# राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

**निगरानी संख्या–146/2007/कोटा**

लज्जा शंकर, दुर्गा शंकर, राजेश पिसरान मोहनलाल,
जाति खाती, निवासीगण ग्राम इटावा, तहसील पीपल्दा,
जिला कोटा ....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक इटावा
2. कमल कुमार आत्मज श्री गोपीलाल, जाति महाजन,
निवासी ग्राम इटावा, तहसील पीपल्दा, जिला कोटा ...अप्रार्थीगण

**एकलपीठ**
**श्री नत्थूराम, सदस्य**

**उपस्थित : :**
श्री सी.एम.शर्मा
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.खदाव
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
ईश्वर देवडा
अभिभाषक ...अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

**निर्णय दिनांक : 11.10.2018**

## निर्णय

**1.** यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा वृत्त कोटा (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 20.11.2006 प्रकरण संख्या 256/2006 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक इटावा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

**2.** प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 2 कमल कुमार आत्मज श्री गोपीलाल ने अपने खाते की खसरा नम्बर 924 की रकबा 0.24 हैक्टेयर नहरी प्रथम लगानी 7 रू 68 पैसे का विक्रय प्रार्थी सं. 1 लज्जा शंकर, दुर्गा शंकर, राजेश के पक्ष में कर निष्पादित बैनामा दिनांक 23.12.2002 को उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने दिनांक 23.12.2002 दस्तावेज पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार, राजस्थान, जयपुर द्वारा निरीक्षण के दौरान यह आक्षेप लिया गया कि उपरोक्त दस्तावेज सं. 29 दिनांक 06.01.2003 द्वारा ग्राम इटावा ख.न. 924 की 0.24 हैक्टर अर्थात् 2904 वर्गगज अर्थात् 26136 वर्गफीट भूमि का विक्रय तीन खरीददारों को किया है जिनके प्रत्येक के हिस्से में 968 वर्गगज भूमि आती है।

लगातार.....2

उपपंजीयक द्वारा भूमि की मालियत का निर्धारण आबादी के पास, सड़के के पास तथा 1000 वर्गगज से कम होने के कारण कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया है जबकि इस क्षेत्र की आवासीय दर 60 रू प्रतिवर्ग फीट से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। उपरोक्त ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एकपक्षीय निर्णय पारित करते हुए निर्णय दिनांक 20.11.2006 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया गया तथा उक्त भूमि को आबादी भूमि मानकर भूमि का मूल्यांकन 15,68,160/– रू निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक राशि रू 1,52,203/– एवं कमी रजिस्ट्रेशन फीस राशि रू 13,837/– व पैनल्टी राशि रू 160/– कुल 1,66,200/– रू. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीगण 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। अप्रार्थी सं. 2 की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित।

**4.** बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

**5.** विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय नॉन स्पीकिंग है। उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित आराजी कृषि भूमि है और वर्तमान तक कृषि उपयोग में आ रही हैं उक्त तथ्य अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष स्पष्ट होते हुये भी अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित आराजी को मनमाने तौर पर कृषि से भिन्न आवासीय उपयोग की भूमि मानकर निर्णय प्रदान करने में त्रुटि की है। उपपंजीयक इटावा ने विवादित दस्तावेज के पंजीयन के समय निगरीनकर्ताओं से बिना किसी आधार के उस क्षेत्र की कृषि दर का तीन गुना दर से विवादित आराजी का मूल्यांकन कर कमी मुद्रांक की राशि वसूल कर ली है जबकि उपपंजीयक महोदय को कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन करने का कोई अधिकार नहीं था। उक्त स्थिति अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष स्पष्ट होते हुये भी अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त कृषि भूमि पर अतिरिक्त मुद्रांक कर की मांग कायम कर त्रुटि की है जबकि निगरानीकर्ताओं से अधिक वसूल की गई राशि को इस माननीय न्यायालय की सहायता से वापस प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त हैं। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से इस संबंध में उन्होंने न्यायिक दृष्टांत राजस्थान टैक्स बोर्ड अजमेर रिवीजन नं. 1631/2011 राजस्थान सरकार बनाम श्रीमती ललिता 2014(2) आरआरटी 1336 निर्णय दिनांक 19.05.2014, माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सी.आर.पी. नं. 1299 से 1301/2003 स्पेशल डेप्यूटी कलक्टर स्टॉम्प बनाम केमिकल एण्ड प्लास्टिक लि., निर्णय दिनांक 12.12.2003, राजस्थान टैक्स बोर्ड अजमेर रिवीजन

लगातार.....3

नं. 2750/2005 थार स्टेट प्रा.लि., जोधपुर बनाम राजस्थान सरकार आरआरटी 2006(2) 759 निर्णय दिनांक 31.01.2006, माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल अपील नं 735/2012 उत्तर प्रदेश बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य निर्णय दिनांक 20.01.2012 2012 (1)आरआरटी 532, माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा पारित निर्णय एस.बी.सिविल अपील रिट पिटीशन नं. 568/1993 शंकर लाल व अन्य बनाम राजस्थान सरकार आरबीजे (13) 2006 पेज 576 निर्णय दिनांक 29.11.2005, राजस्थान टैक्स बोर्ड अजमेर द्वारा पारित निर्णय रिवीजन नं. 387/2002 फतेहचंद बनाम राजस्थान सरकार आरआरटी 2008(1) पेज 674 निर्णय दिनांक 05.03.2008 प्रस्तुत किये। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु अनुरोध किया। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 2 ने नियमानुसार निर्णय पारित करने हेतु निवेदन किया।

**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.** विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थी सं. 2 कमल कुमार आत्मज श्री गोपीलाल ने अपने खाते की खसरा नम्बर 924 की रकबा 0.24 हैक्टेयर नहरी प्रथम लगानी 7 रू 68 पैसे का विक्रय प्रार्थी सं. 1 लज्जा शंकर, दुर्गा शंकर, राजेश के पक्ष में कर निष्पादित बैनामा दिनांक 23.12.2002 को उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने दिनांक 23.12.2002 दस्तावेज पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार, राजस्थान, जयपुर द्वारा निरीक्षण के दौरान यह आक्षेप लिया गया कि उपरोक्त दस्तावेज सं. 29 दिनांक 06.01.2003 द्वारा ग्राम इटावा ख.न. 924 की 0.24 हैक्टर अर्थात् 2904 वर्गगज अर्थात् 26136 वर्गफीट भूमि का विक्रय तीन खरीददारों को किया है जिनके प्रत्येक के हिस्से में 968 वर्गगज भूमि आती है। उपपंजीयक द्वारा भूमि की मालियत का निर्धारण आबादी के पास, सड़के के पास तथा 1000 वर्गगज से कम होने के कारण कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया है जबकि इस क्षेत्र की आवासीय दर 60 रू प्रतिवर्ग फीट से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। उपरोक्त ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एकपक्षीय निर्णय पारित करते हुए निर्णय दिनांक 20.11.2006 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया गया तथा उक्त भूमि को आबादी भूमि मानकर भूमि का मूल्यांकन 15,68,160/– रू निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक राशि रू 1,52,203/– एवं कमी रजिस्ट्रेशन फीस राशि रू 13,837/– व पैनल्टी राशि रू 160/– कुल 1,66,200/– रू. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

लगातार.....4

9. निगरानी में मुख्य आधार यह है कि निर्णय में रेफरेन्स के बिन्दुओं को बिना कोई विवेचना एवं विश्लेषण किये पारित किया है जो विधिसम्मत नही है। निर्णय में तर्क, कारण एवं विधिक विवेचना का अभाव है।

कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर के निगरानीधीन आदेशों के अवलोकन से परिलक्षित होता है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स के तथ्यों की विवेचना किये बिना ही विवादित आदेश पारित किया है, जिसे न्याय संगत आदेश नहीं कहा जा सकता है। पीठासीन अधिकारी का दायित्व बनता है कि उसके समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में उठाये गये बिन्दुओं की विवेचना करने के उपरान्त ही उन्हें मानने या न मानने पर तथ्यों पर आधारित अपना मत प्रकट करते, जिससे अधीनस्थ न्यायालय के आदेश/निर्णय के विरूद्ध अपील होने पर सम्बन्धित न्यायालय अपना निर्णय पारित करें कि अवर अधिकारी का निर्णय न्याय संगत है अथवा नहीं। किन्तु प्रस्तुत निगरानी में कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा ऐसा नहीं किया गया, जिसे उचित नहीं कहा जा सकता। पीठासीन अधिकारी का दायित्व बनता है कि वह सचेतन मस्तिष्क का प्रयोग करते हुए निष्पक्ष अभिव्यक्ति दें। 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 :–

".... 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." उपरोक्त विधिक धारणा से भी अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही है।

10. अधीनस्थ न्यायालय ने किस विधिक प्रावधान के आधार पर आस–पास आवासीय होने के आधार पर बिक्रीत भूमि आवासीय मानी है, स्पष्ट नहीं है। विभागीय परिपत्र सं. 2/2004 का बिन्दु सं. 03 (ख) का अवलोकन करना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:–

लगातार.....5

"3 (ख) ग्रामीण क्षेत्र में :

यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से कम हो या एक से अधिक खरीददार हो तथा एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि बनती हो एवं भूमि आबादी के पास स्थित हो तो उसका उपयोग आवासीय माना जावे तथा आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे, यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिये निर्धारित न हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे।"

उपरोक्त दिशा निर्देश में किसी कृषि भूमि को तभी आवासीय मानने के निर्देश है जब भूमि आबादी के पास स्थित हो। चूंकि रेफरेन्स उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत किया गया था, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय को राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत स्वयं मौका निरीक्षण कर तद्नुसार उभयपक्ष को सुनकर निर्णय पारित करना चाहिए था। विवादित भूमि आबादी भूमि के पास स्थित है या नहीं, इस बिन्दु का परीक्षण मौका निरीक्षण से हो सकता था। इस प्रकार निर्णय में विधिक प्रावधानों की पालना नहीं की गई है व न ही तथ्यों व विधिक स्थिति की विवेचना की गई है। ऐसी स्थिति में न्यायालय यह न्यायोचित समझता है कि प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक), राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत रेफरेन्स के तथ्यों की जांच कर एवं 65(4)(iv) के अन्तर्गत मौका निरीक्षण कर उभयपक्ष को सुनकर पुनः निर्णय पारित करें।

**11.** अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि निगरानीधीन निर्णय एकपक्षीय पारित किया गया हैं तथा यदि प्रकरण में निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जाकर प्रतिप्रेषित किया जाता है तो न्यायिक दृष्टिकोण से प्रार्थीया को सुनवाई का भी समुचित अवसर मिल सकेगा।

**12.** उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विवेचना–विश्लेषण सहित निर्णय पारित नही करने के कारण विधिसम्मत नही होने के कारण निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए पूर्ण विवेचना एवं विश्लेषण करते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 26.11.2018 को पेश हों। अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देश है कि अप्रार्थी सं. 2 को भी नोटिस जारी कर विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान किया जावे।

**13.** निर्णय सुनाया गया।

( नत्थूराम )
सदस्य