

## न्यायालय जिला कलक्टर जोधपुर

पीठासीन अधिकारी :- प्रकाश राजपुरोहित, आई.ए.एस

म्युनिशपल अपील संख्या:- 26/2019

अपीलार्थी

बनाम

प्रत्यर्थीगण

शकुन प्रोपर्टीज प्राईवेट लिमिटेड  
जरिये निदेशक जवाहर लाल मुन्दड़ा  
जवाहर टॉवर शकुन मार्टस तिराहा  
29(2-ए) लाईट इंडस्ट्रीयल एरिया,  
जोधपुर।

कर निर्धारण अधिकारी एवं  
राजस्व निरीक्षक, नगर निगम  
जोधपुर।

अपील अन्तर्गत धारा 121, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009  
बाबत रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित प्लॉट नम्बर 29 (2-ए) लाईट  
इंडस्ट्रीयल एरिया जोधपुर पर देय नगर विकास कर की गणना के  
संबंध में मांग-पत्र के विरुद्ध अपील

---

उपस्थिति :-

आदेश दिनांक 26.12.2019

- 1- श्री जवाहर लाल मुन्दड़ा स्वयं (अपीलार्थीपक्ष)
- 2- श्री जयपालसिंह अधिवक्ता ( प्रत्यर्थीपक्ष )

### आदेश

अपील अपीलार्थी के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि अपीलार्थीपक्ष का भूखण्ड 29 (2-ए) लाईट इंडस्ट्रीयल एरिया जोधपुर मूल भू-उपयोग औद्योगिक था जो रीको द्वारा वर्ष 2009 में उक्त भूखण्ड के उपयोग को बदल कर होटल में कर दिया गया। राजस्थान सरकार के स्वायत्त शासन विभाग के द्वारा रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित औद्योगिक इकाईयों को वर्ष 2010-11 से उक्त अधिनियम की धारा 102 की उपधारा-1 के खण्ड(ए) के अन्तर्गत देय नगरीय विकास कर के भुगतान से छूट प्रदान किया गया, इसके बावजूद प्रत्येक फ्लोर पर जमीन के पूरे नाप के बराबर निर्माण मान कर दिनांक 15.05.2017 को मांग पत्र जारी कर दिया गया, जिससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत हुई।

लगातार....

अपील दर्ज रजिस्टर कर प्रत्यर्थीपक्ष को नोटिस जारी किया गया। प्रत्यर्थीपक्ष (नगर निगम जोधपुर) की ओर से अधिवक्ता श्री जयपालसिंह उपस्थित हुए। रेस्पो.पक्ष की ओर से दिनांक 13.11.2019 एवं अपीलार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 26.11.19 को लिखित बहस प्रस्तुत होने पर सामिल पत्रावली की गई। दिनांक 18.12.19 को उभयपक्ष की बहस भी सुनी गई।

अपीलार्थीपक्ष की ओर से उनके प्रतिनिधि स्वयं श्री जवाहरलाल मुन्दड़ा ने अपनी लिखित बहस में बतलाया कि राज्य सरकार के द्वारा समय समय पर जारी परिपत्रों को बगैर पढे एवं मनन किये बिना सोचे समझे गैर जिम्मेदारान तरीके से जबाब दिया गया है जो तथ्यहीन एवं सारहीन है। अप्रार्थी ने माना है कि कम्पनी का भूखण्ड रीको के लाईट इंडस्ट्रीयल एरिया जोधपुर के प्लॉट नं. 29 (2-ए) पर स्थित है। रीको द्वारा दिनांक 13.09.1983 को लीजडीड एवं दिनांक 20.02.2007 को नाम परिवर्तन स्वीकृति जारी किये गये अतः प्लॉट नं. 29(2-ए) का मालिकाना हक शकुन प्रोपर्टीज प्राईवेट लिमिटेड का है। बहस में आगे कहा कि राजस्थान में टूरिज्म को औद्योगिक घोषित करने का खुलासा राजस्थान सरकार द्वारा 1998 में नई औद्योगिक पालिसी में पुनः रीको द्वारा 19.01.2010 को खुलासा किया गया परन्तु अप्रार्थी द्वारा अपनी हठधर्मिता के कारण सभी परिपत्रों को नजरअंदाज किया गया। राजस्थान सरकार के पर्यटन विभाग जयपुर के आदेश क्रमांक एफ 9(148) होटल/पकस / 2012-13 / 28718 दिनांक 17.12.2012 के द्वारा उक्त प्लॉट पर होटल के प्रोजेक्ट को अनुमोदित किया गया, को भी नजर अंदाज किया गया।

जबाब बहस में यह भी बतलाया कि अपीलार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर बने शो-रूम व सर्विस सेन्टर का तथ्य कभी नहीं छिपाये गये तथा उनका उल्लेख अपील के पेरा सं० 16-17 में किया जा चुका है। उक्त भूखण्ड के बेसमेंट में कारों के रिपेयर का एक वर्कशॉप है जो भी उद्योग की श्रेणी में आता है तथा राजस्थान सरकार के स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर की अधिसूचना प.8(ग)(3)नियम/डीएलबी/17/7960 दिनांक 28.03.2018 के अनुसार नगर विकास कर देय नहीं है। भूखण्ड के शेष पूरे भाग पर होटल एवं होटल की पार्किंग के लिये आरक्षित क्षेत्र है जो कि टूरिज्म एवं औद्योगिक का भाग है। प्रार्थी का उपक्रम राजस्थान सरकार के उद्योग विभाग से दिनांक 28.06.2012 के द्वारा होटल एवं रेस्टोरेंट के तहत पंजीकृत है। राज्य सरकार द्वारा रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित समस्त प्रकार की औद्योगिक ईकाईयों जिसमें होटल एवं होटल परिसर में लगातार....

संचालित रेस्टोरेंट, कैफेटेरिया, बैंकेंट-हाल भी सम्मिलित है, पर नगरीय कर लागू नहीं है की मंशा स्पष्ट है अन्त में रीको क्षेत्र में प्लॉट नं. 29(2-ए) लाईट इंडस्ट्रीयल एरिया जोधपुर में स्थित होने एवं उस पर होटल निर्माण होने, होटल को राज्य सरकार द्वारा उद्योग का दर्जा प्राप्त होने एवं राजस्थान सरकार के स्वायत्ता शासन विभाग के द्वारा भी औद्योगिक माने जाने के कारण शो-रूम व सर्विस सेंटर को नगरीय विकास कर के भुगतान से वित्तीय वर्ष 2010-11 से छूट प्राप्त होना बतलाया। मौके पर होटल संचालित होने बाबत साक्ष्य के रूप में मात्र फोटो दस्तावेजी दिनांक 19.12.2019 को प्रस्तुत किये गये, जो सामिल पत्रावली किये गये।

प्रत्यर्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में कहा कि अपीलार्थी द्वारा अपील में रीको के द्वारा आवंटित भूखण्ड पर दो सितारा होटल स्थापित होने का कथन किया गया है जो यह तथ्य छुपाया जा रहा है कि होटल के अलावा अपीलार्थी का कार का बहुत बड़ा शो-रूम भी भू-तल पर स्थापित किया हुआ है जिस पर रीको के भूखण्ड पर व्यवसायिक संचालन किया जा रहा है अतः राज्य सरकार के आदेशानुसार विकास कर वसूली योग्य है इसके अलावा जो होटल दो सितारा बताया जा रहा है उसका भी अपीलार्थी के द्वारा व्यवसायिक गतिविधियों की जाकर संचालित किया जा रहा है उस पर भी यू.डी. टेक्स देने का प्रावधान है। बहस में आगे यह भी बतलाया कि राजस्थान सरकार के स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेशों के अनुसार रिको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित समस्त प्रकार की ईकाईयों पर नगरीय विकास कर देय नहीं होगा परन्तु ऐसे भूखण्ड जिन पर व्यवसायिक परिसर शो रूम दुकान, सिनेमा, मल्टीपलेक्स, शैक्षणिक, आवासीय परिसर निर्मित कर लिये गये हैं तो उन पर उपयोग के अनुसार नगरीय विकास कर देय होगा अतः अपीलार्थीपक्ष का भूखण्ड भी परन्तुक के आधार पर ही नगरीय विकास कर की श्रेणी में आता है तथा इसी आधार पर नगर निगम जोधपुर के द्वारा अपीलार्थी से नगरीय विकास कर की मांग की गई है।

लिखित बहस में आगे बतलाया गया कि राजस्थान सरकार के स्वायत्त विभाग के द्वारा दिनांक 29.08.2007 एवं नगरीय विकास कर के संबंध में समय समय पर जारी समस्त आदेशों/परिपत्रों को अतिक्रमित करते हुए राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 ( 2009 का राज. अधि. सं० 18 ) की धारा 102 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राजस्थान राज्य की समस्त नगर निगमों, नगर परिषदों तथा नगर लगातार...

पालिकाओं द्वारा अपने क्षेत्र में स्थित भूमि (कृषि भूमि के अतिरिक्त एक्सेप्ट एग्रीकल्चर लेण्ड ) या निर्मित क्षेत्र तल क्षेत्रों पर तुरन्त प्रभाव से नियमानुसार उदग्रहित किया जायेगा। राजस्थान सरकार के स्वायत्त शासन विभाग के अधिसूचना व परिपत्रों के आधार पर नगरीय क्षेत्र में व रीकों के क्षेत्र में व्यवसायिक उपयोग व उपभोग में आने वाले भूखण्डों पर यू.डी. टेक्स देय होगा। राजस्थान सरकार के स्वायत्त शासन विभाग के द्वारा समय समय पर अधिसूचना जारी की जाकर रीको के भूखण्ड पर व्यवसायिक उपयोग पर यू.डी. टेक्स का प्रावधान लागू किया हुआ है। अपीलार्थी के उक्त भूखण्ड पर मात्र होटल का निर्माण ही नहीं है, बल्कि रहवासीय व कार शो रूम लगा रखा है जिसमें व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है। अपीलार्थी के प्लॉट 29(2-ए) लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर रीको क्षेत्र में स्थित है इस भूखण्ड पर किसी प्रकार से यू.डी. टेक्स की छूट नहीं दी जा सकती है और न ही दी गई है। बहस में आगे कहा कि भूखण्ड के निर्माण में बेसमेंट में कारों के रिपेयर का वर्कशॉप उद्योग की श्रेणी में नहीं आता है। यह कहना गलत है कि पूरे भाग में होटल व होटल पार्किंग के लिए आरक्षित है। बहस के अन्त में उपरोक्त इण्डस्ट्रीयल एरिया में भी सम्पूर्ण सड़कों का रख रखाव, सिवरेज लाईन का रखरखाव, लाईट इत्यादि का रखरखाव नगर निगम जोधपुर के द्वारा ही किया जाता है अतः यू.डी. टेक्स देय होगा।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। अपीलार्थीपक्ष का मुख्य कथन है कि राजस्थान सरकार के पर्यटन विभाग जयपुर के आदेश क्रमांक एफ 9(148)होटल/पकस/2012-13 /25718 दिनांक 17.12.2012 के द्वारा उक्त प्लॉट पर होटल प्रोजेक्ट अनुमोदित करने, स्वायत्त शासन विभाग, राज. जयपुर की अधिसूचना प. 8(ग)(3)नियम/डी.एल.बी./17/7960 दिनांक 28.03.2018 में रीको क्षेत्र में होटल व वर्कशॉप को उद्योग की श्रेणी में रखा जाने से भूखण्ड के बेसमेंट में कारों के रिपेयर का एक वर्कशॉप होने तथा राजस्थान सरकार के स्वायत्त शासन विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.8 (ग) नियम / डीएलबी/08/3405 दिनांक 30.06.2010 की अधिसूचना में रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित औद्योगिक इकाईयों को नगरीय विकास कर के भुगतान से छूट दिये जाने एवं होटल को औद्योगिक इकाई माने जाने से अपीलार्थी का रीको लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया स्थित भूखण्ड सं0 29(2-ए) पर संचालित होटल एवं रेस्टोरेंट, शो-रूम व सर्विस सेन्टर को नगरीय विकास कर के भुगतान से वित्तीय वर्ष 2010-11 से छूट लगातार...

प्राप्त होने से नगर निगम जोधपुर द्वारा 2017-2018 से नगरीय विकास कर वसूल करना विधिसम्मत: नहीं है, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में अपीलार्थी की यह तो स्वीकारोक्ति है कि वर्तमान में विवादित भूखण्ड पर कारों का शो रूम संचालित हो रहा है। अपीलार्थीपक्ष द्वारा नगर निगम जोधपुर के समक्ष दिनांक 29.08.2017 को नगर विकास कर की देयता के संबंध में किये गये आवेदन का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि होटल चलाने का ट्रेड अनुज्ञा पत्र जारी नहीं होने से होटल चालू नहीं होना पाया गया, न होटल एवं रेस्टोरेंट मौके पर संचालित होने बाबत कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत हुए हैं। राज्य के स्वायत्त शासन विभाग जयपुर की अधिसूचना क्रमांक प.8 (ग) (3)नियम/डीएलबी/10/9356 दिनांक 24.08.2016 के बिन्दु सं० 8 के खण्ड (viii) में स्पष्ट किया गया कि "रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित समस्त प्रकार की ईकाईया पर नगरीय विकास कर देय नहीं होगा। परन्तु ऐसे भूखण्ड जिन पर व्यवसायिक परिसर, शो-रूम, दुकान, सिनेमा, मल्टिप्लेक्स, शैक्षणिक, आवासीय परिसर निर्मित कर लिये गये हो तो उन पर उपयोग के अनुसार नगरीय कर देय होगा।"

उपरोक्त विवेचनानुसार अपीलार्थीपक्ष का रीको के लाईट इण्डस्ट्रीयल ऐरिया, जोधपुर स्थित भूखण्ड सं० 29(2-ए) भवन का उपयोग वर्ष 2017-18 से होटल के रूप में उपयोग नहीं होने, मौके पर कारों का शो-रूम संचालन एवं व्यवसायिक उपयोग होने से यह अपील सारहीन है, परिणामस्वरूप अपील अपीलार्थी निरस्त योग्य होने से निरस्त की जाती है। आदेश सुनाया गया।