राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–3470/2005/अजमेर
(458/2002 पुराना नम्बर)

श्री अनूप बहुगुणा पुत्र श्री टीकाप्रसाद बहुगुणा,
जाति ब्राहमण, निवासी जी–5, लोहाखान,
अजमेर तहसील व जिला अजमेर। ....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक तहसील व जिला अजमेर।
2. श्री मकसूद अहमद खान
3. श्री मसूद अहमद खान
4. श्री जलील अहमद खान
5. श्रीमती कुलसुम बीबी बैवा स्व0 श्री महमूद खान
6. कु0 फरीदा खानम पुत्री स्व0 श्री महमूद खान
7. कु0 सलमा खानम पुत्री स्व0 श्री महमूद खान
   समस्त जाति मुसलमान पठान, निवासीगण गली लंगर खाना,
   दरगाह शरीफ, अजमेर।
8. श्री स्वतन्त्र कुमार खींची पुत्र श्री सहदेव प्रसाद जी,
   जाति राजपूत, निवासी नाहरों की कोठी, रामनगर, पुष्कर रोड, अजमेर।
9. श्री पदम चन्द जैन पुत्र श्री भीखम चन्द जी जैन,
   जाति जैन, निवासी 9/134, गंज, अजमेर।
10. श्री अशोक कुमार शर्मा पुत्र श्री मातादीन, जाति ब्राहमण,
    निवासी दादा भाई कॉलोनी, अजमेर।
11. कु0 कविता पारदासानी पुत्री श्री दौलतराम, जाति सिन्धी,
    निवासी 1 क 7 जनता कॉलोनी, वैशाली नगर, अजमेर।
12. श्री राधेश्याम चौहान पुत्र श्री कन्हैयालाल जी, जाति माली,
    निवासी 4230/34, पाल बीचला, अजमेर।
13. श्री भवानी शंकर पुत्र श्री पुरूषोत्तमदास, जाति सिन्धी,
    निवासी 2/76/4 मीरशाअली कॉलोनी, अजमेर।
14. श्री पाबूराम पुत्र श्री जोधाराम, जाति जाट,
    निवासी पादू खुर्द, तहसील मेडता, जिला नागौर।
15. श्री नाथूराल पुत्र श्री हरकचन्द, जाति जैन,
    निवासी 4/76/7, पुलिस लाइन, अजमेर।
16. श्री निरंजन स्वरूप पुत्र श्री बिरदभान, जाति कायस्थ,
    निवासी सिविल लाइन, अजमेर।
17. श्री अशोक वर्मा पुत्र श्री मोहनलाल वर्मा, जाति दर्जी,
    निवासी 944 दूधीया मौहल्ला, अजमेर।
18. श्रीमती मन्जू गुप्ता पत्नी श्री उमेशचन्द, जाति महाजन,
    निवासी 5 स्टेट बैंक कॉलोनी, अजमेर।
19. श्री रामकिशन गोयल पुत्र श्री एस.के.गोयल,
    जाति महाजन, निवासी मेहरा बिल्डिंग के सामने,
    जयपुर रोड, अजमेर।
20. श्रीमती कमलेश टंडन पत्नी श्री बी.एस0 सिंह,
    जाति खत्री, निवासी फाईसागर रोड, अजमेर।
21. श्री कमल किशोर वर्मा पुत्र श्री भवरलाल,
    जाति टेलर, निवासी 67ए/18 मून्दडी मौहल्ला, अजमेर।
22. श्री विश्वजीत माथुर पुत्र श्री लाडली प्रसाद जी,
    जाति माथुर, निवासी नई जगह, पुरानी मण्डी,
    कायस्थ मौहल्ला, अजमेर।

लगातार.....2

23. श्री जी.पी.माथुर पुत्र श्री बनवारी लाल,
जाति कायस्थ निवासी इन्दर की पोल,
कायस्थ मौहल्ला, अजमेर।
24. श्री एस.पी.माथुर पुत्र श्री रतनलाल जी,
निवासी इन्दर की पोल, कायस्थ मौहल्ला, अजमेर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री महेन्द्र सिंह
ब्रीफ होल्डर ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थीगण संख्या 2 से 24

निर्णय दिनांक : 23.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.02.2002 प्रकरण संख्या 1422/95 के विरूद्ध राज़स्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम थोक तेलीयन स्थित आराजी खसरा नम्बर 237 रकबा 1–16–10 एवं खसरा नम्बर 240 रकबा 1–9–10 अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 7 की पुश्तैनी सह–खातेदारी काश्तकारी की आराजीयात थी जो जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 14.09.92 को प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण संख्या 8 लगायत 24 ने क्रय कर कब्जा दखल प्राप्त कर लिया। उक्त आराजीयात बजरिये 1,98,000/– रू में तत्समय विक्रय की गई जिस पर दिनांक 22.03.93 को विवादित भूमि की मालियत 2,31,000/– रू होना आंकी जाकर अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क 4,125/– रू और वसूल किये गए। तत्पश्चात् दस्तावेज पंजीकृत कर लौटा दिया गया। विवादित आराजीयात की मालियत 15,97,200/– रू डी0एल0सी0 दर के आधार पर मानते हुए 1,70,813/– रू कमी मुद्रांक तथा 213 रू पंजीयन शुल्क तथा 474 रू पेनल्टी धारित करते हुए 1,71,500/– रू क्रेतागण से क्रय के अनुपात में वसूल करने का आदेश दिनांक 13.03.2002 को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण सं. 2 लगायत 24 अनुपस्थित रहे। प्रकरण वर्ष 2002 से विचाराधीन है तथा लगातार काफी

लगातार.....3

पत्राचार करने के बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त नहीं हुआ हैं। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त नहीं होने के आधार पर प्रकरण को अनिश्चितकाल के लिए लंबित रखकर प्रार्थी को न्याय से वंचित किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः प्रकरण काफी पुराना होने के कारण पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर पत्रावली का निस्तारण किया जा रहा है।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि विवादित आराजीयात एकफसली आराजीयात है जिसमें अधिकांश समय पानी भरा रहता है तथा वहॉ पर कृषि किया जाना अत्यन्त कठिन है, क्योंकि अधिकांश समय पानी भरा रहता है। उक्त दस्तावेज 14.09.92 को पंजीकृत किया गया था। उपपंजीयक ने भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ मानते हुये रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया जो मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना किये बिना स्वीकार किया है। जब भूमि पर पानी भरा रहता है तो उसका आवासीय उपयोग भी सम्भव नहीं है। यह भूमि अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.10.2013 को आवाप्त की गई है तथा मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया हैं। इस प्रकार जब 20 वर्ष पश्चात् भी सम्पत्ति को कृषि भूमि माना गया है तो पंजीयन के समय इस भूमि को आवासीय भूमि मानना न्यायोचित नहीं है। निर्णय में रेफरेन्स को स्वीकार करने के संबंध में कोई कारण या विश्लेषण नहीं किया गया है। निर्णय विधिसम्मत नहीं हैं। अतः निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

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

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

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 13.03.02 निम्न प्रकार है :–

"13.03.2002 उभय पक्ष उपस्थित। अप्रार्थी की ओर से एस.पी.माथुर उपस्थित। दोनो पक्षों को सुना, अप्रार्थी श्री अनूप कुमार बहुगुणा एवं कमलेश टंडन के जवाब का अवलोकन किया। शेष अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस जारी करने उपरांत भी अनुपस्थित। अतः इनके विरूद्व एक तरफा कार्यवाही की जाती है। प्रकरण का अध्ययन करने पर हम इस निष्कर्ष पर पहुँचे है कि रेफरेन्स उचित है। भूखण्ड अर्थात् भूमि का क्रय आवासीय प्रयोजन ही है। अतः रेफरेन्स को स्वीकार कर मूल्यांकन रू. 15,97,200/– निर्धारित कर कमी मुद्रांक रू. 1,70,813/– पंजीयन शुल्क रू 213/– एवं पेनल्टी रू 474/– कुल रू 1,71,500/– अप्रार्थीगण से क्रय के अनुपात में वसूल करने के आदेश दिये जाते है। निर्णय आज दिनांक 13.03.2002 को न्यायालय में सुनाया गया।"

लगातार.....4

उपरोक्त निर्णय में मात्र यह उल्लेख किया गया है कि भूमि का क्रय आवासीय प्रयोजन ही है। रेफरेन्स के आधार को न तो स्पष्ट किया गया है व न ही रेफरेन्स के तथ्यों की जांच की गई है। रेफरेन्स को स्वीकार करने के संबंध में कोई विवेचना या विश्लेषण नहीं किया गया है। निर्णय नॉनस्पीकिंग व नॉनरीजण्ड है। इस प्रकार निर्णय विधिसम्मत एवं नियमानुसार नहीं है।

10. निर्णय में उल्लेखित वाक्यांश "अर्थात् भूमि का क्रय आवासीय प्रयोजन ही है", से यह प्रतीत होता है कि रेफरेन्स प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि को आवासीय मानने के संबंध में है। निगरानी में भी यह उल्लेख किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति एक फसली आराजीयात है जिसमें अधिकांश समय पानी भरा रहता है। इस प्रकार यह निष्कर्ष निकलता है कि मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि मानकर किया जाना चाहिए या अवासीय भूमि मानकर। प्रार्थी की ओर से भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर सुधार न्यास (अजमेर विकास प्राधिकरण) अजमेर के अवाप्ति प्रकरण सं. 1 से 45/2011 अवार्ड आदेश क्रमांक 543 दिनांक 08.10.13 की फोटो प्रति प्रस्तुत की है इस आदेश के पृष्ठ सं. 2 पर यह कथन है कि " **अतः इन परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुये आधार भू—अभिलेख राजस्व रेकार्ड में दर्ज किस्म अनुसार अरूपांतरित कृषि भूमि होने से कृषि दर से भूमि की मुआवजा दर 7,90,000/— अक्षरे सात लाख नब्बे हजार रू प्रति बीघा निर्धारित किया जाना उचित प्रतीत होता है तथा रूपांतरित आवासीय प्रकरणों में आवासीय दर 330/— प्रति वर्गफीट से मुआवजा निर्धारण प्रस्तावित किया गया है।** " इस अंकन से यह स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति के बदले मुआवजे हेतु कृषि भूमि की दर 7,90,000/— निर्धारित की गई है। अवाप्ति आदेश दिनांक 08.10.2013 के संलग्न परिशिष्ठ "अ" के अनुसार प्रार्थी अनूप बहुगुणा आदि की भूमि ग्राम अजमेर थोक तेलियान के खसरा न. 237 रकबा 1—10—10 व खसरा नं 240 रकबा 1—9—10 का मुआवजा 7,90,000/— प्रति बीघा की दर से निर्धारित किया गया है। अर्थात् कृषि भूमि की दर से निर्धारित किया गया है। प्रश्नगत दस्तावेज के द्वारा भूमि का क्रय विक्रय 14.09.92 को किया गया है जबकि भूमि का अवाप्ति आदेश दिनांक 08.10.13 को किया गया है जिसमें भूमि का मुआवजा कृषि भमि की दर से दिया गया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत दस्तावेज के पंजीबद्ध होने के इतने लम्बे अंतराल के बाद भी भूमि कृषि भूमि मानी गयी है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत तत्समय की खसरा गिरदावरी संवत् 2050, 2051 की फोटो प्रतियों में भी फसल अंकित है। उपरोक्त तथ्यों से भूमि, कृषि भूमि प्रतीत होती है। काफी पत्राचार के बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड राज्यपक्ष की ओर से प्रस्तुत नहीं हुआ है व न ही ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत हुआ है जिससे यह सिद्ध होता हो कि तत्समय भूमि आवासीय उपयोग में आ रही थी। अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीधीन निर्णय में रेफरेन्स को स्वीकार करने के संबंध में कोई कारण भी अंकित नहीं किया है। निगरानीधीन निर्णय बिना कोई विवेचना या विश्लेषण किये पारित किया गया है व पत्रावली पर ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है जिससे प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि को आवासीय माना जा सके। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है एवं निगरानी स्वीकार की जाती है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य