

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 401/2011/कोटा
2. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 402/2011/कोटा

मैसर्स डी.सी.एम. श्रीराम कन्सोलिटेड लि०,
यूनिट श्रीराम फर्टीलाइजर्स एण्ड केमिकल्स कोटा।

.....प्रार्थी.

बनाम

भूमि कर निर्धारण अधिकारी, कोटा।

.....अप्रार्थी.

3. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 318/2012/चित्तौड़गढ़

मैसर्स जे.के.सीमेन्ट वर्क्स,
निम्बाहेडा।

.....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, निम्बाहेडा।

.....अप्रार्थी

4. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 428/2012/जयपुर

मैसर्स अल्ट्राटेक सीमेन्ट लि० (ग्रासिम इण्डो लि०)
यूनिट कोटपुतली सीमेंट वर्क्स, मोहनपुरा कोटपुतली, जयपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, कोटपुतली जयपुर।

.....अप्रार्थी

5. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 557/2012/चित्तौड़गढ़

मैसर्स जे.के. वाईट सीमेन्ट वर्क्स, गोटेन।
यूनिट ऑफ जे.के.सीमेन्ट।

.....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, चित्तौड़गढ़।

.....अप्रार्थी

6. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 571/2012/चित्तौड़गढ़

7. निगरानी (भूमि कर) संख्या - 612/2012/चित्तौड़गढ़

मैसर्स अल्ट्राटेक सीमेन्ट लि० (ग्रासिम इण्डो लि०)
यूनिट आदित्य सीमेंट वर्क्स, शम्भूपुरा जिला चित्तौड़गढ़।

.....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, चित्तौड़गढ़।

.....अप्रार्थी

खण्डपीठ

श्री के.एल.जैन, सदस्य

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित ::

श्री एम. एल. पाटौदी, अभिभाषक

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा,

श्री डी.पी.ओझा,

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषकगण

.....अप्रार्थी विभाग की ओर से.

दिनांक : 06/02/2018

निर्णय

1. प्रार्थीगण द्वारा ये निगरानियाँ भूमि कर के विभिन्न कर निर्धारण अधिकारियों (उप पंजीयक), (जिन्हें आगे 'कर निर्धारण अधिकारी' कहा जायेगा) द्वारा विभिन्न कर निर्धारण वर्षों के लिये प्रार्थीगणों के सम्बन्ध में पारित किये गये आदेशों के विरुद्ध राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 (जिसे आगे 'भूमि कर अधिनियम' कहा गया है) की धारा 51 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

निरन्तर.....2

2. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कर निर्धारण अधिकारीगण द्वारा प्रार्थी कम्पनियों को आवंटित भूमि का कर निर्धारण करते हुए निर्धारित कर राशि राजकोष में जमा कराने के मांग पत्र प्रपत्र संख्या-8 में जारी किये गये। प्रार्थीगण द्वारा उक्त मांग की विवादित राशि की 50 प्रतिशत राशि कर निर्धारण अधिकारी के यहां जमा करवाते हुए उक्त आदेश के विरुद्ध ये निगरानियां पेश की गई हैं। हस्तगत रिवीजन प्रकरणों का संक्षिप्त विवरण निम्न प्रकार है:-

Revision (Land Tax) No.	Assessment Year	Land Tax Assessing Officer's details		Disputed Land Tax (Rs.)
		Name of the Office	Order Dated	
401/2011/Kota	2009-10	S.R.-II Kota	13.08.2009	17,88,670/-
402/2011/Kota	2010-11	S.R.-II Kota	15.04.2010	17,88,670/-
318/2012/CTG	2011-12	S.R. Nimbahera	11.01.2012	2,40,50,367/-
428/2012/Jaipur	2011-12	S.R. Kotputli	31.01.2012	2,19,51,200/-
557/2012/CTG	2011-12	S.R. Chittorgarh	01.02.2012	3,14,171/-
571/2012/CTG	2011-12	S.R. Chittorgarh	01.02.2012	3,14,95,450/-
612/2012/CTG	2011-12	S.R. Nimbahera	20.01.2012	9,66,430/-

3. प्रार्थीगण की ओर से बहस प्रारम्भ करते हुए उनके विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि इन प्रकरणों में कर निर्धारण अधिकारी द्वारा उन्हें बिना कोई समुचित अवसर दिये तथा बिना आवश्यक जाँच सम्पूरित किये ही भूमि कर के कर निर्धारण सम्पूरित कर दिये गये तथा प्रश्नगत सम्पत्ति का कोई मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त कुछ मामलों में प्रार्थीगण द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया था परन्तु इस पर बिना विचार किये ही आदेश पारित कर दिये गये, जो कि अनुचित हैं। उन्होंने यह भी जाहिर किया कि राजस्थान भूमि कर नियम, 2006 के नियम 24 में भूमि कर निर्धारण की जो प्रक्रिया दी गई है उसकी भी अप्रार्थीगण द्वारा पालना नहीं की गई। उन्होंने यह भी जाहिर किया कि धारा 38(सी) के अनुसार नगरीय क्षेत्र में आने वाली भूमि इस अधिनियम के दायरे में नहीं है तथा रिवीजन संख्या 401 एवं 402/2011 में प्रार्थीगण की भूमि कोटा नगरपालिका क्षेत्र के भीतर स्थित थी अतः इस पर भूमि कर का दायित्व नहीं बनता है।
4. प्रार्थीगण की ओर से यह भी बताया गया है कि उनकी भूमि का कृषि, आवासीय तथा शैक्षणिक प्रयोग भी हो रहा है अतः ऐसी भूमि, भूमि कर से मुक्त होने के कारण इस पर आरोपित कर पूर्णतः अविधिसम्मत है। उनका यह भी कथन है कि उनकी भूमि पर बनी हुई सड़क, बाड़बन्दी/तारबन्दी, पुलिया, जल निकासी की नालियां को भी भूमि कर के प्रयोजन से बाहर रखा जाना चाहिये। अन्त में उनका यह भी कथन है कि उनको आवंटित की गई भूमि में से जिस भूमि का औद्योगिक प्रयोजन से उपयोग किया जा रहा है, वास्तव में उसी भूमि पर भूमि कर का उद्ग्रहण किया जा सकता है। प्रार्थीगण की ओर से निम्नलिखित न्याय दृष्टांत भी उद्धरित किये गये -



 निरन्तर.....3

1. M/s Golcha Minerals Pvt. Ltd. & Ors. Vs State of Rajasthan & Ors. (SBCWP No. 10921/2009 order dated 28.01.2010) (RHC).
2. M/s UltraTech Cement Ltd. Vs State of Rajasthan (Revision No. 606/2011/Land Tax/Chittorgarh order dated 21.07.2017) (RTB).
3. M/s Grasim Industries Ltd. Vs State of Rajasthan (Revision No. 2081/2007/Chittorgarh order dated 23.02.2010) (RTB).
5. प्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि उपरोक्त वर्णित कारणों तथा उद्धरित न्याय दृष्टांतों के आलोक में कर निर्धारण अधिकारियों के विवादित आदेश अविधिसम्मत हैं अतः इन्हें अपास्त किया जावे।
6. अप्रार्थी राजस्व की ओर से उपस्थित उपराजकीय अभिभाषकगण ने कर निर्धारण अधिकारियों के आदेशों का समर्थन किया तथा प्रस्तुत रिवीजन प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया।
7. उभय पक्ष की बहस पर मनन करने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन करने पर पाया गया कि भूमि कर निर्धारण के उद्देश्य से भूमि कर अधिनियम की धारा 38(सी) के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग में ली जा रही भूमि तथा धारा 39 के अन्तर्गत लोक प्रयोजनों यथा पूजा, पार्क आदि के उपयोग में ली जा रही भूमि एवं शैक्षणिक संस्था द्वारा केवल शैक्षिक उपयोग में ली जा रही भूमि को भूमि कर से छूट दी गयी है। इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण के इस कथन में बल पाया जाता है कि भूमि कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार आवासीय, शैक्षिक व अन्य लोक प्रयोजनों के लिये उपयोग में ली जा रही भूमि पर भूमि कर से छूट प्राप्त है, किन्तु कर निर्धारण अधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में कोई विवेचन नहीं करते हुए प्रार्थीगण द्वारा धारित सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर करारोपण किया गया है जो विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है।
8. इस सम्बन्ध में धारा 38(सी) में दी गई "भूमि" की परिभाषा उल्लेखनीय है जिसमें कुछ प्रकार की भूमियों को इससे बाहर रखा गया है, अर्थात् उन पर करारोपण नहीं किया जा सकता है। इसी प्रकार धारा 38(डी) में "भूमि धारक" को परिभाषित किया गया है। ये दोनों परिभाषा नीचे पुनरुल्लिखित की जाती है :-

38 . Definitions.- In this Chapter, unless the context otherwise requires,-

(a)

(b)

(c) **"land"** shall not include the land held or used exclusively for agricultural or residential purposes or an urban land as defined in the Rajasthan Land and Building Tax Act, 1964 (Act No. 18 of 1964) or an abadi land as defined in clause (b) of section 103 of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 (Act No. 15 of 1956);

(d) **"land holder"** means a person who holds or uses the land as its owner, tenant, lessee, licensee, grantee or under any right or contract or in any other capacity;

31

32

निर्णय.....4

9. साथ ही धारा 39 के द्वितीय परन्तुक के क्लॉज (b) के अनुसार भूमि कर के दायरे से बाहर रखी गई भूमि वर्णित है। धारा 39 निम्नानुसार है :-

39. Levy of tax and its rate.- Subject to the other provisions of this Chapter, there shall be levied and collected for each year a tax on such classes of lands at such rates, as may be specified by the State Government from time to time by notification in the official Gazette:

Provided that the rate of tax under this section shall not exceed ten percent of the market value of the land:

Provided further that no tax shall be levied or collected on the land-

(a) owned by -

(i) the Central Government; or

(ii) the State Government or a local authority except where such land or a right connected therewith is leased out or otherwise given for its use to any person, institution or corporation etc. on payment or without payment; or

(b) held or used -

(i) as a wakf property;

(ii) by the Devasthan Department of the State Government;

(iii) for public worship or public purpose;

(iv) for purposes connected with the disposal of dead bodies;

(v) by an educational institution solely for purposes of education; or

(vi) for public parks, public libraries or public museums.

10. इस सम्बन्ध में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.15(1) वित्त/कर/2009 दिनांक 13.10.2010 द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर को जारी निम्न दिशा-निर्देश उल्लेखनीय है :-

“विषय :- भूमि कर के संबंध में मार्गदर्शन चाहने बाबत।

सन्दर्भ :- आपका पत्र क्रमांक एफ.7(95)जन/10/4359 दिनांक 7.9.10 तथा 15358 दिनांक 20.9.10

महोदय,

उपरोक्त विषय एवं सन्दर्भ में आपका ध्यान आकर्षित कर लेख है कि राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 की धारा 38(सी) में “भूमि” की परिभाषा में कृषि भूमि, नगरीय भूमि, आवासीय भूमि एवं आबादी भूमि सम्मिलित नहीं है। इसी प्रकार धारा 39 के प्रयोजनों के अधीन भूमि पर भूमि कर देय नहीं है।

अ

चिस्तर.....5

उक्त विषय को शासन सचिव, वित्त (राजस्व) की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक के कार्यवाही विवरण दिनांक 27.1.10 में भी स्पष्ट करते हुए धारा 38(सी) एवं 39 के द्वारा Exclude की गई भूमियों के अतिरिक्त सभी भूमियों पर भूमि कर देय होना अंकित किया है।

अतः उक्त स्थिति के परीपेक्ष में निर्देशानुसार लेख है कि औद्योगिक प्रयोजन के लिये आवंटित भूमि के भूमि कर निर्धारण के संबंध में औद्योगिक भूमि पर स्थापित आवासीय कॉलोनी, शैक्षणिक संस्था, लाईब्रेरी या अन्य सावर्जनिक उपयोग के अधीन भूमि को भूमि कर प्रयोजनों के लिये संगणित (count) नहीं किया जावे।

भवदीय

ह0

(भवानी सिंह देथा)

शासन उप सचिव"

राज्य सरकार के उक्त दिशा-निर्देशों के अनुसरण में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर द्वारा अपने पत्रांक एफ-7(95) जन/10/17718 से 18093 दिनांक 21.10.10 द्वारा समस्त उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) एवं उप-पंजीयकगण को उपरोक्त पत्र की प्रति भेजकर इसमें दिये गये निर्देशानुसार कार्यवाही करने हेतु पाबन्द किया गया है।

11. भूमि कर आरोपण हेतु प्रोविजनल कर निर्धारण सूची बनाये जाने एवं इसका सार्वजनिक नोटिस दिये जाने के प्रावधान धारा 40 में दिये गये हैं तथा कर निर्धारण सूची को अंतिमतः तय करने हेतु प्रावधान धारा 42 में वर्णित है। उक्त दोनों धाराएं निम्नानुसार पुनः उल्लिखित की जाती हैं :-

40.Preparation of the provisional assessment list.- (1)

The Assessing Authority shall prepare or cause to be prepared, in such manner and containing such particulars as may be prescribed, a provisional assessment list of all lands liable to pay the tax.

(2) The Assessing Authority shall, in preparing the list, determine the

taxable value of, and the amount of the tax to be assessed on, all lands liable to pay the tax and same shall be duly shown in the list.

(3) When the provisional assessment list has been prepared the Assessing Authority shall give public notice, of the same in such manner and containing such particulars as may be prescribed, and every persons claiming to be the land holder of the land mentioned in the list shall be at liberty to inspect the same and to take extracts therefrom without payment of any charge.

निरन्तर.....6

"42. Finalisation of the assessment list.-

(1)

(2) *Where an objection in respect of the land mentioned in the provisional assessment list is filed in accordance with the provisions of section 5, the Assessing Authority shall, after affording an opportunity of being heard and producing evidence to the objector, decide the objections and confirm, revise or modified the entries in the provisional assessment list in respect of such land."*

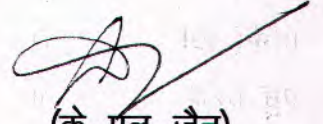
12. कर निर्धारण पत्रावलियों के अवलोकन से यह स्पष्ट नहीं होता है कि प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया हो। इसके अतिरिक्त धारा 40(3) में यथानिर्दिष्ट प्रक्रियानुसार कोई पब्लिक नोटिस दिया जाना पत्रावली से स्पष्ट नहीं होता है। कई मामलों में प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को भी निर्णीत नहीं किया गया है तथा ये निर्धारण आदेश भी अस्पष्ट non-speaking and cryptic हैं। इस प्रकार कर निर्धारण अधिकारियों द्वारा पारित आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत पारित किये जाने पाये जाते हैं। अतः विवादित कर निर्धारण आदेश विधिक प्रावधानों, नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त एवं राज्य सरकार के दिशा-निर्देशों के अनुरूप पारित नहीं किये जाने के आधार पर अपास्त किये जाने योग्य पाये जाते हैं।
13. प्रार्थीगण की ओर से उद्धरित किये गये विभिन्न न्याय दृष्टान्तों के प्रकरणों में भी तथ्य प्रस्तुत प्रकरणों के समान ही थे तथा उन मामलों में भी कर निर्धारण आदेशों को अपास्त करते हुए प्रकरण कर निर्धारण अधिकारियों को प्रतिप्रेषित किये गये हैं। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा HINDUSTAN ZINC LIMITED VS. STATE OF RAJASTHAN & ORS. (D.B.CIVIL WRIT PETITION NO.9994/10 along with 73 clubbed matters) निर्णय दिनांक 09.11.2012 में भूमिकर अधिनियम एवं नियमों के विभिन्न प्रावधानों का विवेचन करते हुए याचिकाकर्ताओं को यह अवसर दिया है कि यदि वे चाहें तो कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष अपनी आपत्तियां प्रस्तुत कर सकते हैं। इसी प्रकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा निर्णीत विभिन्न प्रकरणों यथा Prem Chand Jain Vs. State & Ors. (S.B. CIVIL WRIT PETITION NO.2184/2011 along with 60 other clubbed matters) निर्णय दिनांक 04.03.2011 तथा Sudarshan Lal Gupta Vs. State of Rajasthan & Ors. (S.B. CIVIL WRIT PETITION NO. 1881/2009) निर्णय दिनांक 03.07.2012 आदि, जिनमें कि प्रकरणों के तथ्य भी इन प्रस्तुत निगरानियों के समदृश्य थे, में भी प्रकरणों को सम्बन्धित कर निर्धारण अधिकारियों को प्रतिप्रेषित करते हुए निर्देशित किया गया है कि अधिनियम/नियमों के विभिन्न प्रावधानों की पालना करते हुए पुनः आदेश पारित किये जावें।

निरन्तर.....7

14. प्रस्तुत प्रकरणों में भी चूंकि कर निर्धारण अधिकारियों द्वारा भूमि कर अधिनियम तथा भूमि कर नियमों के विभिन्न प्रावधानों की विधिसम्मत पालना नहीं किया जाना पाया गया है, परिणामस्वरूप प्रार्थीगण की निगरानियां स्वीकार करते हुए कर निर्धारण अधिकारी के आदेशों को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण कर निर्धारण अधिकारियों को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किये जाते हैं कि प्रार्थीगण को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात एवं प्रचलित विधिक प्रावधानों विशिष्टतः धारा 38(c), धारा 39, 40(3) एवं 42(3) एवं तत्सम्बन्धी नियमों को ध्यान में रखते हुए एवं राज्य सरकार के दिशा-निर्देशों की अनुपालना में विधिसम्मत स्पीकिंग आदेश पुनः पारित किये जावें।
15. निर्णय सुनाया गया।



(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य



(कै. एल. जैन)
सदस्य