राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी (भूमि कर) संख्या–83/2009/बीकानेर
2. निगरानी (भूमि कर) संख्या–1642/2010/बीकानेर
3. निगरानी (भूमि कर) संख्या–456/2011/बीकानेर
4. निगरानी (भूमि कर) संख्या–671/2012/बीकानेर
5. निगरानी (भूमि कर) संख्या–1171/2013/बीकानेर

नेवेली लिग्नाईट कॉर्पोरेशन लिमिटेड,
जरिये प्रोजेक्ट हैड, बरसिंहसर
बीकानेर .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बीकानेर
2. उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर .....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ
श्री के.एल.जैन, सदस्य
श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.के.गर्ग, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से

अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषकगण .....राजस्व की ओर से

दिनांक : 16/08/2018

निर्णय

1. ये पांचों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रार्थी कम्पनी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) एवं भूमि कर अपील अधिकारी, बीकानेर (जिसे आगे **'अपीलीय अधिकारी'** कहा गया है) के द्वारा पारित विभिन्न अपीलीय आदेशों के विरूद्ध राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 (जिसे आगे **'भूमि कर अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 51 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं, जिसमें अपीलीय अधिकारी ने उप पंजीयक, बीकानेर (जिसे आगे **'भूमि कर निर्धारण अधिकारी'** कहा गया है) द्वारा पारित भूमि कर निर्धारण आदशों की पुष्टि करते हुए प्रार्थी की अपीलें अस्वीकार की गई हैं। इन अपीलीय आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा ये निगरानी प्रार्थना पत्र कर बोर्ड के समक्ष पेश किये गये हैं। प्रस्तुत निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक निगरानी पत्रावली पर रखी जावे।

2. पांचों प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी को बीकानेर जिले में ग्राम बरसिंहसर एवं निकटवर्ती गांवों में एक लिग्नाईट उत्खनन हेतु भूमि का आवंटन हुआ है जिस पर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 के प्रावधानों के अनुसार भूमि कर निर्धारण अधिकारी एवं उप पंजीयक, बीकानेर द्वारा वर्ष 2008–09

लगातार.....2

से 2012–13 के लिये भूमि कर का अंतिम निर्धारण करते हुए भूमि कर की मांग निम्न तालिकानुसार सृजित की। उक्त कर निर्धारण आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी कम्पनी द्वारा भूमि कर अपीलीय अधिकारी के समक्ष अपीलें प्रस्तुत की जिसे अपीलीय अधिकारी के विभिन्न दिनांकों में पारित आदेशों के द्वारा अस्वीकार करते हुए भूमि कर निर्धारण अधिकारी के आदेशों की पुष्टि की गई। अपीलीय अधिकारी के इन आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी कम्पनी द्वारा ये रिवीजन प्रार्थना पत्र भूमि कर अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं। अपीलीय अधिकारी के आदेशों का विवरण तथा विवादित भूमि कर राशि का विवरण निम्नानुसार है:–

क्र.सं.	निगरानी संख्या	वर्ष	अपीलीय अधिकारी के आदेशों का विवरण		विवादित राशि
			अपील संख्या	निर्णय दिनांक	
1.	83/2009	2008–09	01/08	16.12.2008	57,53,175
2.	1642/2010	2010–11	07/10	27.07.2010	63,28,495
3.	456/2011	2010–11	17/10	17.02.2011	1,73,73,180
4.	671/2012	2011–12	01/11	27.03.2012	1,99,92,150
5.	1171/2013	2012–13	01/13	09.04.2013	1,99,92,150

3. प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी कम्पनी को 971 हेक्टेयर भूमि लिग्नाईट के खनन हेतु आवंटित हुई है जिस पर भूमि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा सम्पूर्ण खनन पट्टा क्षेत्र की भूमि पर बाजार मूल्य के 10 प्रतिशत की दर से कर निर्धारण करते हुए भूमि कर राशि वसूल करने हेतु आदेश जारी किये। उनका कथन है कि राजस्थान वित्त अधिनियम की धारा 39 एवं राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ 12(14)वित्त/कर/2006/161 दिनांक 31.03.2006 (यथासंशोधित) के अनुसार लिग्नाईट भूमियों पर भूमि कर 4 रूपये प्रति वर्गमीटर अथवा भूमि के बाजार मूल्य का 10 प्रतिशत, दोनों में से जो भी कम हो वसूली योग्य है परन्तु भूमि कर निर्धारण अधिकारी ने बिना किसी जांच के एवं अधिनियम में भूमि कर से मुक्त भूमि पर भी करारोपण करते हुए जो मांग सृजित की है वह अविधिक है तथा जिसे पुष्टि करने में अपीलीय अधिकारी ने विधिक त्रुटि की है। उनका यह भी कथन 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। इसके अलावा उन्होंने इस बात पर विशेष बल दिया कि प्रार्थी कम्पनी को खनन हेतु 971 हेक्टेयर भूमि ही आवंटित है परन्तु कर निर्धारण अधिकारी ने इसे 2695.68 हेक्टेयर मानते हुए तद्नुसार कर निर्धारण किया है जो कि पूर्णतः असंगत एवं त्रुटिपूर्ण है।

लगातार.....3

अतः उन्होंने अवर अधिकारियों के आदेश अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानियां स्वीकार करने तथा प्रार्थी द्वारा अनिवार्य रूप से जमा करवाई गई मांग की 50 प्रतिशत राशि लौटाने के निर्देश देने की प्रार्थना की।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 के प्रावधानों के तहत नियमानुसार नोटिस जारी किया जाकर प्रार्थी को समुचित प्रतिरक्षण का अवसर देते हुए भूमि कर का अंतिम निर्धारण किया गया है। अधिनियम के प्रावधानों एवं कर दर सम्बन्धी राज्य सरकार की अधिसूचनाओं के अनुसार ही प्रार्थी द्वारा धारित एवं प्रयोग की जा रही (Land held or used) पर ही भूमि कर का निर्धारण किया गया है जो कि पूर्णतः विधिसम्मत है। प्रार्थी को आवंटित व उसके द्वारा धारित उक्त लिग्नाईट युक्त भूमि की उस क्षेत्र की निर्धारित दरों से आंकी गई मार्केट वैल्यू के अनुसार ही भूमि कर का निर्धारण किया गया है, जो पूर्णतया विधिसम्मत है। उन्होंने अवर अधिकारियों के आदेशों को उचित बताते हुए प्रस्तुत पांचों निगरानियां अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी मैसर्स नेवेली लिग्नाईट कॉर्पोरेशन लि. को खान (ग्रुप–1) विभाग के आदेश क्रमांक प.17(55)/खान/ग्रुप–1/2004 दिनांक 02.03.2006 के द्वारा ग्राम बरसिंहसर, पलाना जिला बीकानेर में 9.71 वर्ग कि.मी. भूमि पर 30 वर्ष की अवधि हेतु खनन पट्टा जारी किया गया। खनि अभियन्ता, खान एवं भू–विज्ञान विभाग, बीकानेर द्वारा उक्त भूमि का राजस्व विभाग के पटवारी तथा कार्यालय के सर्वेयर एवं मानचित्रकार के साथ संयुक्त सीमांकन रिपोर्ट भी तैयार करवाई गई है जिसके अनुसार उक्त भूमि का क्षेत्रफल 9.71 कि.मी. अथवा 971 हेक्टेयर उल्लिखित है। कर निर्धारण अधिकारी ने अधिनियम के अन्तर्गत मान्य छूट की भूमि पर भी करारोपण कर दिया है एवं डी.एल.सी. दर एक ही गांव की लगा दी है जबकि बरसिंहसर एवं पलाना अलग–अलग गांव होना बताये गये हैं तथा जिनकी डी.एल.सी. दर भी भिन्न–भिन्न हैं। इसके अतिरिक्त कुछ कर निर्धारण आदेशों में भूमि का क्षेत्रफल 2695.68 हेक्टेयर मानते हुए तद्नुसार कर निर्धारण किया है परन्तु कर निर्धारण पत्रावलियों या अपीलीय पत्रावलियों के अवलोकन से यह प्रकट नहीं होता है कि जब राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी कम्पनी को 971 हेक्टेयर भूमि ही आवंटित की गई है तो कर निर्धारण 2695.68 हेक्टेयर पर किस प्रकार

लगातार.....4

किया गया है। अपीलीय आदेशों में इस विषय में कोई प्रकाश नहीं डाला गया है।

6. इसके अतिरिक्त यह भी 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। परन्तु विचाराधीन प्रकरणों में कर निर्धारण अधिकारी या अपीलीय अधिकारी द्वारा ऐसी कोई छूट स्वीकृत नहीं की गई 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।

7. 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, अर्थात 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 पुनरूल्लिखित 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;"*

8. 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:*

लगातार.....5

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."

9. 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। 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 निर्धरण 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"

लगातार.....6

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।

10. उल्लेखनीय है कि 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 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।

11. प्रस्तुत प्रकरणों में भी कर निर्धारण अधिकारी द्वारा पारित आदेशों में भूमि कर अधिनियम, भूमि कर नियमों के विभिन्न प्रावधानों तथा अधिनियम के अन्तर्गत जारी विभिन्न अधिसूचनाओं के अनुसरण में देय भूमि कर की गणना त्रुटिपूर्ण प्रकट होती है क्योंकि पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार प्रार्थी को 971 हेक्टेयर भूमि ही आवंटित है परन्तु कुछ वर्षों में 2695.68 हेक्टेयर भूमि पर करारोपण किया गया है एवं उसमें भी भूमि कर से छूट दी गई भूमि को कम नहीं करते हुए करारोपण किया गया है, जो कि विधिसम्मत नहीं है। परिणामस्वरूप प्रार्थीगण की निगरानियां स्वीकार करते हुए कर निर्धारण अधिकारी के आदेशों को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण भूमि कर निर्धारण अधिकारी को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किये जाते हैं कि प्रार्थी 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। साथ ही यह भी निर्देश दिया जाता है कि प्रार्थी द्वारा

लगातार.....7

धारित भूमि के क्षेत्रफल का स्पष्ट रूप से उल्लेख करे कि उक्त भूमि का आवंटन राज्य सरकार के किस आदेश द्वारा किया गया है क्योंकि प्रस्तुत प्रकरणों में 971 हेक्टेयर भूमि आवंटित होने के प्रमाण उपलब्ध हैं, परन्तु कर निर्धारण अधिकारी द्वारा धारित भूमि 2695.68 हेक्टेयर क्यों व किस प्रकार मानी है इसका कोई उल्लेख हमारे समक्ष उपलब्ध पत्रावलियों में नहीं पाया गया है।

12. उपरोक्तानुसार प्रार्थी की पांचों निगरानियां स्वीकार करते हुए प्रकरण भूमि कर निर्धारण अधिकारी को उपरोक्त वर्णित निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित करते हुए निर्देशित किया जाता है कि वे इन प्रकरणों का निस्तारण आदेश प्राप्ति के 3 माह के भीतर आवश्यक रूप से कर दे। साथ ही प्रार्थी रिवीज़नकर्ता को निर्देशित किया जाता है कि वह सक्षम भूमि कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष दिनांक 04.10.2018 को उपस्थित होकर अपना प्रारम्भिक पक्ष प्रस्तुत करे।

13. निर्णय सुनाया गया।

16.08.2018

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य