राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1939/2015/जोधपुर

डॉ. महेश बालानी पुत्र श्री बी.के. बालानी
निवासी प्लॉट नम्बर 7 ज्वाला विहार सूथला चौपासनी रोड, जोधपुर .....प्रार्थीया.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम, जोधपुर जिला कलक्टर परिसर जोधपुर
2. कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर वृत्त जोधपुर .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :
श्री एन.डी. निम्बावत
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 22.01.2018

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत जोधपुर (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 128/2015 में पारित निर्णय दिनांक 16.09.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि निगरानीकर्ता द्वारा भू–खण्ड सं. 7 ज्वाला विहार सूथला चौपासनी रोड़ जोधपुर क्षेत्रफल 48 वर्गगज की भूमि क्रय करने का दस्तावेज पंजीयन कराने के पश्चात् उक्त भूखण्ड का व्यावसायिक उपयोग करने हेतु भूउपयोग परिवर्तन हेतु नगर निगम जोधपुर को आवेदन किया गया। नगर निगम द्वारा नियमानुसार राशि जमा कर उक्त भूमि का भू परिवर्तन आवासीय से व्यावसायिक कर दिया गया। तत्पश्चात् उप पंजीयक द्वारा प्रार्थी के द्वारा भू उपयोग परिवर्तन हेतु जमा करायी गयी राशि पर या बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर देय होना बताते हुए अन्तर राशि जमा कराने का नोटिस प्रार्थी को दिया गया। प्रार्थी द्वारा जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के समक्ष पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय, कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.09.2015 द्वारा उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार कर राज्य सरकार की अधिसचूना एफ.4(15)वित/कर/2014–50 दिनांक 14.07.2014 संशोधित आदेश दिनांक 08.06.2015 के अनुसार भू–परिवर्तन के आदेशों पर स्टाम्प डयूटी न्यूनतम 500/– के अध्यधीन भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जमा कराये गये प्रभारो या फीस की रकम पर 10 प्रतिशत या पूर्व भू–उपयोग ओर परिवर्तित

22/01/18

लगातार.....2

भू—उपयोग के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के अंतर की राशि पर कन्वेंस की दर से देय मुद्रांक कर में से जो भी कम हो देय होने से उप—पंजीयक, जोधपुर प्रथम द्वारा अप्रार्थी को नगर निगम, जोधपुर में जमा राशि रुपये 17,12,719/— पर 10 प्रतिशत की दर से देय मुद्रांक कर रुपये 1,71,280/—, सरचार्ज रुपये 17,130/— तथा पंजीयन शुल्क रुपये 17,130/— व उक्त राशि पर अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार शास्ति व उस पर 12 प्रतिशत ब्याज की वसूली का आदेश पारित किया गया। उक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के आदेश दिनांक 16.09.2015 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी पेश की गयी है।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 10.11.2008 को आवासीय भूखण्ड संख्या 7 खसरा नम्बर 101 गांव सूथला तहसील व जिला जोधपुर को रजिस्टर्ड बेचान नामे खरीद पंजीयन के उप पंजीयक (द्वितीय) जोधपुर पंजीयन हेतु दस्तावेज पेश किये। नगर निगम द्वारा दिनांक 04.12.2013 को उक्त भूखण्ड का आवासीय से व्यावसायिक भू उपयोग करने हेतु 17,12,719/— रूपये जमा कर उक्त भू परिवर्तन के आदेश पारित किये गये। रेफरेन्स भेजने से पूर्व उप पंजीयक जोधपुर द्वारा धारा 54 का नोटिस प्रार्थी को नहीं दिया गया जो दिया जाना आज्ञापक है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय दिनांक 16.09.2015 पारित करने से पूर्व निगरानीकर्ता को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया। रेफरेन्स स्टाम्प एक्ट 1998 के तहत् देय मुद्रांक कर पंजीयन शुल्क एवं अन्य शुल्क राजस्थान सरकार की संशोधित अधिसूचना दिनांक 08.06.2015 के अनुसार भू—उपयोग परिवर्तन हेतु जमा शुल्क राशि पर 10 प्रतिशत या मार्केट वसूल अन्तर पर मुद्रांक कर देय है एवं पंजीयन शुल्क एवं अन्य शुल्क देय है, इसको आधार बनाया है। जबकि उक्त संशोधित अधिसूचना दिनांक 08.06.2015 भूतलक्षी (Restropective) प्रभाव से लागू नहीं हो सकती। प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उप पंजीयक का रेफरेन्स व अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधि विरूद्ध कथित कर होने से अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया।

5. अप्रार्थी राजस्व/विभाग के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा उप पंजीयक जोधपुर व कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के आदेशों का समर्थन किया गया और यह कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधिसम्मत होने से प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य है।

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

7. प्रार्थी की ओर से मुख्य रुप से यह आपत्ति रही है कि उप—पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रस्तुत करने से पूर्व धारा 54 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम के तहत नोटिस नहीं दिया

22/01/18

लगातार.....3

गया जो कि आज्ञा पत्र प्रावधान का उल्लंघन है तथा यह भी आपत्ति रही है कि अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय दिनांक 16.09.2015 पारित करने से पूर्व निगरानीकर्ता को कोई नोटिस प्रेषित नहीं किया तथा न ही ऐसा कोई नोटिस निगरानीकर्ता को प्राप्त हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि दिनांक 05.08.2015 को रेफरेंस दर्ज किया गया तथा पक्षकारों को नोटिस जारी कर पत्रावली अग्रिम कार्यवाही हेतु दिनांक 16.09.2015 को पेश होने का आदेशिका में उल्लेख किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में दिनांक 16.09.2015 को प्रार्थी को न्यायलय के समक्ष उपस्थित होने बाबत जारी नोटिस की एक प्रति संलग्न है। उक्त नोटिस दिनांक 01.09.2015 को जारी किये जाने का अंकन है, जिस पर बुक—पोस्ट की मुहर अंकित है, किन्तु इस नोटिस पर कोई डिस्पेच नं. अंकित नहीं है तथा पत्रावली पर कोई तामीलशुदा नोटिस भी संलग्न नहीं है। अतः उपर्युक्त परिस्थितियों में यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में सुनवाई से पूर्व प्रार्थी को नोटिस की तामील नहीं हुई है। न्यायिक दृष्टांत **1996 आर.आर.डी. 503** में प्रतिपादित सिद्धान्त एवं न्यायिक दृष्टांत **2002 (1) आर.आर.टी. पेज 81** में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि प्रश्नगत भूमि की बाजार कीमत निर्धारित करने के लिये विक्रेता एवं क्रेता दोनों को सुना जाना आवश्यक है। नैसर्गिक न्याय का भी यही सिद्धान्त है कि कोई भी आदेश पारित करने से पूर्व सभी पक्षों का सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक है। प्रार्थी निगरानीकर्ता को नोटिस जारी करने के आदेश पारित किए गए है किन्तु तामीलशुदा नोटिस अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न नहीं है। वर्तमान प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को आक्षेपित आदेश दिनांकित 16.09.2015 पारित करने से पूर्व सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं कर नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों की अवहेलना की गयी है। अतः प्रार्थी की उक्त आपत्ति विधि सम्मत होने से आक्षेपित आदेश अपास्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय को उक्त प्रकरण पक्षकारों को सनुवायी का पुनः समुचित अवसर प्रदान करते हुये सभी विधिक बिन्दुओं व तथ्यों पर विचार करने के पश्चात् प्रकरणों को गुणावगुण के आधार पर पुनः निर्णित करने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायसंगत है।

8. परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त—जोधपुर का आदेश दिनांक 16.09.2015 को अपास्त किया जाता है। उक्त प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त—जोधपुर 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 21.03.2018 को सुनवाई हेतु उपस्थित हो।

निर्णय सुनाया गया।

22/01/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य