राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–109/2015/अलवर

1. मनोज कुमार चाचान पुत्र श्री देवकीनन्दन चाचान जाति महाजन
2. अतुल चाचान एच.यू.एफ. जरिये कर्त्ता श्री अतुल चाचान पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार चाचान निवासी ग्राम विकानी उपतहसील बहादुरपुर तहसील व जिला अलवर
3. गोविन्द सिंह पुत्र श्री हरस्वरूप सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम बाद तहसील व जिला मथुरा ....**प्रार्थीगण**

बनाम्

1. उप पंजीयक अलवर–द्वितीय
2. सागरमल पुत्र श्री बाबूराम जाति महाजन निवासी 25, आर्य नगर स्कीम नं. 1 शहर अलवर
3. श्री किशनलाल पुत्र श्री निरन्जनलाल जाति महाजन निवासी मण्डी अटेली, हरियाणा बहैसियत मुख्त्यार आम श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री निरन्जन जाति महाजन ....**अप्रार्थीगण**

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत
अभिभाषक। ....**प्रार्थीगण की ओर से.**

श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक। ....**अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.**

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं।
अप्रार्थी संख्या 3 तामील के प्रक्रम पर।

दिनांक : 06.06.2017

निर्णय

1. प्रार्थीगण द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **''अधीनस्थ न्यायालय''** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 333/2012 में पारित निर्णय दिनांक 28.01.2013 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **''अधिनियम''** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है अप्रार्थी संख्या 2 व 3 द्वारा बहक प्रार्थी के हक में आवासीय भूखण्ड का बेचान दस्तावेज कुल क्षेत्रफल भूमि 525.88 वर्ग गज बिजली घर के पीछे, अलवर नं. 2 दिनांक 16.05.2012 को निष्पादित कर उप पंजीयक अलवर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उप पंजीयक अलवर द्वितीय ने दस्तावेज की मालियत 73,59,875/– निर्धारित करते हुए बाद पंजीयन प्रार्थीगण को लौटा दिये। मौका निरीक्षण कर उक्त सम्पत्ति की गणना व्यवसायिक दर से कर कमी मालियत मानते हुए अन्तर राशि वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.01.2013 के सम्पत्ति की मालियत 1,46,66,920/– रूपये मानते हुए कमी मुद्रांक राशि रूपये 2,71,036/–, सरचार्ज 27,094/– रूपये तथा शास्ति 13,420/– रूपये कुल मांग राशि 3,11,550/– रूपये वसूल किये जाने के आदेश किये तथा नियत अवधि एक माह में वसूली न होने पर नियमानुसार 18 प्रतिशत

06/06/17

लगातार........................2.

ब्याज भी वसूल किये जाने का आदेश पारित किया। उक्त कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

4 प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि विक्रेता अप्रार्थी संख्या 2 सागरमल व अप्रार्थी संख्या 3 श्री किशनगलाल द्वारा अपने भूखण्ड का क्रेता प्रार्थी संख्या 1 मनोज कुमार चाचान को 1/2 हिस्सा, प्रार्थी संख्या 2 अतुल चाचान को 1/4 हिस्सा तथा प्रार्थी संख्या 3 गोविन्द सिंह को 1/4 हिस्सा दिनांक 16.05.2012 को 70,000/– रूपये स्टाम्प शुल्क आदा कर विक्रय किया गया जिसे उपपंजीयक द्वारा आवासीय दर के पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का दिनांक 17.05.2012 को प्रार्थी की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण कर विवादित भूखण्ड को व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होना मानते हुए सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय/व्यवसायिक की गई तथा कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश कर दिया गया। कलेक्टर द्वारा प्रार्थी को बिना सुनवाई का अवसर दिये एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को हुबहू उचित मानते हुए रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया। विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा नोटिस तो जारी किया गया परन्तु नोटिस पर तामील प्रार्थी को नहीं हुई। इस प्रकार कलेक्टर द्वारा पारित आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विरूद्व है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व के रेफरेन्स को बिना किसी आधार के एक Non Speaking आदेश द्वारा स्वीकार किया गया। इसके अतिरिक्त विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक न मानकर भूखण्ड की मालियत, वक्त पंजीयन, सम्पत्ति की मौका स्थिति के अनुसार निश्चित की जानी चाहिये। पंजीयन के समय प्रश्नगत भूखण्ड खाली था एवं आवंटन पत्र तथा लीज डीड में भी प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय प्रयोजनार्थ उल्लेखित किया गया है। अतः भविष्य में होने वाली उपयोग की संभावनाओं के आधार पर मूल्यांकन किया जाना विधि सम्मत नहीं है। जबकि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं है। इसके बाद भी उप पंजीयक कोटा द्वारा प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक मानने में त्रुटि कारित की है। मियाद के संबंध में विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत समस्त व उचित कारणों को उल्लेख कर दिया गया है अतः निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाये। अपने उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

5. अप्रार्थी राजस्व की ओर से उपस्थिति विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह

06/06/17

लगातार........................3.

कथन किया गया कि नवीन नियमों के अनुसार चैकलिस्ट एवं दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुसार निर्धारित दरों से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर देय मुद्रांक कर एवं फीस की वसूली करने के उपरान्त दस्तावेज को पंजीयन कर दिया गया। इसके बाद रेण्डम जांच में सलैक्ट होने पर उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया गया। राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट को दोहराते हुए कथन किया गया।

6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया। प्रार्थीगण को जारी नोटिस जारी किये गये थे बावजूद तामील प्रार्थीगण के उपस्थित नही होने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित किये गया है, जिसमें किसी भी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है। अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क दिया कि विभागीय परिपत्र 01/09 दिनांक 01.09.2010 के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का व्यवसायिक पंक्ति में स्थिति होने से इसके 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन किया गया है। अतः कलक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत होने से प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने योग्य है।

7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

8.. प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।

9. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र लखण्डा वाला कुआ खसरा नम्बर 495/0.19 तथा 516/0.01 कुल 0.20 हैक्टर में भूखण्ड जिसकी पैमाइश सिरे पूर्व 86 फुट 3 इन्च, सिरे पश्चिम 86 फुट 3 इन्च, सिरे उत्तर 48 फुट 9 इन्च तथा सिरे दद्विाण 61 फुट, पडत जमीन का कुल रकबा 525.28 वर्गगज के बाबत् है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 16.05.2012 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 17.05.2012 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

"प्लॉट का अग्र भाग 20X61 व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जाये वसूली हेतु नोटिस जारी है।"

उपरोक्त मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किये जाने का अनुरोध किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बावजूद नोटिस अपीलार्थी के उपस्थित नही होने पर एक पक्षीय आदेश पारित करते हुए रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया।

10. विचाराधीन प्रकरण में विवाद का मुख्य यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाये या व्यवसायिक दर से?

06/06/17

लगातार......................4.

11. मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि प्लॉट का अग्र भाग 20X61 व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जाये वसूली हेतु नोटिस जारी है। इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक हो रहा हो।

12. पत्रावली के साथ उपलब्ध अधीनस्थ न्यायालय के रिकोर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निगरानीकर्ताओं के अनुपस्थित रहने पर एकतरफा कार्यवाही करते हुए रेफरेन्स के अनुसार सम्पति की मालियत निर्धारित कर इस पर देय कमी मुद्रांक / पंजीयन शुल्क व शास्ति की राशि सृजित करते हुये निगरानी अधीन आदेश कलेक्टर द्वारा पारित किया गया है। इस आदेश में किस आधार पर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क निर्धारित किया गया है, यह अंकित नहीं है जबकि कलेक्टर को आदेश में युक्तिसंगत आधार अंकित करते हुये अपना निर्णय पारित किया जाना चाहिये था। इस प्रकार युक्तिसुगत / विधिसम्मत आधार के आभाव में मनमाने तरीके से पारित किया गया कलेक्टर के आदेश को विधिसम्मत आदेश की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता है। निगरानिकर्ता बावजूद तामिल अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित नहीं होने पर उसके विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई थी। किन्तु राजस्व को अपना मामना स्वयं साबित करना था। वह प्रतिपक्षी की किसी कमजोरी का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता। आक्षेपित आदेश दिनांक 28.01.2013 में रेफरेंस को स्वीकार करने का कोई आधार उल्लेखित नहीं किया गया है। प्रतिपक्षी के विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही होना रेफरेन्स को स्वीकार करने का एक मात्र आधार नहीं हो सकता।

13. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 28.01.2013 द्वारा रेफरेंस के तथ्यों को स्वीकार किया है किन्तु रेफरेंस के आधारों की राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अनुसार न तो जांच की गई न ही अपने आदेश में रेफरेंस के आधारों के सम्बंध में तथ्यों की कोई विवेचना की गई। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में तर्क, कारण व विवेचना का अभाव रहा है। अधीनस्थ न्यायालय का यह दायित्व था कि उसके समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में उठाये गये बिन्दुओं की विवेचना करने के उपरांत ही उन्हें स्वीकार करने व न करने पर तथ्यों पर आधारित अपना मत प्रकट करना चाहिए था। जिससे अधीनस्थ न्यायालय के आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत होने पर सम्बंधित न्यायालय अपना निर्णय पारित कर सकेगी कि अवर अधिकारी / न्यायालय का निर्णय न्यायसंगत है अथवा नही किन्तु वर्तमान निगरानी प्रार्थना—पत्र में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ऐसा नही किया गया जिसे उचित नही कहा जा सकता। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय की खण्डपीठ के सहायक आयुक्त, वाणिज्यिक कर विभाग, वर्क्स कान्ट्रेक्ट एवं लीजिंग टैक्स, कोटा बनाम मैसर्स शुक्ला एड ब्रदर्स (Civil Appeal No. Nil of 2010/S.L.P.(C)No. 16466 of 2009), date 15.4.2010) में पारित किय गये निर्णय के कुछ अंश उद्धृत किया जाना उक्त परिप्रेक्ष्य में समीचीन होगा :—

06/06/17

लगातार.......................5.

".... To subserve the purpose of justice delivery system therefore, it is essential that the Courts should record reasons for its conclusions whether disposing of the case at admission stage or after regualr hearing."

"A litigant has legitimate expectatoion of knowing reasons for rejection of his claim/payer. It is then alone, that a party would be in a position to challenge the order on appropriate grounds. As arguments bring things hidden and obscure to the light of reasons, reasoned judgment where the law and factual matrix of the case it discussed provided lucidity and foundation for conclusions or exercise of judicial discretation by the Courts. Reason is the very life of law. When the reason of a law once ceases, the law itself generally cease. Such is the signifucance of reasoning in any rule of law. Giving reasons furthers the cause of justice as well as avoids uncertainty. As a matter of fact it helps in the observance of law of precedent . Absence of reasons on the contrary essentially introduces an element of uncertainty, dissatisfaction and give entirely different dimensions to the questions of law raised before the higher appellate Courts. When reasons are announced and can be weighed, the public can have assurance that process of corection is in place and working. It is requirement of law that correction process of judgments should not only appeaaar to be implemented but also to have been properly implemented. Reasons for an order would ensure and enhance public confidence and would provide due satisfaction to the consumer of justice under our justice dispensation system."

14. इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा Non Speaking एवं Non Reasoned आदेश पारित किये गये है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.01.2013 अपास्त किये जाने योग्य है। प्रार्थीगण की यह आपत्ति रही है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनको नोटिस जारी नहीं किया गया तथा न ही कोई नोटिस प्रार्थीगण को तामील हुआ। यहां यह उल्लेखनीय है कि आक्षेपित आदेश दिनांक 28.01.2013 में प्रार्थीगण को रजिस्टर्ड नोटिस के पश्चात् भी उपस्थित नहीं होने का उल्लेख किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में आदेशिका में भी ऐसा ही उल्लेख किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में प्रार्थी मनोज कुमार चाचान का नोटिस जो दिनांक 25.10.2012 को दिनांक 26.11.2012 को उपस्थिति बावत् जारी किया गया था, वह एलाईटी कॉलेज के गेट पर गार्ड को देने की रिपोर्ट के साथ बाद तामील लौटाया गया। उक्त गार्ड प्रार्थी मनोज कुमार का एजेन्ट/सर्वेन्ट हो ऐसी कोई साक्ष्य अभिलेख पर नहीं है। इसी प्रकार दिनांक 03.01.2013 को दिनांक 28.01.2013 को उपस्थिति के लिये जारी रजिस्टर्ड नोटिस की प्रति अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न है। उक्त नोटिस कार्यालय से दिनांक 17.01.2013 को डिस्पेच किया गया। केता प्रार्थी मनोज कुमार चाचान के अलावा अन्य किसी केतागण व विकेतागण को नोटिस जारी किया गया हो या तामील हुआ हो ऐसी कोई साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है। अतः इससे यही निष्कर्ष निकलता है कि प्रार्थीगण केतागण व अप्रार्थी विकेतागण को सुनवाई का अवसर प्राप्त नही हुआ है। इस प्रकार नियम 65(2) के प्रावधानों के

06/06/17

लगातार.......................6.

अनुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत नही है। उक्त प्रकरण राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 65 के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय को प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में विस्तृत जांच कर पुनः विधिनुसार गुणावगुण पर आदेश पारित किये जाने हेतु प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

15. परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर का आदेश दिनांक 28.01.2013 को अपास्त किया जाता है। उक्त प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की अनुपालना करते हुए पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें तथा पक्षकारों को यह आदेश दिये जाते है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 02.08.2017 को सुनवाई हेतु उपस्थित हो। ~~तथा~~ साथ ही अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह प्रकरण में विक्रेतागण को भी नोटिस जारी कर विधिवत् सुनवाई का अवसर प्रदान करें।

16. निर्णय सुनाया गया।

06/06/17

(राजीव चौधरी)

सदस्य