देखते हैं, शब्द "संपत्ति का कुल क्षेत्र" का अर्थ किसी भवन के फर्श में शामिल क्षेत्र है और जहां एक इमारत में एक से अधिक मंजिलें होती हैं, सभी मंजिलों का कुल क्षेत्रफल और इसलिए, संपत्ति का कुल क्षेत्र में संपूर्ण निर्माण शामिल हो सकता है, अर्थात है, एक बहुमंजिला इमारत का फर्श क्षेत्र। यह सवाल अभी भी उठेगा कि क्या अलग-अलग व्यक्तियों के स्वामित्व वाले अलग-अलग अपार्टमेंटों को एक बहुमंजिला इमारत में एकत्रित किया जा सकता है। इसके परंतुक में कहा गया है कि संपूर्ण भवन का कुर्सी क्षेत्र अलग किया जा सकता है। इसमें यह माना गया है कि किसी भवन के मामले में जब धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण II को शामिल किया जाता है, तो कुर्सी क्षेत्र की गणना अलग से की जानी चाहिए। जिस मुद्दे की जांच और उचित उत्तर की आवश्यकता है वह यह है कि क्या स्पष्टीकरण II से धारा 2 (ई) एक सुधारात्मक और लाभकारी प्रावधान के रूप में, एक बहुमंजिला इमारत में



विभिन्न मालिकों द्वारा प्रत्येक स्वतंत्र अपार्टमेंट के संपत्ति का कुल क्षेत्र की गणना और गणना को प्रतिबंधित और प्रतिबंधित करता है।

13. प्रावधान की पृष्ठभूमि में संपत्ति का कुल क्षेत्र की अवधारणा और इसकी प्रयोज्यता से निपटने के बाद, हमें "भवन" की परिभाषा को स्कैन करना आवश्यक है। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, अधिनियम की धारा 2(ई) में "भवन" को एक घर, आउट-हाउस, गेराज या किसी अन्य संरचना या उसके हिस्से के रूप में परिभाषित किया गया है। निर्माण चिनाई, ईंट, लकड़ी, धातु या अन्य सामग्री से हो सकता है। इसमें शौचालय सहित वहनीय आश्रय या शेड शामिल नहीं है जो मुख्य संरचना से जुड़ा नहीं है। स्पष्टीकरण ॥ आधार है: यह उस प्रश्न का निर्धारण करेगा जो इस मामले में विचार के लिए उभरा है। उक्त स्पष्टीकरण में यह शर्त रखी गई है कि जब एक बंडल में अलग-अलग व्यक्तियों के स्वामित्व वाले अलग-अलग अपार्टमेंट या फ्लैट होते हैं और इमारत की लागत ऐसे सभी व्यक्तियों को वहन करनी होती है, तो प्रत्येक अपार्टमेंट या फ्लैट को एक अलग इमारत माना जाता है। उक्त प्रावधान के श्लेषण पर, ऐसा प्रतीत होता है कि यह स्पष्टीकरण तब लागू होगा जब कोई इमारत होगी; कि जिसमें अलग-अलग फ्लैट या अपार्टमेंट शामिल होने चाहिए, प्रत्येक अपार्टमेंट या फ्लैट का स्वामित्व अलग-अलग व्यक्तियों के पास होना चाहिए और भवन के निर्माण की लागत को संयुक्त रूप से पूरा किया

जाना चाहिए, और ऐसे मामलों में संपत्ति का कुल क्षेत्र को क्लब नहीं किया जा सकता है। अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने कहा- राज्य ने कहा है कि चूंकि निर्माण के समय धन का कोई योगदान नहीं था। धारा 2(ई) का स्पष्टीकरण ॥ लागू नहीं होगा और प्रतिवादी को एकमात्र मालिक माना जाएगा। जैसा कि हम समझते हैं, धारा 2(ई) का स्पष्टीकरण ॥ उस स्थिति का ध्यान रखता है जहां इमारत है ने निर्माण किया और अलग-अलग मालिक हैं जिन्होंने भुगतान किया है उनके संबंधित अपार्टमेंट के लिए खरीद मूल्य। स्पष्टीकरण को एक नकारात्मक प्रावधान के रूप में नहीं पढ़ा जाना चाहिए, जो उन मामलों के लिए हानिकारक और घातक है जहां अपार्टमेंट के अलग-अलग मालिक हैं, क्योंकि यह अधिनियम की धारा 2 (ई) के स्पष्टीकरण ॥ के पीछे मूल उद्देश्य और उद्देश्य नहीं है। यह एक परोपकारी और लाभकारी प्रावधान है जिसे तार्किक और स्पष्ट तर्क को कम करने या रद्द करने के लिए अधिनियमित नहीं किया गया है।

14. इस संदर्भ में, यह विश्लेषण करना आवश्यक है कि "आवासीय भवन" का क्या अर्थ है (खंड 2(1) में परिभाषा का मतलब है कि एक इमारत या कोई अन्य संरचना या उसका हिस्सा जो आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाता है और अधिक लाभकारी आनंद के लिए किसी इमारत से जुड़ा हुआ घर या आउट-हाउस या गेराज है। इसमें होटल, बोर्डिंग स्थान, लॉज इत्यादि शामिल नहीं हैं। इस

प्रकार, अभिव्यक्ति "आवासीय भवन" की व्याख्या "भवन" शब्द और अधिनियम की धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण के बिना नहीं की जा सकती है। इसलिए, एकल मालिक के स्वामित्व वाली प्रत्येक आवासीय इमारत पर विलासिता कर लगाया जाएगा, यदि इसका संपत्ति का कुल क्षेत्र 273.7 वर्ग मीटर से अधिक है। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि आवासीय भवन एक मंजिल का है या दो मंजिला या तीन मंजिला है या इसमें कई फ्लैट या अपार्टमेंट हैं। एक ही मालिक के स्वामित्व वाले आवासीय भवन में संपूर्ण कुर्सी क्षेत्र को एकत्रित करना आवश्यक है। यह ध्यान देने योग्य है कि धारा 5 ए सभी मंजिलों के समग्र संपत्ति का कुल क्षेत्र का उल्लेख नहीं करती है। विधायिका का इरादा स्पष्ट है कि यदि कोई व्यक्ति एक इमारत में 278.7 वर्ग मीटर या उससे अधिक के संपत्ति का कुल क्षेत्र का मालिक है, भले ही इसमें अलग या विशिष्ट अपार्टमेंट हों, तो वह धारा के तहत विलासिता कर का भुगतान करने में असमर्थ होगा। अधिनियम की धारा 5 ए. यह तब और भी स्पष्ट हो जाता है जब धारा 2 (के) में "संपत्ति का कुल क्षेत्र" की परिभाषा की उचित सराहना की जाती है। यह स्पष्ट रूप से बताता है कि संपत्ति का कुल क्षेत्र का मतलब इमारत के फर्श में शामिल क्षेत्र है और जहां भवन में एक से अधिक मंजिल हैं, वहां सभी मंजिलों को एक साथ शामिल किया गया है। उक्त परिभाषा का परंतुक यह निर्धारित करता है कि खंड (ई) के स्पष्टीकरण ॥ में निर्दिष्ट भवन

के मामले में, "संपत्ति का कुल क्षेत्र" की गणना अलग से की जाएगी। इस प्रकार, धारा 2) का "भवन" की परिभाषा के साथ एक अविभाज्य संबंध है। धारा 2(ई) का स्पष्टीकरण ॥ जो "आवासीय भवन" को परिभाषित करता है, केवल आवासीय उद्देश्य के लिए बने भवन की बारे में बताता है और इसमें क्या शामिल है। धारा 5 ए चार्जिंग धारा है और जैसा कि पहले कहा गया है, यह एक गैर-अस्पष्ट खंड के साथ शुरू होता है। यह 278.7 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाले सभी आवासीय भवनों पर वार्षिक विलासिता कर निर्धारित करता है। या अधिक यह पूरा होने की तारीख प्रदान करता है जो 1 अप्रैल 1999 है। हालांकि, यह समग्रता प्रदान नहीं करता है, यह आवासीय भवन की परिभाषा को संदर्भित करता है जो एक इमारत को संदर्भित करता है। धारा 2(के) भवन के कुर्सी क्षेत्र को परिभाषित करती है। धारा 5 ए में "संपत्ति का कुल क्षेत्र" भी शामिल है। हालांकि "सकल" शब्द का उल्लेख नहीं किया गया है, लेकिन इसमें शब्द "संपत्ति का कुल क्षेत्र" वाली इमारतें हैं और उस संदर्भ में किसी को "भवन" और "संपत्ति का कुल क्षेत्र" शब्द के अर्थ को स्कैन और विश्लेषण करना आवश्यक है। जैसा कि क्रमशः धारा 2(ई) और 2(के) के तहत परिभाषित किया गया है। "रेखांकित संपत्ति का कुल क्षेत्र स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि जब एक इमारत में एक से अधिक मंजिलें होती हैं, तो कुल क्षेत्र में सभी मंजिलें शामिल होती हैं। एक उदाहरण देने के लिए, चार मंजिलों वाली एक इमारत

एक ही मालिक की है, संपत्ति का कुल क्षेत्र की गणना के लिए सभी मंजिलों के कुल योग को शामिल किया जाना है और इस प्रकार विलासिता कर की गणना एफ निर्धारित की जानी है जैसा कि धारा के तहत प्रदान किया गया है। 5 ए. ज्ञात हो कि, धारा 2(के) का प्रावधान स्पष्ट रूप से निर्धारित करता है कि यदि संदर्भित भवन धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण ॥ के अंतर्गत आता है, तो कुर्सी क्षेत्र की गणना अलग से की जाएगी। स्पष्टीकरण ॥ विभिन्न व्यक्तियों के स्वामित्व वाले विभिन्न अपार्टमेंट या फ्लैटों को संदर्भित करता है। यह भी कहना है कि भवन के निर्माण की लागत ऐसे सभी व्यक्तियों को संयुक्त रूप से वहन करनी होगी। इस स्पष्टीकरण को, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, यथासम्भव समझने की आवश्यकता है। राज्य के विद्वान अधिवक्ता यह प्रस्तुत करेंगे कि यदि प्रारंभिक बुकिंग है और व्यक्तियों ने निर्माण के लिए निश्चित रूप से भुगतान किया है तो अलग से गणना की जाएगी। स्पष्टीकरण ॥ करना होगा धारा 5 ए के साथ पढ़ा जाए जो एक गैर-अस्पष्ट खंड से शुरू होता है। धारा 5 ए जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, "आवासीय भवन" को संदर्भित करता है जिसका कुर्सी क्षेत्रफल 276.7 वर्ग मीटर है। या अधिक और, इसलिए, उक्त प्रावधान इस परिभाषा पर भी ध्यान देता है। उपरोक्त के मद्देनजर, राज्य के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्क को स्वीकार करना मुश्किल है। परिभाषाओं को उचित गठन दिया जाना चाहिए। ऐसा भी

मामला हो सकता है कि मालिक 10 मंजिलों वाली बहुमंजिला इमारत खड़ी कर दे। वह इसे अपनी लागत पर बनाता है और उसके बाद वह 10 व्यक्तियों को अपार्टमेंट या फ्लैट बेच देता है और उस स्थिति में वह इमारत का मालिक नहीं रह जाता है। 10 खरीदार फ्लैट के मालिक बन जाते हैं और ऐसी स्थिति में यह एक बेतुकापन होगा क्योंकि एक ही व्यक्ति जो कभी पूरी इमारत या कई अपार्टमेंट का मालिक था, हालांकि कानूनन मालिक नहीं रहा, फिर भी उसे विलासिता कर का भुगतान करने के लिए कहा गया है केवल इस आधार पर कि निर्माण के समय खरीदारों द्वारा कोई योगदान नहीं दिया गया था या दूसरे शब्दों में कहें तो कोई पूर्व बुकिंग नहीं की गई थी। यह आशय नहीं है. धारा 2(ई) के स्पष्टीकरण ॥ को अधिनियम की धारा 2(के) और धारा 5 ए के प्रावधानों के साथ पढ़ा जाना चाहिए। अनुस्मारक के रूप में विधायिका का इरादा यह है कि विभिन्न फ्लैटों का स्वामित्व और भवन निर्माण की लागत ऐसे सभी व्यक्तियों को मिले। लागत संयुक्तता की बैठक का यह अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए कि भवन का निर्माण शुरू होने से पहले निवेश होना चाहिए। जो व्यक्ति बाद में खरीदारी करते हैं वे वास्तव में बिल्डर या विक्रेता को मिलने वाले लाभ मार्जिन के अलावा निर्माण लागत का मूल्य भी साझा करते हैं। जब तक ऐसी कोई व्याख्या नहीं की जाती, फ्लैट का मूल मालिक जब इमारत का मालिक नहीं रह जाता या 278.7 वर्ग

मीटर से कम के छोटे अपार्टमेंट का खरीदार नहीं रह जाता, तब भी वह विलासिता कर का भुगतान करने में सक्षम होगा। इस तरह की व्याख्या से दूषितता पैदा होगी।

15. हमारी सुविचारित राय में प्रावधान की उद्देश्यपूर्ण व्याख्या का सिद्धांत कब और कब अपनाया होगा ऐसा निर्माण किया जाता है, तो यह विधायी मंशा को पूरा करता है। विस्तृत रूप से कहें तो, किसी व्यक्ति के पास तीन मंजिला इमारत हो सकती है और वह इसका मालिक है, तो धारा 2 (के) के मुख्य भाग के अनुसार गणना करनी होगी और इसके लिए इसकी गणना राजस्व प्राधिकरण द्वारा की जाएगी। एक बार जब वह मालिक नहीं रह जाता, तो वह विलासिता कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। लेकिन जब तक वह मालिक बना रहेगा, धारा 5 ए के अनुसार, वह अधिनियम की धारा ए के तहत प्रदान की गई सीमा के अधीन सभी फाइबर अपार्टमेंट के लिए विलासिता कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। इस संदर्भ में हम टी.एन. राज्य बनाम कोडाइकनाल मोटर यूनियन (पी) लिमिटेड के निर्णय का उल्लेख कर सकते हैं, जिसमें इस न्यायालय ने के.पी. का उल्लेख करने के बाद। जहां कि के.पी.वी. आईटीओ वर्गीस बी. 170 और ल्यूक बनाम आईआरसी, इस प्रकार दर्शित किया गया: -

"अदालतों को विधायिका की मंशा का पता लगाने के लिए प्रयास करना चाहिए। हालांकि अदालतों को इस्तेमाल की गई भाषा से कानून की मंशा का पता लगाना चाहिए, लेकिन अक्सर भाषा मानव विचार की अभिव्यक्ति का एक अपूर्ण साधन है। जैसा कि लॉर्ड डेनिंग कहा है कि प्रत्येक वैधानिक प्रावधान को दैवीय पूर्वज्ञान और पूर्ण स्पष्टता के साथ तैयार किए जाने की उम्मीद करना बेकार होगा। जैसा कि विद्वान जज हैंड ने कहा, हमें शब्दकोष से बाहर एक किला नहीं बनाना चाहिए, लेकिन याद रखा जाना चाहिये कि कानूनों का कोई उद्देश्य या वस्तु होनी चाहिए, जिसकी कल्पनाशील खोज है न्यायिक शिल्प कौशल। हम पढ़ते हैं कि हमेशा शाब्दिकता से चिपके नहीं रहते हैं और हमें अन्यायपूर्ण या बेतुके परिणाम से बचने का प्रयास करना चाहिए। हमें कानून का मजाक नहीं बनाना चाहिए। अप्रिय शब्दों वाले प्रावधान का अर्थ निकालना, जहां उद्देश्य न्यायिक के लिए स्पष्ट है भाषा के प्रति 'कुछ' हिंसा स्वीकार्य है।"

16. केशवजी रावजी और कंपनी बनाम सीआईटी में इस न्यायालय द्वारा यह माना गया है कि जब एक कराधान कानून में शाब्दिक व्याख्या ऐसे परिणाम की



ओर ले जाती है जो उप-सेवा नहीं करता है विधान के उद्देश्य के अनुरूप किसी अन्य निर्माण को अपनाया जा सकता है।

17. मौजूदा मामले में, जैसा कि ध्यान देने योग्य है, विद्वान एकल न्यायाधीश ने मामले को राजस्व प्राधिकरण को भेज दिया था और खंडपीठ ने हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया है। खंड बेंच ने कार्यात्मक इकाई परीक्षण लागू किया है। हम इसे स्वीकार नहीं करते. विद्वान एकल न्यायाधीश, जैसा कि हमने यहां पहले एक पैराग्राफ को पुनः प्रस्तुत किया है, ने राय दी है कि जब किसी आवासीय अपार्टमेंट का संपत्ति का कुल क्षेत्र 278.7 वर्ग मीटर से ऊपर है, तो प्राधिकरण ऐसे अपार्टमेंट या फ्लैट के लिए विलासिता कर की मांग कर सकता है। विदित हो, विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना है कि भले ही व्यक्ति पूरी इमारत का मालिक हो, गणना अपार्टमेंट-वार होगी। उक्त विश्लेषण भी ग़लत है। हमने स्पष्टीकरण की उद्देश्यपूर्ण व्याख्या दी है क्योंकि इसे धारा 5 ए या अधिनियम के साथ पढ़ा जाना चाहिए। जब मालिक इमारत से अलग हो जाएगा तो विलासिता के उद्देश्य से प्रत्येक अपार्टमेंट को अलग किया जाएगा। यदि वह संपूर्ण या आंशिक रूप से मालिक बना रहता है तो वह अधिनियम की धारा 5 ए के तहत परिकल्पित सीमा के अधीन उसके द्वारा रखे गए फ्लैटों या अपार्टमेंटों के संबंध में संपत्ति का कुल क्षेत्र के लिए भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि वह पूरी

इमारत बेच देता है तो इसकी गणना फ्लैट/अपार्टमेंट-वार करनी होगी, क्योंकि प्रत्येक अपार्टमेंट का मालिक दूसरों से अलग होता है। इस प्रकार, संपत्ति का कुल क्षेत्र अलग होगा। आगे स्पष्ट करने के लिए, यदि एक अकेला व्यक्ति तीन फ्लैट खरीदता है, तो वह धारा 5 ए अधिनियम के तहत परिकल्पित सीमा के अधीन कुल संपत्ति का कुल क्षेत्र के आधार पर उत्तरदायी होगा।

18. पूर्वोक्त के मद्देनजर, हम अपील की अनुमति देते हैं और रिट याचिका और रिट अपील में राजस्व प्राधिकरण और उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द कर देते हैं और मामले को राजस्व प्राधिकरण को भेज देते हैं ताकि विलासिता कर की गणना की जा सके। जिसे हमने यहां ऊपर स्पष्ट किया है। लागत के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा।

कल्पना के.त्रिपाठी

अपील स्वीकार।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवाद न्यायिक अधिकारी मदन गोपाल सोनी (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।