

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 193/2006/अजमेर

विजय कुमार भार्गव पुत्र श्री हरिश चन्द भार्गव (फौत.)
वारिसान श्री पीयूष भार्गव पुत्र स्व. श्री विजय कुमार भार्गव, जाति ब्राह्मण
निवासी रघुकुल पैलेस, गणपति प्लाजा के सामने, एम.आई. रोड, जयपुरप्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक महोदय, जिला-अजमेर
2. गोविन्दलाल अरोड़ा पुत्र स्व. गोरधनलाल अरोड़ा जाति अरोड़ा
निवासी चांद गेट, ब्यावर।
3. राकेश खण्डेलवाल पुत्र श्री रामपाल जी खण्डेलवाल
निवासी डिग्गी मोहल्ला, ब्यावर।
4. हरीश केवलानी पुत्र मोहनलाल केवलानी जाति सिंधी
निवासी चांग गेट, चितार रोड़, ब्यावर।
5. गुरुबचन सिंह पुत्र स्व. हवेलीराम जाति पंजाबी
निवासी चांग गेट, चितार रोड़, ब्यावर।
6. गणपत लाल अग्रवाल पुत्र स्व. सुरेशचन्द अग्रवाल
निवासी पांच बत्ती, ब्यावर।

.....अप्रार्थी.

निगरानी संख्या – 235/2006/अजमेर

1. गोविन्दलाल अरोड़ा पुत्र स्व. गोरधनलाल अरोड़ा जाति अरोड़ा
निवासी चांद गेट, ब्यावर।
2. राकेश खण्डेलवाल पुत्र श्री रामपाल जी खण्डेलवाल
निवासी डिग्गी मोहल्ला ब्यावर।
3. हरीश केवलानी पुत्र मोहनलाल केवलानी जाति सिंधी
निवासी चांग गेट, चितार रोड़, ब्यावर।
4. गुरुबचन सिंह पुत्र स्व. हवेलीराम जाति पंजाबी
निवासी चांग गेट, चितार रोड़, ब्यावर।
5. गणपत लाल अग्रवाल पुत्र स्व. सुरेशचन्द अग्रवाल
निवासी पांच बत्ती, ब्यावर।

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, जिला-अजमेर
2. विजय कुमार भार्गव पुत्र श्री हरीश चन्द भार्गव (फौत.)
वारिसान श्री पीयूष भार्गव पुत्र स्व. श्री विजय कुमार भार्गव जाति ब्राह्मण
निवासी रघुकुल पैलेस, गणपति प्लाजा के सामने, एम.आई.रोड, जयपुर.....अप्रार्थी.

खण्डपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपरिस्थित : :

श्री खड़ग सिंह
अभिभाषक।

.....प्रार्थीगणों की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 16.12.2015

निर्णय

यह दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रार्थीगणों द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 116/2005 में पारित निर्णय दिनांक 28.10.2005 एवं 31.10.2005 से क्षुब्ध होकर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के तहत (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है) प्रस्तुत किये गये।

लगातार.....2

निगरानी प्रार्थना पत्रों के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार से है :-

1. निगरानी प्रार्थना पत्र सं. 235/2006 के प्रार्थीगणों द्वारा अप्रार्थी सं. 1 से ग्राम किरानीपुरा एवं ग्राम थोक मालियान प्रथम तहसील अजमेर के विभिन्न 35 खसरा नम्बर की कुल 28 बीघा भूमि क्रय कर विक्रय पत्र दिनांक 14.06.2005 को उपपंजीयक, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। विक्रय पत्र में प्रतिफल राशि एक करोड़ रुपये दर्शायी गयी।
2. उपपंजीयक, अजमेर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति को आवासीय उपयोग की मानते हुए कुल मूल्यांकन 3,23,70,752/-रुपये करते हुए अन्तर मुद्रांक कर हेतु अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थीगणों द्वारा राशि नहीं जमा कराने पर प्रकरण तैयार कर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों को सुनने एवं सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात् आदेश दिनांक 28.10.2005 से प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन 2,53,71,200/- रुपये एवं संशोधन आदेश दिनांक 31.10.2005 से मूल्यांकन रुपये 2,55,68,768/-करते हुए कमी मुद्रांक रुपये 12,45,501/- एवं शास्ति रुपये 304/- कुल 12,45,805/-रुपये जमा कराने के आदेश प्रार्थीगणों को दिये। उक्त आदेश की पालना में प्रार्थीगणों द्वारा दिनांक 28.11.2005 को मय ब्याज कुल राशि 12,64,500/-रुपये उपपंजीयक, अजमेर के यहां जमा करवाये एवं आदेश के विरुद्ध यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया।
3. प्रकरण में एक निगरानी प्रार्थना पत्र सम्पत्ति के क्रेता द्वारा भी प्रस्तुत किया गया। जिसे प्रकरण सं. 193/2006 की क्रम सं. पर दर्ज किया गया। चूंकि दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र एक ही निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत है एवं विषय वस्तु समान है। अतः एक ही आदेश से निर्णित किये जाने उचित है।
4. निगरानी प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर रेकॉर्ड तलब किया गया। प्रार्थीगणों की ओर से श्री खड़ग सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता एवं श्री आर.के. अजमेरा, उपराजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गयी।
5. प्रार्थीगणों के अधिवक्ता का बहस में मुख्य तर्क यह रहा कि चूंकि प्रश्नगत भूमि का आवासीय रूपान्तरण नहीं हुआ था, न ही मकानात आदि बने हुए थे। अतः दस्तावेज प्रस्तुत करने की तिथि को राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज कृषि भूमि के अनुसार ही मालियत आंकी जानी थी। इस तरह जानबूझ कर अधिक मूल्यांकन किया गया, जो नियम विरुद्ध है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) का निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जावे।

12

निगरानी संख्या - 193 एवं 235/2006 /अजमेर

6. उपराजकीय अभिभाषक ने बहस करते हुए न्यायालय का ध्यान विक्रय पत्र में पृष्ठ 7 एवं 8 पर अंकित निम्न पंक्तियों की ओर आकर्षित करते हुए कहा कि विक्रेता स्वयं प्रश्नगत भूमि को "निजी कृषि भूमि आवासीय परियोजना" अंकित कर रहा है।

"विक्रेता ने दिनांक 27.09.2004 को नगर सुधार न्यास, अजमेर में एक प्रार्थना पत्र उपरोक्त भूमि के बाबत निजी कृषि भूमि को आवासीय परियोजना "हरिश्चन्द्र भार्गव नगर" के नाम से विकसित करने हेतु प्रस्तुत किया था, जिस पर नगर सुधार न्यास, अजमेर ने अपने पत्र दिनांक 01.10.2004 के द्वारा विक्रेता को विकास कार्य जैसे सड़क, नाली, बिजली के खम्बे आदि कार्य करें, जिसकी अनुपालना में विक्रेता ने कार्य करवाये तथा ठेकेदार को कुछ राशि लोन लेकर अग्रिम भुगतान कर दिया था तथा बकाया राशि का भुगतान 30.04.2005 तक ठेकेदार के करना था। इसके अलावा नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा विक्रेता के प्रार्थना पत्र पर अभी तक कोई निर्णय नहीं लिया गया है तथा निकट भविष्य में भी निर्णय नहीं होने की आशंका है। ऐसी सूरत में विक्रेता निम्न वर्णित जमीन को बेचने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं रहा है।

इसलिए विक्रेता को रूपयों की सख्त आवश्यकता है तथा विक्रेता को वास्ते खर्च खादान तथा अन्य निजी व पारिवारिक आवश्यकता पूर्ति हेतु रकम की आवश्यकता है, इसलिए मुझे विक्रेता ने अपनी राजीखुशी, स्वेच्छा एवं विवेक की अवस्था में निम्न परिशिष्ट में अंकित अपने स्वामित्व की भू-सम्पदा में से छतरी व कुआं व कुआं से लगती हुई रिक्त भूमि जिसका रकबा लगभग 2 बीघा 12 बीस्वा है, जिसको संलग्न नक्शे में ए, बी, सी, डी में मार्क तथा संलग्न नक्शों में पीला रंग से दर्शाया गया है। रेखांकित रास्ता वाली भूमि जिसका रकबा करीब 1-11-10 बीघा है, को छोड़कर केवल 28-0-0 अट्ठाईस बीघा भूमि इस शर्त के साथ हस्तान्तरित करता है कि क्रेता ले-आऊट प्लान स्वीकृत कराते समय इस का नाम "हरिश् चन्द्र भार्गव नगर" के नाम से अनिवार्य रूप से रखा जाएगा। "

अतः प्रार्थीगणों द्वारा क्रय की गयी भूमि पर सड़क, बिजली के खम्बे, नाली आदि का निर्माण आवासीय परियोजना हेतु पूर्व में विक्रेता ने करवा रखा था। कलक्टर (मुद्रांक) एवं उपपंजीयक, अजमेर की मौका निरीक्षण रिपोर्ट में भी मौके पर भूमि का सम्भावित आवासीय उपयोग होना पाया गया। अतः प्रार्थीगणों की निगरानी याचिका अस्वीकार योग्य है।

7. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विक्रय पत्र के मध्यम से बिक्रित कुल 28 बीघा


निगरानी संख्या - 193 एवं 235/2006 /अजमेर
भूमि में से 8 बिस्वा भूमि जो कि राजस्व रेकॉर्ड में आबादी के रूप में दर्ज थी, का मूल्यांकन ग्राम की तत्समय प्रचलित सड़क के पास की आवासीय दर 80 रूपये प्रतिवर्ग फीट से, एवं 27 बीघा 12 बिस्वा भूमि का मूल्यांकन आवासीय उपयोग की मानते हुए कृषि भूमि की तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर के तीन गुने से किया। चाह एवं चारदिवारी का मूल्यांकन भी तत्समय के विभागीय प्रावधानों अनुसार किया।

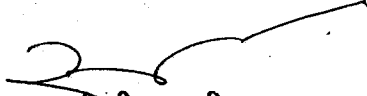
चूंकि विक्रय पत्र निष्पादन की तिथि तक प्रश्नगत भूमि का आवासीय परियोजना हेतु रूपान्तरण नहीं हुआ था। कार्यवाही नगर सुधार न्यास, अजमेर में विचारधीन होना स्वयं विक्रेता ने जाहिर किया है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) ने न्यायिक विवेक का उपयोग कर भूमि का मूल्यांकन प्रतिवर्ग फीट की डी.एल.सी. दर से करना उचित नहीं समझा एवं विभागीय परिपत्र 02/2004 में प्रदत्त दिशा निर्देशानुसार कृषि भूमि हेतु अनुमोदित बाजार दर के तीन गुना से किया। जो उचित है।

अतः प्रार्थीगणों द्वारा क्रयशुदा भूमि के विक्रय पत्र में अंकित कथनों एवं विक्रेता द्वारा लगायी गयी बाध्यकारी शर्त कि " 28 बीघा भूमि इस शर्त के साथ हस्तान्तरित करता है कि क्रेता ले-आउट प्लॉन स्वीकृत कराते समय इस का नाम "हरीशचन्द्र भार्गव नगर" के नाम से अनिवार्य रूप से रखा जायेगा" को देखते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा किया गया मूल्यांकन पूर्णतः तर्कसंगत एवं विधिसम्मत पाया जाता है।

यह न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.10.2005 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं समझता है। तदनुसार विवेचन के साथ प्रार्थीगणों की निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर के निर्णय दिनांक 31.10.2005 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य


(सुनील शर्मा)
सदस्य