न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री हनुमान सहाय मीना, आई.ए.एस

निगरानी प्रा.पत्र सं0 2/2012 अन्तर्गत धारा–19 राज.भूमि एवं भवन कर अधि.1964

1. मैसर्स महाराजा श्री गंगासिंह ट्रस्ट, यूनिट आई.टी.सी. होटल्स लिमिटेड लालगढ़ पैलेस, बीकानेर ।

प्रार्थी

.....

बनाम

1. नगर भूमि एवं भवन कर निर्धारक एवं आयुक्त, नगर निगम, बीकानेर ।

.....अप्रार्थी

उपस्थितः 1– श्री अनन्त कासलीवाल अभिभाषक प्रार्थी निगरानी कर्ता
2– श्री मुज्जफर उस्ता, अभिभाषक अप्रार्थी नगर निगम, बीकानेर

निर्णय

दिनांक 18.11.2018

1. यह निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्थान भूमि एवं भवन कर अधिनियम् 1964 की धारा 19 के अन्तर्गत न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर द्वारा एल.बी.टी. अपील सं0 1/2010 अनवान मैसर्स महाराजा श्री गंगासिंह ट्रस्ट बनाम नगर भूमि एवं भवन कर निर्धारक एवं आयुक्त, नगर निगम, बीकानेर में पारित किये गये अपीलीय निर्णय दिनांक 23.8.2011 के विरुध्द दिनांक 13.2.2012 को इस न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है ।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि सहायक निदेशक, नगर भूमि एवं भवन कर, बीकानेर के आदेश दिनांक 29.3.2001 द्वारा महाराजा श्रीगंगासिंह ट्रस्ट, लालगढ़ पैलेस, बीकानेर की सम्पत्ति बाबत दिनांक 1.4.98 की स्थिति अनुरुप इकाई का बाजार मूल्य 8,72,39,241/– रुपये निश्चित किया जाकर कर राशि (डेढ गुणा) 1,07,872/–निर्धारित किया गया तथा दिनांक 1.4.2000 से चक्र परिवर्तन के कारण बाजार मूल्य नई दरों के आधार पर 18,07,88,320/– रुपये निश्चित करते हुए वार्षिक कर अधिकतम डेढ गुणा अर्थात 1,61,811/– रुपये निर्धारित किया गया तथा धारा 16ए(1)ए के तहत शास्ति 1000रुपये आरोपित किये एवं धारा 17(क) के तहत ब्याज 1,17,448/– लगाया गया । सहायक निदेशक भूमि एवं भवन कर, बीकानेर के उक्त करादेश दिनांक 29.3.01 के विरुध्द निदेशक (अपील प्राधिकारी) नगर भूमि एवं भवन कर, राजस्थान, जयपुर के समक्ष दो अलग–अलग अपीलें प्रस्तुत हुई, जिसमें निर्णय दिनांक 22.2.2005 द्वारा अपील अपीलान्ट आंशिक स्वीकार करते हुए प्रकरण पुनः कर निर्धारण हेतु इस निर्देश के साथ रिमाण्ड किया गया कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा यह विनिश्चत किया जाना उचित रहेगा कि उक्त भूमि एवं भवन प्राइवेट ट्रस्ट की परिसम्पत्ति है या फिर एक प्राईवेट रिलीजियस चेरीटेबल ट्रस्ट द्वारा धारित सम्पत्ति है और इससे होने वाली समस्त आय को धार्मिक व पूर्व न्यास उध्देश्यों के लिए ही खर्च किया जाता है ? तद्नुसार विधिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए तीन माह में नये सिरे

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

से कर निर्धारण आदेश पारित किया जावे । निदेशक अपील प्राधिकारी, नगर भूमि एवं भवन कर जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 22.2.2005 के विरुध्द अपीलान्ट द्वारा न्यायालय सम्भागीय आयुक्त बीकानेर में निगरानी सं0 1/2006 एवं 2/2006 इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी, जो निर्णय दिनाक 22.5.2007 द्वारा दोनों निगरानियां खारिज कर अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय दिनांक 22.2.05 यथावत रखा गया । तत्पश्चात महाराजा गंगासिंह ट्रस्ट द्वारा उक्त दोनों निगरानियों के निरस्ति आंदेश दिनांक 22.5.07 के विरुध्द इस न्यायालय में दिनांक 15.10.07 को दो अलग–2 विविध रेक्टीफिकेशन प्रार्थना पत्र सं0 6/07 व 7/07 प्रस्तुत किये गये जो निर्णय दिनांक 20.4.2010 आंशिक स्वीकार करते हुए इस न्यायालय द्वारा पूर्व में जारी आदेश दिनांक आंशिक संशोधन करते हुए निदेशक (अपील प्राधिकारी) भूमि एवं भवन कर राज. जयपुर के निर्णय दिनांक 22.2.05 के रिमाण्ड की हद तक कायम रखते हुए प्रकरण सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम, बीकानेर को इस निर्देश के साथ रिमाण्ड किया गया कि प्रकरण में विस्तृत जांच एवं सुनवाई की जाकर अवधि तीन माह में प्रकरणों का निस्तारण किया जावे । इस न्यायालय के उक्त रिमाण्ड आदेश दिनांक 20.4.2010 एवं अपीलीय प्राधिकारी के रिमाण्ड निर्णय 22.2.05 की पालना में आयुक्त नगर निगम द्वारा बाद जांच निर्णय दिनांक 23.7.2010 पारित किया गया कि अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कोई भी ठोस आधार व साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, केवल मात्र माननीय उच्च न्यायालय की नजीर प्रस्तुत की गयी, जो वर्तमान प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है । इसके अलावा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 4.3.89 भूमि एवं भवन कर से सम्बन्धित नहीं मानते हुए प्रस्तावित व्यवसायिक दर से भूमि का मूल्याकन उचित माना गया एवं प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया । सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम, बीकानेर के उक्त निर्णय दिनांक 23.7.10 के विरुध्द प्रार्थी द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर में अपील सं0 1/2010 एलबीटी. प्रस्तुत की गयी, जिसमें निर्णय दिनांक 23.8.11 पारित किया गया कि राज्य सरकार द्वारा अपीलान्ट के ट्रस्ट को गैर व्यवसायी श्रेणी में माना गया हो, ऐसा कोई दस्तावेज अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है ऐसी स्थिति में सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम का निर्णय दिनांक 23.7.10 को यथावत रखते हुए अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है ''। न्यायालय जिला कलक्टर (अपील प्राधिकारी) के उक्त निर्णय दिनाक 23.7.10 के विरुध्द अपीलान्ट द्वारा इस न्यायालय में यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है ।

3. उक्त निगरानी प्रस्तत होने पर बहस एडमिशन हेतु रखी गयी एवं तत्पश्चात अधीनस्थ न्यायालय सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम का रिकॉर्ड प्राप्त किया गया । प्रकरण में उभय पक्ष की एडमिशन एवं अन्तिम बहस सुनी गयी ।
4. अभिभाषक प्रार्थी का निगरानी में बहस के पश्चात लिखित बहस पेशी की गयी । अभिभाषक प्रार्थी का बहस में मुख्य रुप से कथन है कि लालगढ पैलेस होटल चेरीटेबल ट्रस्ट की सम्पत्ति है । उक्त भूमि एवं भवन को वर्ष 1973 से पूर्व होटल में उपयोग लिया जा रहा है तथा ट्रस्ट की उक्त सम्पत्ति 1.4.1973 से कर मुक्त है । महाराजा गंगासिंह चेरीटेबल ट्रस्ट बीकानेर नगरीय क्षेत्र में स्थित होने से भूमि एवं भवन कर के रुप में 6750/– रुपये जमा करवाये थे, जो उक्त ट्रस्ट के कर मुक्त सीमा में आने के कारण निदेशक भूमि एवं भवन कर जयपुर के आदेश से यह

सम्भागीय आयुक्त
बीकानेर

राशि रिफण्ड हुई है । महाराज गंगासिंह ट्रस्ट में होटल संचालित होते हुए होटलों को राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 4.3.1989 से औद्योगिक माना गया है । अतः राज्य सरकार द्वारा जारी नोटिफिकेशन दिनांक 31.3.1998 के मध्य नजर उक्त भूमि एवम् भवन कर प्रकरण में कोई टैक्स आरोपित नहीं किया जा सकता । अभिभाषक प्रार्थी ने बहस में भी कथन किया कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 31.3.98 द्वारा पूर्व में जारी अधिसूचना दिनांक 23.7.81 में सेशोधन करते हुए धार्मिक एवं पूर्व न्यासों के स्वामित्वाधीन एवं उनके नाम की वाणिज्य भूमि एवं भवन मं दी गई छूट को दिनांक 1.4.98 से प्रत्याहार की गई, किन्तु महाराजा श्रीगंगासिंह ट्रस्ट एक चेरीटेबल ट्रस्ट है, जो कि गैर व्यवसायी श्रेणी में आता है । इस सम्बन्ध में मोहता धर्मशाला ट्रस्ट, बीकानेर बनाम स्टेट व अन्य में नजीर Western law case (Raj.) U.C-2003 DB civil petetion no. 4972/02 निर्णय दिनांक 7-3-2003 में मोहता धर्मशाला, बीकानेर को गैर व्यवसायिक श्रेणी में माना गया है । अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में महाराजासंह गंगासिंह ट्रस्ट को भी गैर व्यवसायिक श्रेणी में माना जावे । प्रार्थी की प्रोपर्टी रेलीजेशन एवं ट्रस्ट मानी गयी है। प्रकरण को 20 वर्ष से अधिक का समय हो जाने से नगर भूमि एवं भवन कर के अन्तर्गत रुल–15 के तहत 20 वर्ष बाद री–एग्जामिन किये जाने का प्रावधान नहीं है तथा उक्त अवधि समाप्त हो चुकी है । अतः निगरानी प्रार्थी स्वीकार फरमाई जाकर सहायक निदेशक एवं आयुक्त नगर निगम तथा अपीलीय प्राधिकारी का आदेश दिनाक 23.8.11 निरस्त फरमाया जावे ।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोन्डेंट का कथन है कि अभिभाषक प्रार्थी ने पूर्वानुसार नजीर Western law case (Raj.) U.C-2003 DB civil petetion no. 4972/02 निर्णय दिनांक 7-3-2003 का सहारा लिया है । जबकि मोहता धर्मशाला शुरु से ही राज्य सरकार द्वारा धारा 21(2) राजस्थान भूम एवं भवन कर अधिनियम 1964 के तहत धार्मिक ट्रस्ट होने के कारण कर मुक्त है । माननीय उच्च न्यायालय ने मोहता धर्मशाला के प्रकरण में यह स्पष्ट प्रमाणित माना है कि यह ट्रस्ट निर्विवाद रुप से धार्मिक एवं चेरिटेबल ट्रस्ट की श्रेणी में आता है और इसको छूट देना जनहित में माना गया है । अतः मोहता धर्मशाला प्रकरण का निर्णय इस निगरानी पर लागू नहीं होता है । प्रकरण में सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम, बीकानेर एवं अपीलीय प्राधिकारी, जिला कलक्टर, बीकानेर द्वारा गुणावगुण पर प्रकरण का निर्णय हो चुका है । अतः निगरानी प्रार्थी खारिज फरमाई जावे ।

6. हमने उभय पक्ष की बहस को मध्यनजर रखते हुए उपलब्ध अभिलेख का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । प्रकरण में रेक्टीफिकेशन प्रार्थना पत्र सं0 6/07 एवं 7/07 में इस न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 20–4–2010 पारित कर अपील प्राधिकारी भूमि एवं भवन कर, जयपुर के निर्णय दिनांक 22.2.05 को रिमाण्ड की हद तक कायम रखते हुए निम्नांकित बिन्दुओं पर विस्तृत जांच एवं सुनवाई की जाकर प्रकरण के नियमानुसार निस्तारण हेतु आदेश दिये गये थे:–

1– महाराजा श्रीगंगासिंह ट्रस्ट के दिनांक 1–4–73 से पूर्व होटल के रुप में कार्य करने एवं प्रकरण से प्रभावित होने ?

2– विवादित भूमि ट्रस्ट की प्राईवेट सम्पत्ति है या रिलीजियस ट्रस्ट की सम्पत्ति है ?

3– ट्रस्ट द्वारा प्राप्त आय का उपयोग किस प्रकार से किया जा रहा है ?

4– ट्रस्ट द्वारा क्या चैरिटेबल योजना संचालित है ?

क्षेत्रीय आयुक्त
बीकानेर

5– भूमि एवं भवन कर सम्बन्धी प्रकरणों का 20 वर्ष बाद भी क्या रि–एग्जामिन किये जाने का प्रावधान है ?

इस न्यायालय के उक्त रिमाण्ड आदेश दिनांक 20.4.2010 एवं अपीलीय प्राधिकारी, जयपुर के रिमाण्ड निर्णय 22.2.05 की पालना में आयुक्त नगर निगम द्वारा बाद जांच निर्णय दिनांक 23.7.2010 पारित किया गया, जिसके अनुसार अभिभाषक प्रार्थी द्वारा रिमाण्ड निर्णय में निर्धारित किये गये बिन्दुओं के सम्बन्ध में कोई भी ठोस आधार व साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, केवल मात्र माननीय उच्च न्यायालय की नजीर प्रस्तुत की गयी, जो वर्तमान प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है । इसके अलावा रिमाण्ड निर्णय में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 4.3.89 के तहत भी प्रार्थी को किसी प्रकार का सहयोग नहीं मिला एवं प्रस्तावित व्यवसायिक दर से भूमि का मूल्यांकन उचित बताया गया । प्रार्थी निगरानी कर्ता द्वारा आयुक्त नगर निगम, बीकानेर के रिमाण्ड निर्णय दिनांक 23.7.10 के विरुध्द अपीलीय प्राधिकारी, जिला कलक्टर, बीकानेर के समक्ष अपील सं0 1/2010(एलबीटी) प्रस्तुत की गयी, जिसमें पारित किये गये निर्णय दिनांक 23.8.11 अनुसार उक्त अपील में प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य या सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है । इस न्यायालय में भी अपीलान्ट द्वारा अपनी बहस में केवल मात्र माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित मोहता धर्मशाला के निर्णय का दृष्टान्त प्रस्तुत किया, जबकि मोहता धर्मशाला ट्रस्ट निर्विवादित रुप से धार्मिक एवं चैरीटेबल ट्रस्ट की श्रेणी में मानते हुए इसको छूट देना जनहित में माना गया है । प्रार्थी अभिभाषक द्वारा निगरानी में ऐसा कोई ठोस सबूत अथवा कानूनी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कया गया, जिससे मोहता धर्मशाला प्रकरण का निर्णय अक्षरशः इस निगरानी पर लागू होतो हो । प्रार्थी के अभिभाषक द्वारा हमारे समक्ष महाराजा गंगासिंह ट्रस्ट द्वारा अर्जित आय का धार्मिक कार्यो में ही उपयोग किये जाने के सम्बन्ध में काई ठोस दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया। इसके अलावा प्रार्थी ट्रस्ट को गैर व्यवसायी श्रेणी में माना गया हो, ऐसा कोई दस्तावेज हमारे समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम के आदेश दिनांक 23.7.10 एवं अपील प्राधिकारी एवं जिला कलक्टर, बीकानेर के निर्णय दिनांक 23.8.11 में किसी प्रकार का परिवर्तन किया जाना उचित नहीं समझते हैं ।

7. अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में निगरानी प्रार्थी खारिज की जाती है एवम् अधीनस्थ न्यायालय सहायक निदेशक कम आयुक्त नगर निगम के आदेश दिनांक 23.7.10 एवं अपील प्राधिकारी एवं जिला कलक्टर, बीकानेर के निर्णय दिनांक 23.8.11 को यथावत रखा जाता है ।

8. तद्नुसार निगरानी प्रार्थी निर्णित शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति निगरानी पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 18.12.18 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(हनुमान सहाय मीना)
सम्भागीय आयुक्त
बीकानेर