निर्णय ब इजलास प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जयपुर

प्रकरण संख्या 34/2001 (म्युनिसपल अपील)

श्रीमती उषा गुप्ता धर्मपत्नी श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता निवासी मकान नं. 237, मोती डूंगरी रोड, जयपुर।

अपीलार्थी

बनाम

1. नगर निगम जयपुर जरिये आयुक्त हवा महल जोन पश्चिम, नगर निगम, जयपुर।
2. चैयर मैन हाउस टैक्स कमेटी, नगर निगम जयपुर, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।

प्रत्यर्थी

अपील अन्तर्गत खण्ड 139 राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 1959 विरूद्ध डिमाण्ड नोटिस नगर निगम जयपुर गृहकर शाखा दिनांक 30.03.2001 नोटिस संख्या 8668 सर्किल नम्बर 3.

उपस्थित :–

1. श्री रघुवीर सिंह राठौड अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से।
2. विभागीय पैरोकार प्रत्यर्थी की ओर से।

निर्णय दिनांक 18.08.2022

1. संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा नगर निगम जयपुर गृहकर शाखा के डिमाण्ड नोटिस दिनांक 30.03.2001 नोटिस संख्या 8668 से व्यथित हो कर यह अपील पेश की गई है।
2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थी को नोटिस जारी किया गया। तहत रिकार्ड तलब किया गया है। प्रत्यर्थी की ओर विभागीय पैरोकार उपस्थित है। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई।
4. अपीलार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुये दलील प्रस्तुत की कि ग्राम कुण्डा तहसील आमेर जिला जयपुर स्थित भूमि प्लाट संख्या 1 लगायत 6 जिसकी संयुक्त नाप उत्तर–दक्षिण 192, पूर्व–पश्चिम 150 फिट कुल क्षेत्रफल 3200 वर्गगज है। जिला एवं सत्र न्यायालय जयपुर शहर जयपुर द्वारा मुकदमा संख्या 180/80 में दिनांक 18.02.1981 को राजीनामा के आधार पर पारित डिक्री के अनुसार श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता पुत्र श्री नन्दलाल गुप्ता के हिस्से एवं मिल्कियत में आई । श्री नदेन्द्र कुमार गुप्ता ने उक्त सम्पत्ति पारिवारिक बंटवारे के अनुसार अपनी धर्मपत्नी अपीलार्थी श्रीमती उषा गुप्ता के पक्ष में त्याग कर दी और एक रिलीज डीड दिनांक 30.12.1987 तहरीर कर उप पंजीयक आमेर के समक्ष पंजीकृत करवा दिया जिसके आधार पर अपीलार्थी उक्त सम्पत्ति की एक मात्र मालिक है और उसका उपयोग एवं उपभोग करती चली आ रही है । अपीलार्थी ने दिनांक 7.3.1989 को उक्त सम्पत्ति की

जिला कलक्टर
जयपुर

एक लीज एग्रीमेन्ट हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कार्पोरेशन लि॰ के पक्ष में किया और उक्त भूमि 2666.66 वर्गगज भू खण्ड जो दिनांक 1.4.1967 से ही हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लि॰ के पास लीज पर था उसे आगामी 10 वर्ष के लिए और लीज पर दे दिया गया और यह शर्त तय की गई कि उक्त सम्पत्ति 800/–रूपये प्रति माह की लीज पर दी गई है। दस वर्ष की अवधि समाप्त होने पर लीज की अवधि आगामी 10 वर्षो हेतु बढाई जा सकेगी, लेकिन लीज राशि 900/–रूपये प्रति माह हो जावेगी। इस प्रकार उक्त पंजीकृत लीज डीड के आधार पर उक्त सम्पत्ति हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कार्पोरेशन लि॰ के पास 900/–रूपये प्रति माह लीज पर है। हाल ही में नगर निगम जयपुर ने उक्त सम्पत्ति के संबंध मे अपीलार्थी को नोटिस एवं सुनवाई का मौका दिये बिना गृह कर कायम किया और 60,750/–रूपये की राशि वर्ष 1995 तक की तथा 2001 तक की राशि जोडते हुये 99,225/–रूपये की बकाया कायम कर दी। उपरोक्त वर्णित राशि होना निर्धारित कर दिये जाने की जानकारी होते ही प्रार्थिया ने दिनांक 24.03.2001 को एक आवेदन चेयरमेन हाऊसिंग टैक्स कमेटी नगर निगम जयपुर के समक्ष प्रस्तुत कर उपरोक्त वर्णित स्थिति स्पष्ट की तब उक्त कमेटी ने दिनांक 28.03.2021 को आदेश पारित कर वर्ष 1980 से 1986 तक 1687/–50 रूपये की दर से 10,125/–रूपये, 1986 से 1982 तक की अवधि हेतु 2025/–रूपये की दर से 12,150/–रूपये, 1992 से 1995 तक 2700/–की दर से 8,001/–रूपये 1995 से 1998 तक 3037/50 रूपये की दर से 96,112/–रूपये 1998 से 2001 तक 3375/–रूपये की दर से 10,125/–रूपये इस प्रकार कुल 49,612/50 की राशि कायम करते हुये 5 प्रतिशत के हिसाब से 3480/–रूपये की राशि कम कर कुल 47332/–रूपये की राशि कायम कर दी और यह भी अंकित कर दिया कि 5 प्रतिशत की उपरोक्त वर्णित छूट मात्र 31 मार्च तक राशि जमा करा देने की स्थिति में है। उक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि उपरोक्त सम्पत्ति दिनांक 01.04.1967 से ही हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कार्पोरेशन लि॰ के पास लीज पर है और पंजीकृत लीज डीड दिनांक 7.03.1987 के अनुसार माह मई 1989 तक लीज रेन्ट 800/–रूपये प्रति माह तथा उसके पश्चात से अब तक 900/–रूपये प्रति माह की दर से कायम है। उपरोक्त वर्णित स्थिति अप्रार्थीगण के समक्ष स्पष्ट होने के बाजवूद भी दिनांक 28.03.2001 के उपरोक्त वर्णित आदेश के अनुसार अपीलान्ट को दिनांक 30.03.2021 को नगरपालिका अधिनियम 1959 की धारा 149 के अन्तर्गत 49,612/50 रूपये का गृह कर निर्धारण कर डिमाण्ड नोटिस दिया गया जो निरस्तनीय है। रेस्पोडेन्ट के समक्ष यह तथ्य स्पष्ट है कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कार्पोरेशन लि॰ के पास लीज पर है और पंजीकृत लीड डीड के आधार पर लीज रेन्ट कायम है ऐसी स्थिति में लीज रेन्ट की दर से ही गृहकर का निर्धारण किया जाना आवश्यक होने के बावजूद भी अपीलाधीन डिमाण्ड नोटिस प्रेषित किया जो पूर्णत अवैद्य है। पंजीकृत लीज डीड पर अविश्वास किये जाने का कोई कारण ना होने के बावजूद भी नगर निगम की हाउसिंग टैक्स कमेटी ने मनमाने रूप से उक्त 47,332/–रूपये की राशि कायम कर दी जो पूर्णतया अवैद्य होने की वजह से निरस्तनीय है। वर्ष 1989 से ही उक्त सम्पत्ति 800/–रूपये

जिला कलक्टर
जयपुर

प्रति माह से लीज पर तथा 1999 से अब तक 900/– रूपये से लीज रेन्ट निर्धारित है। उपरोक्त स्थिति के बावजूद भी गृह कर अवैध रूप से निर्धारण किया गया है जो पूर्णतया अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। नगर निगम जयपुर ने दिनांक 30.03.2001 को डिमाण्ड नोटिस जारी किया और उस पर जो यह टिप्पणी अंकित की कि दिनांक 31 मार्च तक उक्त राशि जमा कराने पर ही 6 प्रतिशत की छूट दी जायेगी, पूर्णतया आधारहीन है। दिनांक 31 मार्च तक ही छूट प्रदान किये जाने का आदेश अंकित करने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय ने यह विचार ही नहीं किया कि जो डिमाण्ड नोटिस वे दिनांक 30.03.2021 को जारी कर रहे है वह संबंधित पक्षकार के पास पहुंचेगा भी या नहीं। अपीलान्ट छूट प्राप्त करने की अधिकारी होने के बावजूद भी रेस्पोडेन्ट ने उसे उक्त लाभ से वंचित करने के समानान्तर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो पूर्णया अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलान्ट की उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का जो गृह कर निर्धारित किया है, उसे निरस्त कर रेन्टल मैथर्ड से गृह कर निर्धारण किये जाने का आदेश पारित किया जावे।

5. प्रत्यर्थी के प्रतिनिधि ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुए दलील पेश की कि विवादित संपति हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड के पक्ष में लीज पर दी हुई है तथा उक्त सम्पत्ति का वाणिज्यक उपयोग किया जा रहा है, इसलिए रेन्टल मैथर्ड से गृह कर निर्धारण नहीं किया जा सकता है। गृहकर शाखा, नगर निगम जयपुर द्वारा की गई कार्यवाही उचित है, अतः प्रस्तुत अपील खारिज फरमावें।
6. उभयपक्ष की ओर से की गई बहस को गौर से सुना गया एवं उस पर मनन किया गया । पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया।
7. अपीलार्थी ने रेन्टल मैथर्ड से गृह कर निर्धारण किये जाने की मांग की है। चूंकि विवादित सम्पत्ति हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड के पक्ष में लीज पर दी हुई है तथा उक्त सम्पत्ति का वाणिज्यक उपयोग किया जा रहा है। इसलिए अपीलार्थी का रेन्टल मैथर्ड से गृह कर निर्धारित किये जाने का अनुरोध स्वीकार नहीं है। इसके अतिरिक्त अपीलार्थी ने गृह कर में छूट चाही है, किन्तु स्थाई रूप से छूट दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। गृह कर में छूट राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर दी जाती है। नगर निगम गृह कर शाखा द्वारा जारी नोटिस आरए फैसला दिनांक 28.03.2001 व दिनांक 30.03.2001 को जारी किया गया है जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप अपील खारिज की जाती है।
8. निर्णय की प्रति मय मिसल मातहत आयुक्त हवामहल जोन पश्चिम, नगर निगम जयपुर हेरीटेज को प्रेषित हो। पत्रावली बाद तकमील फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो।
9. निर्णय आज दिनांक 18.08.2022 को सरे इजलास सुना गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर