राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–77 / 2013 / बीकानेर

एफ.सी.आई. अरावली जिप्सम एण्ड मिनरल इण्डिया लि.
मांगूसिंह राजवी मार्ग, पावटा 'बी' रोड, जोधपुर। ....अपीलार्थी

बनाम

1. उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक),
पंजीयन एंव मुद्रांक विभाग,
बीकानेर।
2. उपंपजीयक,
पंजीयन एंव मुद्रांक विभाग,
बीकानेर। ......प्रत्यर्थीगण

खण्डपीठ
श्री राजीव चौधरी, सदस्य
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री ईश्वर देवडा
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 12.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक) (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 26.11.2012 प्रकरण संख्या 06 / 12 के विरूद्ध राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 (जिसे आगे **'वित्त अधिनियम 2006'** कहा गया है) की धारा 51 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी अपीलार्थी की अपील अस्वीकार की है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी को ग्राम कावनी में जिप्सम खनन हेतु भूमि क्षेत्रफल 250.53 हैक्ट. भूमि आबंटित है। उक्त भूमि पर भूमि कर लागू होने के कारण प्रोविजनल ऐसेसमेंट किया जाकर प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु नोटिस जारी किया गया परन्तु प्रार्थी द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नही करने के कारण एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए उप–पंजीयक प्रथम एवं भूमि कर निर्धारण अधिकारी बीकानेर (जिसे आगे **'कर निर्धारण अधिकारी'** कहा गया है) द्वारा वर्ष 2010–11 हेतु अंतिम कर निर्धारण आदेश दिनांक 25.04.2011 को पारित किया गया। कर निर्धारण अधिकारी ने Land held and use के आधार पर उक्त 250.53 हैक्ट. भूमि पर करारोपण योग्य मानते हुए जिप्सम भूमि के लिये 2 रू प्रति वर्गमीटर या भूमि की मार्केट वेल्यू का 10 प्रतिशत जो भी कम हो भूमि कर देय होना माना है। भूमि का क्षेत्रफल 2505300

लगातार......2

वर्गमीटर है तथा डी.एल.सी. दर 22,000/– प्रति वर्ग बीघा है। 2 रू प्रति वर्गमीटर की दर से राशि रू. 50,10,600/– व डी.एल.सी. के अनुसार 10 प्रतिशत राशि 21,77,106/– रू. अवधारित करते हुये इसमे से कम राशि अर्थात् 21,77,106/– रू. भूमि कर की मांग सृजित की। प्रार्थी द्वारा इस आदेश के सम्बन्ध में रिव्यू प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत किया गया जो कर निर्धारण अधिकारी के आदेश दिनांक 05.03.2012 द्वारा खारिज किया गया।

3. कर निर्धारण अधिकारी के उपरोक्त आदेश दिनांक 25.04.11 व दिनांक 05.03.2012 के विरूद्व अपीलीय अधिकारी के समक्ष वित्त अधिनियम 2006 की धारा 48 के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत की गई जो अपीलीय अधिकारी के निर्णय दिनांक 26.11.2012 द्वारा अस्वीकार की गई जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

4. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। निगरानी निर्णय दिनांक 06.03.2017 द्वारा अदम हाजरी अदम पैरवी में खरिज की गई। प्रार्थी की ओर से रेस्टोरेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर निर्णय दिनांक 12.05.2017 द्वारा निगरानी पुनः रेस्टोर की जाकर नम्बर पर ली गई।

5. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

6. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी श्री ईश्वर देवडा (जो रेस्टोरेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने से प्रार्थी के अभिभाषक है) की ओर से कथन किया गया कि भूमि कर निर्धारण अधिकारी, बीकानेर द्वारा आदेश दिनांक 25.04.2011 पारित करने में विधिक भूल की गई है। इन्होंने कहा कि राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 तथा शासन उपसचिव वित्त (कर) द्वारा दिनांक 27.01.2010 को लिये गये निर्णय के विरूद्ध कर निर्धारण किया गया है तथा कर निर्धारण हेतु निर्धारित प्रक्रिया की पालना नहीं की गई है ना ही प्रार्थी को साक्ष्य प्रस्तुत करने का मौका ही दिया गया है। अधिनियम की धारा 38(डी) के अनुसार हेल्ड एण्ड यूज तब माना जायेगा जब इसके पास लीज लाईसेंस होगा। प्रार्थी को पूर्व में दिनांक 31.03.2003 तक कार्यानुमति थी, उसके पश्चात् दिनांक 17.10.2011 को खनन पट्टा स्वीकृत किया गया है तथा 09.01.2012 को पट्टा निष्पादित किया गया है। 01.04.2003 से 09.01.2012 के बीच भूमि पर प्रार्थी के कोई अधिकार नहीं थे। ऐसी स्थिति में वर्ष 2010–11 के लिये कर निर्धारण किया जाना कानून के विरूद्व होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। इन्होंने यह भी कथन किया कि विकल्प के रूप में प्रार्थी का यह भी तर्क है कि कर निर्धारण डी.एल.सी. दरों के आधार पर किया गया है जबकि माईनिंग लीज पर डी.एल.सी. दरे नहीं लागू होती है तथा माईनिंग लीज पर वार्षिक लीज रेन्ट व प्रतिभूति राशि को ही आधार मानकर मुद्रांक कर की वसूली की

लगातार......3

जाती है जिससे इसी आधार पर भूमि कर का निर्धारण किया जाना चाहिए। इन्होंने यह भी कहा कि कर निर्धारण अधिकारी ने उस भूमि पर भी भूमि कर आरोपित किया है जो निजी काश्तकारों के कृषि उपयोग में आ रही है। अंत में इन्होंने निगरानी स्वीकार कर, कर निर्धारण अधिकारी का आदेश निरस्त करने या विकल्प के रूप में पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत प्रक्रिया से कर निर्धारण हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित करने हेतु निवेदन किया।

7. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

8. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

9. विचाराधीन प्रकरण में प्रथम विचारणीय बिन्दु यह है कि प्रार्थी को चूंकि खनन की अनुमति दिनांक 17.10.2011 से व पट्टा निष्पादन दिनांक 09.01.2012 से प्राप्त हुआ है जिससे इससे पूर्व वर्ष 2010–11 के दौरान प्रार्थी को खनन की अनुमति नहीं होने के कारण उस पर भूमि कर देयता निर्धारित की जानी चाहिए या नहीं।

अपीलीय अधिकारी के निर्णय के अनुसार रजिस्ट्रर्ड लीज डीड दस्तावेज संख्या 155 दिनांक 09.01.2012 के अनुसार अपीलान्ट को लीज अवधि 01.04.2003 से 31.03.2023 कुल 20 वर्ष के लिए दी गई है। इस तथ्य के संबंध में प्रार्थी का कोई प्रतिवाद नहीं है जिससे इस कथन को सही माना जाता है। अब प्रश्न उठता है कि यदि पट्टे के अनुसार प्रार्थी लीज होल्डर है तो खनन की अनुमति के बिना क्या प्रार्थी पर करारोपण विधिसम्मत है। इस सम्बन्ध में राजस्थान वित्त अधिनियम 2006 की धारा 38(घ) का अवलोकन करना समीचीन है :–

"भू–धारक" से कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो भूमि को उसके स्वामी, अभिधारी, पट्टेदार, अननज्ञप्तिधारी, प्राप्तिकर्ता या किसी भी अन्य अधिकार या संविदा के अधीन या किसी भी अन्य हैसियत में **धारित करता है या उपयोग में लेता है।**

उपरोक्त विधिक प्रावधान में पट्टेदार को भू–धारक माना है। प्रार्थी पट्टेदार है। इस प्रावधान में भूमि को धारित करने या उपयोग में लेने (Land held or used) का उल्लेख है अर्थात् यदि कोई व्यक्ति भूमि धारित करता है तो भी वह भूमि–धारक की श्रेणी में होगा तथा यदि उपयोग में लेता है तो भी भूमि–धारक की श्रेणी में होगा। इस परिभाषा में धारित व उपयोग शब्दों के बीच "या" शब्द का उल्लेख किया गया है जिसका तात्पर्य यह है कि या तो धारित करता है या उपयोग में लेता है अर्थात् दोनों में से एक शर्त की भी पूर्ति करता है तो वह भूमि धारक की श्रेणी में होगा तथा वित्त अधिनियम, 2006 के अन्तर्गत भूमि कर देय होगा। इस विधिक प्रकाश में यदि प्रार्थी के तर्क का परीक्षण किया जाये तो प्रार्थी का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि चूंकि उसे खनन कार्य की अनुमति नहीं थी जिससे करारोपण नहीं किया जा सकता क्योंकि प्रार्थी

लगातार......4

वर्ष 2003 से 2023 तक पट्टेदार है जिससे प्रार्थी भू–धारक की श्रेणी में है चाहे उसे खनन की अनुमति नहीं होने के कारण खनन कार्य नहीं हो सका हो। इस प्रकार निगरानी का यह आधार स्वीकार योग्य नहीं है।

10. निगरानीकर्ता का निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि उसे सुनवाई का विधिवत अवसर नहीं मिला तथा करारोपण विधिसम्मत एवं नियमानुसार प्रक्रिया का पालन किये बिना किया है।

कर निर्धारण अधिकारी के आदेश से यह स्पष्ट है कि पहले अंतरिम कर निर्धारण किया गया है। प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया है परन्तु प्रार्थी के द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत नही किया गया है जिससे एकपक्षीय निर्णय पारित किया गया है। प्रार्थी ने अपीलीय अधिकार का उपयोग करते हुए जिन आधारों पर प्रार्थी ने अपील प्रस्तुत की है उन पर विचार करते हुए अपीलीय अधिकारी ने निर्णय पारित किया है। निगरानी स्तर पर भी प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु भरपूर अवसर प्राप्त हुआ है। इस प्रकार इस आधार पर प्रार्थी को कोई अनुतोष नही दिया जा सकता।

11. निगरानीकर्ता का विकल्प के रूप में यह भी कथन है कि कर निर्धारण डी.एल.सी. दरों के आधार पर किया गया है जबकि माईनिंग लीज पर डी.एल.सी. दरे नहीं लागू होती है तथा माईनिंग लीज पर वार्षिक लीज रेन्ट व प्रतिभूति राशि को ही आधार मानकर मुद्रांक कर की वसूली की जाती है जिससे इसी आधार पर भूमि कर का निर्धारण किया जाना चाहिए।

इस संबंध में राजस्थान भूमि कर नियम, 2006 के नियम 24 का उल्लेख करना समीचीन है :–

24. <u>**Procedure for assessment of the market value of the land. –**</u> **(1) The market value of land shall be assessed by the Assessing Authority on the basis of the rates recommended by the District Level Committee or the rates approved by the Inspector General, registration and Stamps from tirne to time, Whichever is higher.**

(2) If the rates of land recommended by the District Level Committee are not revised within one year from the date of such recommendation or it the market value of land in any area has extraordinarily increased or decreased, the State Government may suo-moto or on a reference made by the Inspector General, registration and Stamps redetermine by order the rates of the land in such areas on the basis of the recommendations made by a committee consisting or secceretary Finance as Chairman and Inspector General, Registration and Public Representative of that District nominated by the Government as member. The rates so determined shall be the basis of assessment of the market value of the land with effect from the date specified in such order and be valid until the District Level Committee revises the rates so determined.

लगातार......5

उपरोक्त नियम के अनुसार यह स्पष्ट है कि भूमि कर का निर्धारण बाजार दर के आधार पर किया जायेगा तथा बाजार दर वही मानी जायेगी जो जिला स्तरीय समिति या महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा निर्धारित दरों में से अधिकतम है। इस प्रकार प्रार्थी का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि माईनिंग लीज पर वार्षिक लीज रेन्ट व प्रतिभूति राशि को ही आधार मानकर मुद्रांक कर की वसूली की जाती है जिससे इसी आधार पर भूमि कर का निर्धारण किया जाना चाहिए।

12. प्रार्थी का यह भी तर्क है कि कर निर्धारण अधिकारी ने उस भूमि पर भी भूमि कर आरोपित किया है जो निजी काश्तकारों के कृषि उपयोग में आ रही है। इस संबंध में वित्त विभाग के निर्देश दिनांक 27.01.2010 की पालना नहीं की गई है।
इस संबंध में वित्त (कर) विभाग के निर्देश दिनांक 27.01.2010 के संबंधित भाग का अवलोकन करना समीचीन है :–

राजस्थान सरकार
वित्त (कर) विभाग

क्रमांक प.15(1) वित्त/कर/2010 जयपुर दिनांक 27.01.2010
भूमि कर निर्धारण के संबंध में शासन सचिव, वित्त (राजस्व) की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दिनांक 21.01.2010 को हुई बैठक का कार्यवाही विवरण –

क्र. सं.	विचारणी बिन्दु	बैठक में लिया गया निर्णय
2.	खनन पट्टे के अनुसार आवंटित भूमि में निजी कृषि या अन्य भी होती है। निजी भूमि पर खनन निजी भूमि धारक की अनुमति से ही किया जा सकता है। अधिकांश अभ्यावेदनों/न्यालय याचिकाओं में यह प्ली ली जाती है कि कृषकों की भूमि पर लीज होल्डर द्वारा कोई माईनिंग गतिविधि नहीं की जा रही हैं। माईनिंग विभाग से कर निर्धारण अधिकारियों को यह सूचना नहीं मिलती है कि लीजधारक द्वारा कौन–कौन से कृषि भूमिधारकों से सहमति प्राप्त कर ली है अथवा नहीं। कर निर्धारण के समय लीजधारक से या सम्बन्धित कृषकों से यह ज्ञात करना कठिन है।	राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 की धारा 38 (सी) के अनुसार भूमि कर निर्धारण हेतु भूमि की परिभाषा में कृषि भूमि शामिल नहीं की गई हैं। सम्बन्धित कर निर्धारण अधिकारी (उपपंजीयक) का प्रतिवर्ष कर निर्धारण करते हुये यह दायित्व है कि किसी भी खनन लीज में शामिल खातेदारी भूमि का उपयोग खनन प्रयोजनार्थ किया जा रहा है अथवा कृषि प्रयोजनार्थ, यह मौके की स्थिति के अनुसार सुनिश्चित करें। इस हेतु उपपंजीयक सम्बन्धित खसरे का खसरा गिरदावरी रिपोर्ट की मदद ले सकते है। उपरोक्तानुसार कार्यवाही कर निर्धारण अधिकारी द्वारा किसी भी खनन लीज के लिए कर का निर्धारण किया जाना चाहिये।

उपरोक्त निर्देशों में यह स्पष्ट किया गया है कि कर निर्धारण करते समय निजी काश्तकारों की भूमि शामिल नहीं की जानी चाहिए। नोटिस के जवाब में प्रार्थी का भी यह दायित्व बनता है कि वह इस संबंध में स्थिति स्पष्ट करें कि कितनी भूमि निजी काश्तकारों के प्रयोग में आ रही है। प्रार्थी ने कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष अपने

लगातार......6

जबाब में ऐसा कोई कथन या तथ्य पेश नहीं किये है कि उनके द्वारा धारित भूमि में वह भूमि भी है जो निजी काश्तकारों द्वारा कृषि उपयोग में लाई जा रही है। यह खण्डपीठ न्यायोचित एवं विधिसम्मत मानती है कि भूमि कर निर्धारण के समय निजी काश्तकारों की भूमि या आबादी आवासीय भूमि शामिल नही की जानी चाहिए एवं इस संबंध में प्रार्थी का दायित्व है कि वह स्पष्ट करें कि उसके धारण में से कौनसी व कितनी ऐसी भूमि है जो कृषि योग्य या आबादी आवासीय उपयोग में आ रही है तथा कर निर्धारण अधिकारी आवश्यक जांच कर ऐसी भूमि को कर निर्धारण से बाहर निकालते हुए शेष भूमि का कर निर्धारण करें। इस दृष्टिकोण से इस बिन्दु का प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

13. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर कर निर्धारण अधिकारी एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निजी काश्तकारों की भूमि कर निर्धारण में शामिल करने की सीमा तक अपास्त किया जाता है तथा इस बिन्दु पर उपरोक्त पैरा संख्या 12 में की गई विवेचना के अनुसार पुनः कर निर्धारण हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है। शेष आदेश यथावत माना जायेगा। प्रार्थी को निर्देशित किया जाता है कि वे दिनांक 15.01.2018 को कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष पेश हो तथा कर निर्धारण अधिकारी को निर्देशित किया जाता है कि वे प्रकरण का यथा संभव तीन माह में निस्तारण करें।

14. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य

12/12/17
(राजीव चौधरी)
सदस्य