

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

प्रकरण संख्या 22/2017 ( म्युनिसल अपील)

मैसर्स निशा लेजर लि. पंजिकृत कार्यालय एक्स 22-23, जीआईडीसी इलेक्ट्रॉनिक्स स्टेट  
सेक्टर-25, गांधीनगर एवं कैम्बे गोल्फ रिसोर्ट, आगरा रोड, जामडोली जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री  
शेर अली ।

अपीलान्ट

बनाम

1. नगर निगम, जयपुर जरिये मुख्य कार्यकारी अधिकारी ।
2. आयुक्त, शहरी विकास कर, नगर निगम, जयपुर ।
3. आयुक्त, हवामहल पूर्वी जोन, नगर निगम, जयपुर ।

रेस्पोंडेन्ट



अपील अन्तर्गत धारा 121/131 राजस्थान नगर पालिका अधिनियम  
1959 व 2009. विरुद्ध मांग पत्र दिनांक 03.10.2016 राशि  
1,76,11,026/- को निरस्त करने बाबत ।

उपस्थित:-

1. श्री विवेक शर्मा अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से ।
2. विभागीय पैरोकार रेस्पोंडेन्ट 1, 2 व 3 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक 20.02.2023

1. संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा दिनांक 03.10.2016 को जारी 1,76,11,026/-रूपये के मांग पत्र से अपीलार्थी ने व्यथित हो कर यह अपील पेश कर अपील स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है ।
2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पोंडेन्ट्स को नोटिस जारी किये गये रेस्पोंडेन्ट्स की ओर से सर्व प्रथम श्री खेमचन्द शर्मा ने तत्पश्चात श्री तीर्थ नारायण शर्मा अधिवक्ता ने वकालतनामा पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई। दौराने बहस विभागीय पैरोकार उपस्थित है।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।

जिला कलक्टर  
जयपुर



4. अपीलार्थी अधिवक्ता ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अपीलार्थी एक कम्पनी है जो कम्पनी एक्ट 1956 के तहत आतिथ्य के व्यवसाय के लिए रजिस्टर्ड है। इस उद्योग में उसकी महत्वपूर्ण छवि है। कम्पनी के पास अहमदाबाद, गांधीनगर, जोधपुर, जयपुर, उदयपुर, गुडगांव एवं नीमराना जैसे विभिन्न शहरों में सम्पत्ति है। कम्पनी द्वारा कैम्पे का फ्लेग शिप ब्राण्ड 2005 में स्थापित किया गया था और वह कॉर्पोरेट हास्पीटलिटी से लेकर हालिडे मैनजमेन्ट, क्लब्स, गोल्फ, टाईम शेयर, एवं हास्पीटलिटी शिक्षा नामक हास्पीटलिटी शोल्यूशन देती है। यह अपील अपीलार्थी कम्पनी के अधिकृत प्रतिनिधि भारतीय नागरिक श्री शेर अली द्वारा दाखिल की गई है। रेस्पोडेन्ट्स भारत के संविधान के आर्टिकल 12 के तहत राज्य है और इन को बाध्यकारी निर्देश देने की विधिक शक्तियां हैं। जिसकी अवज्ञा भी दंडात्मक परिणामों तक होती है। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट्स विधिक अधिकारी है। इसलिए रूल्स एवं रेगुलेशन की पालना करने के लिए पब्लिक अथोरिटी होने के नाते कानूनी रूप से बाध्य है। जेडीए द्वारा अपीलार्थी कम्पनी को विवादित भूमि का आवंटन गोल्फ कोर्स और अकादमी स्थापित किये जाने के लिए किया गया था। टूरिज्म यूनिट की तरह गोल्फ कोर्स व अकादमी को भी विशेष श्रेणी में वर्णित किया गया था। उप सचिव शहरी हस्ताक्षरित एवं सचिव जेडीए जयपुर को सम्बोधित पत्र दिनांक 14.06.2010 में विशेषतः निम्न प्रकार जिक्र किया गया है।

“ गोल्फ कोर्स विशेष श्रेणी के अन्तर्गत आता है। इस कारण लीज राशि की गणना आवंटन दर को आधार मानते हुये ही देय होगी। आवंटी द्वारा बिना अनुमति किये गये निर्माण भवन विनियम के अन्तर्गत विशेष श्रेणी के मानते हुये शास्ती की गणना आवंटन दर की आधार मान कर की जावे।”

यहां तक कि 2010 के संशोधित उप कानूनों में गोल्फ कोर्स को विशेष श्रेणी में वर्णित किया गया है। इसके अतिरिक्त जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रिजन भवन रेगुलेशन) 2000 जिसके तहत जेडीए का कम्पेनियन और सहायक विधियां दी हुई है। उसमें 5 कटैगिरी बताई गई है:- (1) आवासीय (2) व्यवसायिक (3)संस्थागत क्षेत्र (4)औद्योगिक और (5) विशेष श्रेणी का भवन। उक्त नियमों में अपीलार्थी का गोल्फ कोर्स अन्तिम श्रेणी में आता है। अपीलार्थी को राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 25.10.2007 को पर्यटन ईकाई स्थापित करने हेतु स्वीकृति दी गई है। पर्यटन नीति के अनुसार शहरी विकास अवास विभाग जयपुर की अधिसूचना दिनांक 24.12.2007 द्वारा भी गोल्फ कोर्स व अकादमी को विशेष श्रेणी में वर्णित किया गया है। दिनांक 29.08.2007 की अधिसूचना स्थानीय निकाय विभाग द्वारा जारी की गई थी, जिसके द्वारा कर लगाने के लिए संबंधित प्रावधान बनाये गये थे। राजस्थान सरकार द्वारा राजस्थान नगरपालिका अधिनियम की धारा 297, 104 के साथ करते हुये शक्तियों का प्रयोग करते हुये राजस्थान नगरपालिका (शहरी विकास कर) नियम 2007 बनाये गये है। उसमें धारा 2 (जी) अर्थात् शहरी विकास कर को इस प्रकार परिभाषित किया गया है।

“ शहरी विकास कर का अर्थ 1959 के अधिनियम की धारा 104 के तहत भवन या भूमि या दोनों धारा लगाने वाला कर नियम की धारा 3 कर के लगान को निम्न प्रकार परिभाषित



जिला कलेक्टर  
जयपुर

करती है। " राज्य सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 104 के तहत समय-समय पर जारी अधिसूचना में निर्धारित तारीख से नगर निगम क्षेत्र में कर देय होगा ।"

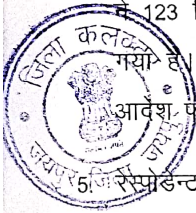
उपरोक्त विवेचना और अधिसूचना दिनांक 29.7.2007 के मध्यनजर यह दर्शित है कि शहरी विकास कर आवासीय, व्यावसायिक, संस्थागत या औद्योगिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल की गई सम्पत्तियों पर लगाया जाता है। गोल्फ कोर्स एवं गोल्फ अकादमी पर्यटन ईकाई होने के नाते शहरी विकास कर लगाने के दायरे में नहीं आती है। पर्यटन ईकाई पर शहरी विकास कर लगाये जाने की कोई अधिसूचना नहीं है। इस प्रकार विवादास्पद मांग पत्र जो कि कानून की निगाह में सही नहीं है, इसको उपरोक्त कानूनी स्थिति पर बिना विचार किये जारी किया गया है। जो निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोजेन्ट्स द्वारा दिनांक 11.12.2012 को 68,92,434/-रुपये की मांग का नोटिस अपीलार्थीगण को जारी किया गया है जो गैर कानूनी है। मूल्यांकन वर्ष 2007-08, 2008-09, 2009-10, 2010-11 एवं 2011-12 के लिए जारी किये गये। उक्त नोटिस दिनांक 11.12.2012 पर माननीय उच्च न्यायालय से रोक लगी हुई है जो आज तक प्रभावी है। रेस्पोजेन्ट्स द्वारा दिनांक 3.10.2016 को एक और नोटिस जारी किया गया । जिसके द्वारा 2007-2008 से 2011-2012 तक शुरु होने वाली पिछली मांग को शामिल नहीं किया गया, लेकिन 2012-13, 2013-14, 2014-15 व 2015-16 का 66,42,906/-रुपये का मय जुर्माना राशि 57,52,970/-रुपये का दिया गया । राजस्थान सुधार ट्रस्ट (शहरी भूमि का निपटान) नियम 1974 की धारा 7 के अनुसार नियम 7 स्पष्ट है-7-"शहरी मूल्यांकन या जमीन के किराए के लिए देयता-दर (1) शहरी मूल्यांकन या जमीन का किराया आवासीय, शैक्षणिक, सामाजिक और धर्मार्थ संस्थानों के लिए पट्टे पर दी गई जमीन के मामले में आरक्षित मूल्य के आधार पर 2.5 प्रतिशत पर तय किया जाएगा । (चिकित्सा क्लीनिक और नर्सिंग पर्यटन ईकाई मल्टीप्लेक्स ईकाई और आडिटोरियम )उद्देश्य और वाणिज्यक और अन्य उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दी गई भूमि के मामले में 5 प्रतिशत ।"



रेस्पोजेन्ट की कार्यवाही अवैध, मनमानी और अनुचित है। जितना कि अपीलार्थी को दिये गये पैरामीटर यानी एफआर केवल 0.1 है, जबकि वाणिज्यक भवन/परियोजना के लिए एफ.आर 1.33 है। अपीलार्थी की तुलना में लगभग तेरह गुना अधिक है जबकि वाणिज्यक भवन/परियोजनाओं के मामले में जमीनी कवरेज 10 प्रतिशत है लेकिन यह अभी भी 35 प्रतिशत है। अपीलार्थी को शहरी विकास कर के लाभ के साथ एक करोड़ रुपये का चूना लगाया जा रहा है। व्यवसायिक दर पर लगाया गया नोटिस दिनांक 11.12.2012 जो कि पूर्व निर्धारित, अवैध, मनमाना और प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तो विरुद्ध है। उक्त तथ्य के मध्यनजर दिनांक 03.10.2016 को जारी मांग पत्र की राशि अवैध व मनमाना है। शहरी विकास कर के नाम पर दिनांक 03.10.2016 को जारी 1,76,11,026/-रुपये के मांग पत्र की कार्यवाही अवैध मनमानी व अनुचित है। अपीलार्थी के पास किसी भी तरह से एक गोल्फ रिसोर्ट होने के कारण आवासीय, मल्टी स्टोर, इंस्टीट्यूशनल/इण्डस्ट्रीयल और कामर्शियल जैसे श्रेणी में आते हैं ऐसी परिस्थितियों में बिल एनआईएल के अनुपालन में शहरी विकास कर की लेवी शून्य और शून्य घोषित की जा सकती है। अपीलार्थी शहरी विकास कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है तो

—  
जिला कलक्टर  
जयपुर

अपीलार्थी औद्योगिक श्रेणी में पर्यटन ईकाई के तहत लिया जा सकता है इसके अलावा अपीलार्थी पर रेस्पोजेन्ट द्वारा की गई कार्यवाही कानूनी रूप से अवैध है। क्योंकि अपीलार्थी पर्यटन इकाई श्रेणी में आती है। पर्यटन जो कि अपने आप में एक उद्योग है और जैसे कि शहरी विकास कर के भुगतान के उद्देश्य से औद्योगिक श्रेणी के तहत बिल भेजा जा सकता है। क्योंकि उपरोक्त श्रेणी के तथ्य को देखते हुए औद्योगिक श्रेणी के तहत होटल की श्रेणी प्रदान की गई है। इस प्रकार विवादास्पद मांग पत्र जो कि कानून की निगाह में सही नहीं है, इसको उपरोक्त कानूनी स्थिति पर बिना विचार किये जारी किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थी कम्पनी के खिलाफ अनेको पक्षकारान ने नेशनल कम्पनी लॉ ट्रब्यूनल अहमदाबाद के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था, जिसे नेशनल कम्पनी लॉ ट्रब्यूनल अहमदाबाद ने धारा 14 इन्सोलवेन्सी एण्ड बैंककरप्सी कोड 2016 के सन्दर्भ में 26.04.2019 को पारित किया गया था जिसके अनुसार प्रार्थी के खिलाफ किसी भी न्यायालय में विचाराधीन मुकदमों की कार्यवाही थर रोक लगा दी गयी थी। नेशनल कम्पनी लॉ ट्रब्यूनल अहमदाबाद ने दिनांक 28.11.2019 को निर्णय पारित किया और मोरेटोरियम की अवधि 90 दिन बढ़ा दी गई तथा माननीय न्यायालय गुजरात ने (SCA) 10529/2019 के सन्दर्भ में स्टे पारित कर दिया था बाद में माननीय उच्च न्यायालय ने मामले को निस्तारित करते हुये एनसीएलटी को सौंप दिया था। माननीय नेशनल कम्पनी लॉ ट्रब्यूनल ने 123 दिन की हानि (19.6.2019 से 09.10.2019) को सीआईआरपी अवधि से बाहर रखा गया है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन मांग पत्र को खारिज किये जाने के आदेश फरमावें।



- 5- रेस्पोजेन्ट अधिवक्ता ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुये दलील प्रस्तुत की कि अपीलार्थी कम्पनी को राजस्थान सरकार पर्यटन विभाग जयपुर के आदेश क्रमांक एफ 9(148) होटल / पकस/2007/34044 दिनांक 25.10.2007 से पर्यटन ईकाई यथा गोल्फ एकेडमी, गोल्फ कोर्स एवं इससे संबंधित गतिविधियां किये जाने हेतु अनुमत किया है। अपीलार्थी नियमानुसार नगरीय विकास कर की देयता से मुक्त नहीं हो सकता। इसीलिए अपीलार्थी कम्पनी को नगरीय विकास कर जमा कराने हेतु नगर निगम ने अपीलाधीन मांग पत्र जारी किया है, जो उचित है। अतः अपील खारिज फरमाई जावे।
- 6- उभय पक्ष की ओर से की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया।
- 7- शहरी निकाय नगर निगम, नगर परिषद व नगरपालिकाओं में राजस्थान नगर पालिका अधिनियम के नियम लागू होते हैं। नगर निगम द्वारा इन्ही नियमों के तहत नगरीय विकास कर वसूल किया जाता है। अपीलार्थी कम्पनी पर्यटन ईकाई यथा गोल्फ एकेडमी, गोल्फ कोर्स एवं इससे संबंधित गतिविधियां किये जाने हेतु अनुमत की गई है। पर्यटन ईकाई को अधिनियम में ही करारोपण के सम्बन्ध में स्पष्ट रूप से प्रावधित किया हुआ है तो छूट किस प्रकार दी जा सकती है। अपीलार्थी इसका कोई ठोस आधार प्रस्तुत नहीं कर पायें। राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 1959 की धारा 125 के तहत प्रासंगिक कर भूमि एवं भवन परिसर के स्वामी/प्रयोक्ता द्वारा संदेय है। ऐसा संदाय नहीं करने की स्थिति में

जिला कलक्टर  
जयपुर

शास्त्री/ब्याज भी संदेय एवं उद्ग्रहणीय है। नगरीय विकास कर स्थानीय निकाय द्वारा राज्य सरकार अनुमोदनान्तर्गत नगर निकाय के लिए जारी निर्देशों के तहत वसूल किया जाता है। उक्त विवेचनानुसार अपीलार्थी नगरीय विकास कर से छूट प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर धरपा नहीं होते हैं। नगर निगम जयपुर द्वारा अपीलार्थीगण को नगरीय विकास कर हेतु जारी मांग पत्र उचित एवं विधि सम्मत पाया जाता है। अतः हम अपीलाधीन मांग पत्र में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना वाजिब नहीं समझते हैं। फलस्वरूप अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत अपील अस्वीकार की जाती है।

8. निर्णय की प्रति हस्त कायदा जारी हो। पत्रावली बाद तकमील फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 20.02.2023 को सरे इजलास सुना गया।



(प्रकाश राजपुरोहित)  
जिला कलेक्टर  
जयपुर