राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–208 / 2017 / अलवर

1. श्रीमती नीतू पत्नी श्री अंशुल जाति महाजन निवासी कि0बास तहसील कि0 बास जिला अलवर ...प्रार्थी

बनाम

1. सरकार जरिये उप पंजीयक कि0 बास अलवर राजस्थान
2. श्री सुभाषचन्द गोयल पुत्र श्री सोहनलाल गोयल उम्र 55 वर्ष
3. श्री अशोक कुमार गोयल पुत्र श्री सोहनलाल गोयल उम्र 40 वर्ष, जातियान–महाजन निवासीगण–बडौदा मेव जिला अलवर राजस्थान ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री पी.गण्डेविया एवं शफीक मोहमद
अभिभाषकगण ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के. अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया क्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), द्वितीय अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 08.12.2016 प्रकरण संख्या 131 / 2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) अलवर ने उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि वाकै पैराडाइज स्कूल के पास कि0 बास तह0 कि0बास जिला अलवर में स्थित एक भवन जिसका क्षेत्रफल 93.33 वर्गगज था, वास्ते पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय कि.0बास में दिनांक 17.03.15 को प्रस्तुत हुआ जिसको दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुसार आवासीय दर से मूल्यांकन करके दस्तावेज पंजीयन कर संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया। दिनांक 19.03.15 को उप पंजीयक कि0बास द्वारा दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मौका देखा गया। मौके पर सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक पाया जाने से वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर कमी राशि जमा कराने हेतु क्रेता को धारा–54 के तहत नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीया द्वारा राशि जमा नही कराने पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीया को सुनकर रेफरेन्स को स्वीकार किया जाकर मालियत 51,10,781 / – रू निर्धारित कर कमी मुद्रांक 1,54,820 / – रू.

लगातार................2

सरचार्ज 15,480 / – रू एवं कमी पंजीयन शुल्क 38,700 / – रू कुल 2,09,9000 रू पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निष्पादन दिनांक 16.02.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ति 52,250 / – रू एवं 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 45,425 / – रू कुल 3,06,675 / – रू प्रार्थीया से वसूल करने के आदेश दिये जिसके विरूद्ध प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी को ग्राहय स्तर पर सुना गया। प्रार्थीया की ओर से उनके विद्वान अभिभाषगण एवं अप्रार्थी सं . 1 की ओर विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित। प्रकरण में विवादित बिन्दु को ध्यान में रखते हुए प्रकरण को इसी स्तर पर अंतिम रूप से निपटारण हेतु अंतिम बहस सनुी गयी।

3. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि कलक्टर मुद्रांक ने कथित प्लाट जो खरीदा गया था को आबादी का होते हुए व्यवसायिक उपयोग का मानकर जो निर्णय पारित किया गया है वह त्रुटिपूर्ण है क्योकि बेचाननामा के दिन उक्त प्लाट में कोई व्यवसाय नहीं हो रहा था जिससे प्रार्थीया के साथ घौर अन्याया किया गया है। कलक्टर मुद्रांक ने इससे लगते हुए भवन में लगे हुए दो शटर खुलने के कारण कथित प्लाट को व्यवसायिक मानने मे भारी गलती की है क्योकि शटर के खुलने से कथित प्लाट व्यवसायिक नहीं माना जा सकता है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने निर्णय मे यह स्वीकार करते हुए कि " उक्त प्लाट पर कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं है" फिर भी कथित भवन को व्यवसायिक का मानकर आबादी का होते हुए भी निर्णय किया है वह त्रुटिपूर्ण होने से निरस्व्त किये जाने योग्य है। कलक्टर मुद्रांक ने त्रुटिपूर्ण रूप से विवादित प्लाट के अडौस पडौस में व्यवसायिक उपयोग की स्थिति और कोई व्यवसाय नहीं होने के कारण तथा आबादी के मकान होते हुए कथित प्लाट को व्यवसायिक उपयोग का मानने में भारी भूल की है। कलक्टर मुद्रांक का निर्णय एक नॉन स्पीकिंग आर्डर है जिसमे कोई कारण बताये बिना जो कमी मुद्रांक के आदेश पारित किये है त्रुटिपूर्ण है एवं निरस्त किये जाने योग्य है अतः पारित आदेश खारिज किया जाकर निगरानी स्वीकार की जावे।

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

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

लगातार................3

8. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि मौका निरीक्षण के समय सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक पाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने भी दिनांक 09.09.16 को मौका निरीक्षण किया है जिसकी फोटो प्रति प्रमाणित निगरानी के साथ संलग्न की गई है। यह रिपोर्ट निम्न प्रकार है :–

" आज दिनांक 09.09.16 को अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा उप पंजीयक कि.बास के साथ विचाराधीन प्रकरण संख्या 101/15 मौका देखा गया। मौके पर भूखण्ड पैराडाईज स्कल के पास कुम्हार वाडी में स्थित है। विक्रित भूखण्ड के दो शटर युक्त दरवाजे लगे हुये है जो इस भूखण्ड में खुलते है। आस–पास जानकारी करने पर पूर्व में उक्त भूखण्ड पर व्यवसायिक गतिविधियां रही है। उक्त भूखण्ड ईट, सीमेन्ट से निर्मित है। चारो तरफ पक्की चारदीवारी बनी हुई है। मौके पर आवासीय गतिविधि होने के कोई मालूमात स्पष्ट नहीं हुये। "

उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह कथन अंकित है बिक्रीत भूखण्ड के दो शटर युक्त दरवाजे लगे हुये है जो इस भूखण्ड में खुलते है। मौके पर आवासीय गतिविधि होने के कोई चिन्ह् नहीं बताये है। इस रिपोर्ट में यह भी कहीं अंकित नहीं है कि मौके पर व्यवसायिक उपयोग हो रहा है। आस–पास की जानकारी के आधार पूर्व में व्यवसायिक गतिविधियां होने का उल्लेख है। मौका रिपोर्ट प्रार्थीया के समक्ष देखे जाने का या उसे सूचित किये जाने का कोई उल्लेख नहीं है जिससे मौका रिपोर्ट एकपक्षीय प्रतीत होती है। प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में पुनः मौका निरीक्षण करने हेतु निवेदन भी किया है। इस प्रकार प्रथम तो मौका निरीक्षण राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65(4)(IV) के प्रावधान के अनुरूप नही किया गया है जिसमे संबंधित पक्षकार को सूचित कर मौका देखने का प्रावधान है। द्वितीय मौका निरीक्षण में कही भी यह स्पष्ट नहीं है कि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग प्रमाणित हो। जिन दो शटर का उल्लेख किया गया है वे भी स्पष्ट नहीं है कि इस भूखण्ड में निर्मित भवन पर लगे हुये है या अन्य चिपते हुये भूखण्ड में निर्मित भवन पर लगे हुये है जो कि इस भूखण्ड में खुलते है। आस–पास की जानकारी का आधार भी स्पष्ट नहीं है। इस प्रकार मौका रिपोर्ट विधिवत एवं आवश्यक सूचनाओं से परिपूर्ण नहीं है।

9. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में रेफरेन्स को स्वीकार करने के संबंध में प्रार्थीया के जवाब का बिना कोई विश्लेषण किये व बिना कोई कारण या विवेचना के निर्णय पारित किया है जिससे यह स्पष्ट नहीं होता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने किस आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज की सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना है। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार पीठासीन अधिकारी का दायित्व बनता है कि उसके समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में उठाये गये बिन्दुओं

2m

लगातार................4

की विवेचना करने के उपरान्त ही उन्हें मानने या न मानने पर तथ्यों पर आधारित अपना मत प्रकट करते, जिससे पीठासीन अधिकारी 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 है। 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 significance 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. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विवेचना–विश्लेषण सहित निर्णय पारित नही करने एवं मौका निरीक्षण रिपोर्ट विधिवत एवं परिपूर्ण नहीं होने के कारण निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की 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 मौका देखकर पूर्ण विवेचना एवं विश्लेषण करते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। प्रकरण के अंतिम निस्तारण तक राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 65(1) के परन्तुक के प्रावधान के अन्तर्गत जमा राशि जमा रहेगी। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 10.04.2017 को पेश हों।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य