प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

दीवानी पुनरीक्षण 32/2007

याचिकाकर्ता **महेंद्र कुमार उर्फ मोहनलाल जैन**

बनाम

उत्तरवादी **नगर निगम, दुर्ग**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

आदेश हेतु विचारार्थ -2-2011

हस्ता./-

एन.के.अग्रवाल

न्यायाधीश

1-2-2011

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

दीवानी पुनरीक्षण 32/2007

याचिकाकर्ता महेंद्र कुमार उर्फ मोहनलाल जैन

बनाम

उत्तरवादी नगर निगम, दुर्ग

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

नगर निगम अधिनियम, 1956 की धारा 392 के तहत पुनरीक्षण

(एकल पीठ: माननीय श्री एन.के. अग्रवाल, न्यायाधीश)

उपस्थित: याचिकाकर्ता की ओर से — श्री आलोक बख्शी, अधिवक्ता

उत्तरवादी की ओर से श्री संजय के अग्रवाल और श्री सौरभ शर्मा, अधिवक्ता

आदेश

(1-2-2011)

1. जिला न्यायाधीश, दुर्ग, द्वारा 19.12.1989 को दिए गए आदेश की वैधता और औचित्य, जो विविध सिविल अपील संख्या 16/89 में पारित किया गया था, जिसके तहत आवेदक द्वारा नगर निगम अधिनियम, 1956 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 149 के तहत दायर अपील को खारिज कर दिया गया है और आयुक्त, नगर निगम, दुर्ग, द्वारा 06.02.1989 को पारित आदेश को बरकरार रखा गया है, इस पुनरीक्षण में चुनौती के तहत है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. इस पुनरीक्षण के पीछे के तथ्य ये हैं कि: आवेदक ने 15.04.82 की पंजीकृत बिक्री विलेख के ज़रिए ग्वालिपाड़ा, वार्ड नंबर 26, दुर्ग में एक मकान खरीदा था। पुराने मकान पर संपत्ति कर 90.12 रुपये प्रति वर्ष लगता था। पुराने मकान को गिरा दिया गया, और उत्तरवादी /निगम से मंज़ूरी लेने के बाद नया मकान बनाया गया। उत्तरवादी ने 24.01.86 को अधिनियम की धारा 144 के तहत एक सूचना जारी किया, जिसमें आवेदक से उपरोक्त सूचना के साथ लगे प्रपत्र में जानकारी देने के लिए कहा गया। आवेदक ने 31.01.86 को उपरोक्त जानकारी दी। 25.08.87 को आवेदक को एक बिल दिया गया जिसमें अधिनियम की धारा 173 के तहत वर्ष 1986-87 और 1987-88 के

संपत्ति कर के रूप में 12,545.60 रुपये की मांग की गई। आवेदक ने 03.09.87 को आपत्ति जताई। 06.02.89 के आदेश के ज़रिए, आयुक्त, नगर निगम, दुर्ग ने उपरोक्त आपत्ति को खारिज कर दिया और आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा 149 के तहत दायर अपील को जिला न्यायाधीश, दुर्ग ने 19.12.1989 के आक्षेपित आदेश के ज़रिए खारिज कर दिया। इसलिए यह पुनरीक्षण प्रस्तुत किया गया है।

3. श्री आलोक बख्शी, जो आवेदक की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता हैं, यह निवेदन किया गया है कि संपत्ति कर का आकलन अधिनियम की धारा 146 के तहत सूचना जारी करने के अनिवार्य प्रावधानों का पालन किए बिना किया गया है; याचिकाकर्ता द्वारा जताई गई आपत्तियों पर विचार और निर्णय किए बिना, इसका आकलन केवल सर्वेक्षण रिपोर्ट के आधार पर किया गया है जो अस्वीकार्य है, और विद्वान जिला न्यायाधीश, दुर्ग ने भी आवेदक की विवेचना पर विचार किए बिना आयुक्त द्वारा पारित आदेश की पुष्टि की है, और संपत्ति कर के आकलन के लिए आक्षेपित दिया गया आदेश अपास्त किए जाने योग्य है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. दूसरी ओर, उत्तरवादी की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री संजय के अग्रवाल ने कहा कि अधिनियम की धारा 146 के तहत किसी सूचना की

ज़रूरत नहीं है। संपत्ति कर का आकलन आवेदक को सुनवाई का उचित मौका देने और उसके द्वारा जताई गई आपत्तियों पर विचार करने के बाद किया गया था। आयुक्त ने आवेदक द्वारा जताई गई आपत्ति को सही तरीके से खारिज कर दिया है, दुर्ग के जिला न्यायाधीश ने भी अपील को सही तरीके से खारिज कर दिया है और आक्षेपित आदेश को बरकरार रखा जाना चाहिए।

5. मैंने पक्षकारों की ओर से पेश हुए अधिवक्ताओं की दलीलें सुनी हैं और आक्षेपित आदेश को पढ़ा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. इस न्यायालय के सामने विचार करने लायक मुद्दा यह है कि क्या आवेदक को सुनवाई का उचित मौका देने के बाद संपत्ति कर विधि के अनुसार लगाया गया है या नहीं।

7. अधिनियम की योजना के अनुसार, संपत्ति कर लगाने के लिए, भूमि या भवन के मालिक और/या कब्जेदार को मालिक या कब्जेदार का नाम और निवास का स्थान, और ऐसी भूमि या भवन के माप या कुल सालाना किराए या राजस्व या विवरण या अन्य बताई गई जानकारी या असल कीमत या अनुमानित बाज़ार मूल्य के बारे में जानकारी देनी होगी।

8. अधिनियम की धारा 145 (1) के अनुसार, अधिनियम की धारा 143 के तहत किसी भी वार्ड में भूमि और भवनों का मूल्यांकन पूरा होने के बाद, आयुक्त

संबंधित मूल्यांकन को एक सूचि में दर्ज करवाएंगे और उस स्थान का सार्वजनिक सूचना देंगे जहाँ उस सूचि को देखा जा सकता है। धारा 145 (2) के अनुसार, आयुक्त उसी समय और उसी तरीके से, एक तारीख का सार्वजनिक सूचना देंगे, जो ऐसे सूचना के प्रकाशन से तीस दिन से कम नहीं होगी, जिस तारीख तक किसी भी वार्षिक मूल्य या निर्धारण सूचि में दर्ज अन्य विवरण की रकम पर आपत्तियाँ उनके कार्यालय में दी जा सकती हैं।

9. अधिनियम की धारा 146 के तहत, आयुक्त सभी मामलों में, जब किसी भूमि या भवन का पहली बार मूल्यांकन किया जाता है, या जब किसी पहले से मूल्य की गई भूमि या भवन का मूल्यांकन धारा 143 के तहत बढ़ाया जाता है, तो उसके मालिक को इसकी विशेष सूचना देगा, और जब मूल्यांकन बढ़ाया जाता है, तो उस सूचना में बढ़ोतरी के कारणों का बयान होगा। अधिनियम की धारा 147 के तहत, इस अध्याय के तहत किए गए मूल्यांकन से असंतुष्ट कोई भी व्यक्ति निगम कार्यालय में एक लिखित सूचना दे सकता है जिसमें उस मूल्यांकन पर अपनी आपत्ति के कारण बताए गए हों। इसके अलावा, धारा 147 (2) के अनुसार, सूचना अधिनियम की धारा 145 या 146 में बताए गए सार्वजनिक सूचना में इस संबंध में तय तारीख को या उससे पहले दिया जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. अधिनियम की धारा 148 में यह प्रावधान है कि ऐसे सभी आपत्तियों को इस उद्देश्य के लिए रखे गए एक पंजी में दर्ज किया जाएगा और, किसी भी आपत्ति की प्राप्ति पर; आयुक्त आपत्ति करने वाले को उस समय और स्थान के बारे में लिखित सूचना देगा जहां उसकी आपत्ति की जांच की जाएगी। धारा 148 (3) के तहत, जब आपत्ति का निराकरण हो जाता है, तो ऐसी आपत्ति पर पारित आदेश को उक्त पंजी में दर्ज किया जाएगा और, यदि आवश्यक हो, तो आपत्ति के परिणाम के अनुसार मूल्यांकन सूची में संशोधन किया जाएगा। धारा 149 के तहत, किसी भी भूमि या भवन के मूल्यांकन की देयता या मूल्यांकन के आधार या सिद्धांत के संबंध में या लगाए गए कर की राशि के संबंध में, निगम आयुक्त के निर्णय के खिलाफ जिला न्यायाधीश के न्यायालय में अपील की जा सकती है, जिसका निर्णय अंतिम होगा, और धारा 150 में यह प्रावधान है कि धारा 143 के तहत आयुक्त द्वारा किया गया प्रत्येक मूल्यांकन धारा 148 और 149 के प्रावधानों के अधीन अंतिम होगा। धारा 151 के तहत, इस अध्याय के तहत तय किया गया वार्षिक मूल्य वार्ड-वार या किसी अन्य तरीके से रखे जाने वाले एक या अधिक पंजियों में दर्ज किया जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. धारा 152 में बताया गया है कि जब आपत्तियों का निराकरण हो जाए और अपीलों का निराकरण हो जाए और धारा 151 के अनुसार आवश्यक प्रविष्टियाँ कर दी जाएँ, तो निर्धारण सूची को आयुक्त द्वारा प्रमाणित किया जाएगा, जो अपने हस्ताक्षर के तहत यह प्रमाणित करेगा कि उन मामलों को छोड़कर जिनमें दिखाए गए अनुसार संशोधन किए गए हैं, उक्त सूची में दर्ज वार्षिक मूल्यों पर कोई वैध आपत्ति नहीं की गई है। इसके अलावा, धारा 153 आयुक्त को किसी भी मामले को शामिल करने, हटाने या बदलने के द्वारा निर्धारण सूची में संशोधन करने का अधिकार देती है। धारा 173 के अनुसार, जब इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत इस अध्याय में बताए गए तरीके से वसूल की जाने वाली कोई भी राशि, या शहर की सीमाओं के भीतर अधिरोपित किसी भी कर के कारण देय राशि देय हो जाती है, तो आयुक्त कम से कम संभव देरी से उसके भुगतान के लिए उत्तरदायी किसी भी व्यक्ति को दावा की गई राशि का बिल प्रस्तुत करवाएगा। धारा 173 (2) के अनुसार,ऐसे प्रत्येक बिल में वह अवधि जिसके लिए और वह संपत्ति, व्यवसाय या चीज़ जिसके संबंध में राशि का दावा किया गया है, निर्दिष्ट किया जाएगा, और भुगतान में चूक की स्थिति में होने वाली देयता और उस

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

समय की भी सूचना दी जाएगी जिसके भीतर ऐसे दावे के विरुद्ध आपत्ति की जा सकती है।

12. अब, मामले के तथ्यों पर वापस आते हुए, यह स्पष्ट है कि न तो धारा 145 के तहत सार्वजनिक सूचना दिया गया था, और न ही अधिनियम की धारा 146 के तहत आवेदक को सूचना भेजा गया था जिसमें यह बताया गया हो कि संपत्ति कर का मूल्यांकन कैसे और किस तरीके से किया गया है। अधिनियम की धारा 146 के दो भाग हैं; एक भूमि या भवन के मूल्यांकन के बारे में है जिसका मूल्यांकन पहली बार किया गया है और दूसरा भाग किसी भी भूमि या भवन के मूल्यांकन के बारे में है जिसका पहले मूल्यांकन किया जा चुका है लेकिन अधिनियम की धारा 143 के तहत मूल्यांकन बढ़ा दिया गया है। न तो अधिनियम की धारा 145 के तहत सार्वजनिक सूचना जारी किया गया था और न ही अधिनियम की धारा 146 के तहत आवेदक को विशेष सूचना भेजा गया था और आवेदक के पास अधिनियम की धारा 147 के तहत आपत्ति दर्ज करने का कोई अवसर नहीं था। यह कहना सही नहीं है कि जिन मामलों में पहली बार मूल्यांकन किया जाना है, उनमें अधिनियम की धारा 146 लागू नहीं होती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. ऐसा लगता है कि क्योंकि अधिनियम की धारा 145 और 146 के तहत कोई सूचना नहीं भेजा गया था, इसलिए आयुक्त के पास अधिनियम की धारा 148 के तहत आपत्ति की जांच करने का कोई मौका नहीं था।

14. उत्तरवादी निगम संपत्ति कर के मूल्यांकन के आधारों का बयान देने के लिए बाध्य है। आवेदक द्वारा यहाँ उठाई गई आपत्ति असल में अधिनियम की धारा 173 के तहत उत्तरवादी द्वारा भेजे गए सूचना के खिलाफ थी, न कि अधिनियम की धारा 147 के तहत, क्योंकि अधिनियम की धारा 145 या 146 के तहत कोई सूचना नहीं भेजा गया था, और इसलिए, कर का मूल्यांकन किया गया और अधिनियम की धारा 151 के तहत सूची में दर्ज किया गया और अधिनियम की धारा 152 के तहत आयुक्त द्वारा प्रमाणित किया गया, बिना अधिनियम की धारा 148 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए। अपील की सुनवाई करते समय दुर्ग के जिला न्यायाधीश ने मामले के इन पहलुओं पर विचार नहीं किया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

15. विधिक प्रावधानों के अनुसार सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना कोई कर अधिरोपित नही किया जा सकता। धारा 146 के तहत सूचना देना और अधिनियम की धारा 147 के तहत उठाई गई आपत्ति की जांच करना सिर्फ़ एक औपचारिकता नहीं है, बल्कि आयुक्त का यह अनिवार्य कर्तव्य है कि वह

आपत्तियों को सुने और आपत्तियों का निराकरण करें। इस मामले में ऐसा कुछ नहीं किया गया है, और इसलिए, न्यायालय की सुविचारित राय में, संपत्ति कर के मूल्यांकन का आक्षेपित आदेश विधि के प्रावधानों के उल्लंघन में पारित किया गया है, जो अवैध है और इसे अपास्त किया जाना चाहिए।

16. उपरोक्त को देखते हुए, संपत्ति कर के मूल्यांकन का आक्षेपित आदेश अपास्त किया जाता है। दुर्ग नगर निगम, अधिनियम की धारा 148 के अनुसार आवेदक की आपत्ति पर नए सिरे से निर्णय करेगा, आपत्ति करने वाले/आवेदक को अपने आपत्तियों को प्रमाणित करने के लिए दस्तावेजी या मौखिक साक्ष्य पेश करने का अवसर देने के बाद, और उसके बाद वर्ष 1986-87 और 87-88 के लिए संपत्ति कर की राशि निर्धारित करेगा। वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश पारित नही किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/-

एन.के.अग्रवाल

न्यायाधीश

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य

प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur