# राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या– 2124/2012/अलवर

दीपचन्द पुत्र श्री घीसाराम जाति अहीर
निवासी ग्राम सरकनपुर, तहसील तिजारा, जिला–अलवर। .....प्रार्थी.

बनाम्

1. उप पंजीयक तिजारा, अलवर
2. सुबेसिंह पुत्र श्री हरफूल कौम अहीर
   निवासी ईसरोदा, तहसील तिजारा, जिला–अलवर। .....अप्रार्थी.

निगरानी संख्या– 2125/2012/अलवर

दीपचन्द पुत्र श्री घीसाराम जाति अहीर
निवासी ग्राम सरकनपुर, तहसील तिजारा, जिला–अलवर। .....प्रार्थी.

बनाम्

1. उप पंजीयक तिजारा, अलवर
2. सम्पत पुत्र श्री भवानी कौम अहीर
   निवासी ईसरोदा, तहसील तिजारा, जिला–अलवर। .....अप्रार्थी.

**एकलपीठ**

**राजीव चौधरी, सदस्य**

**उपस्थित : :**

श्री शिवप्रकाश चौधरी
**अभिभाषक।** .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा
**उप–राजकीय अभिभाषक।**
**अप्रार्थी सं. 2 (तामील के प्रक्रम पर)** .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

दिनांक : 09.06.2017

## निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उक्त दोनों निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. क्रमशः 538/2011 तथा 539/2011 में पृथक–पृथक पारित निर्णय दिनांक 19.01.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु व पक्षकारान समान होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जाये।
3. उक्त प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि खसरा नम्बर 199 रकबा 0.09, खसरा नम्बर 200 रकबा 0.15, खसरा नम्बर 201 रकबा 0.03, खसरा नम्बर 202 रकबा 0.15 कुल कीता 4 कुल रकबा 0.42 का आधा हिस्सा 0.21 भाग वाकें ग्राम सरकनपुर तहसील तिजारा दाताराम व हरफूल पुत्र नन्दराम की खातेदारी में दर्ज था, द्वारा आधे हिस्से का अप्रार्थीगण सुबेसिंह व सम्पत को दिनांक 12.09.2008 को 2 लाख 31 हजार रूपये में विक्रय कर कब्जा सौप दिया गया। इसके पश्चात् सुबेसिंह व सम्पत द्वारा अपने अपने हिस्से की भूमि का दो पृथक–पृथक विक्रय विलेख क्रमशः दिनांक 23.12.2010 तथा दिनांक 27.12.2010 को प्रार्थी दीपचन्द को विक्रय किया

09/06/17

लगातार.....2.

गया। जिनको मालियत क्रमशः 3,11,018/– रूपये (विक्रय विलेख दि. 23.12.2010) व 2,80,913/– रूपये (विक्रय विलेख दि. 27.12.2010) की मालियत पर मुद्रांक शुल्क अदा होने पर नियमानुसार पंजीयन कर प्रार्थी को लौटा दिये गये। इसके पश्चात् उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि विक्रय विलेख दिनांकित 23.12.2010 का बाजार मूल्य 12,79,770/– रूपये तथा दूसरे रेफरेन्स प्रश्नगत भूमि विक्रय विलेख दिनांकित 23.12.2010 का बाजार मूल्य 12,73,665 रूपये मानते हुए मुद्रांक व पंजीयन राशि दोनों प्रकरणों की क्रमशः 59,300 व 60,700/– रूपये वसूल हेतु कलेक्टर मुद्रांक, अलवर को रेफरेन्स प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा अपने पृथक–पृथक पारित निर्णय दिनांक 19.01.2012 में प्रार्थी शास्ति व ब्याज वसूली के साथ साथ 18 प्रतिशत ब्याज भी वसूल किये जाने का आदेश पारित किया। उक्त कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के आदेश दिनांक 19.01.2012 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त दोनों निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

4. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।

5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा उप पंजीयक व कलेक्टर के आदेश का खण्डन करते हुए सर्वप्रथम कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा क्रेता/विक्रेता 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 उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स में एक प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को सिंचित व सड़क से दूर मानते हुए बाजार मूल्य 12,79,770/– रूपये तथा दूसरे प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को आबादी भूमि व सड़क के निकट मानते हुए बाजार मूल्य 12,73,665/– रूपये मूल्यांकन किया गया है। इस प्रकार सड़क से दूर भूमि का मूल्यांकन सड़क से निकट भूमि से अधिक किया गया है। उप पंजीयक द्वारा बिना किसी विवेक एवं आधार के रेफरेन्स पेश किया गया है। विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा क्रेता को नोटिस तो जारी किया गया परन्तु नोटिस पर तामील प्रार्थी को नहीं हुई व विक्रेता को तो नोटिस ही जारी नहीं किया गया। 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। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि विवादित भूमि वर्तमान में कृषि उपयोग में ली जा रही है तथा हर वर्ष भूमि को सिंचित किया जा रहा है। इस कृषि भूमि पर एक टिनशेड बनाया हुआ है जो किराये पर दिया हुआ है, जिसका हवाला विक्रेता ने अपने बैनामें में कर दिया था। विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि भूमि को भूमि का रूपान्तरण समक्ष अधिकारी द्वारा कराये बिना भूमि को आबादी भूमि नहीं माना जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा उक्त प्रश्नगत भूमि को रिहायशी भूमि मानने की भूल 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

09/06/17

लगातार.....3.

दिया गया है। अतः निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

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

7. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया। प्रार्थी को दो नोटिस जारी किये गये जिसमें से एक में प्रार्थी के पुत्र के हस्ताक्षर है जिससे यह प्रमाणित होता है कि प्रार्थी को नोटिस की तामील हुई है व दूसरे नोटिस प्रार्थी द्वारा लेने से मना किये जाने पर दौ गवाहों की मौजूदगी में चस्पा किये गये है, जिसपर गवाहों के हस्ताक्षर भी मौजूद है। इस प्रकार बावजूद प्रार्थी को जानकारी होने पर भी प्रार्थी द्वारा अनुपस्थित रहने पर कलेक्टर द्वारा आदेश पारित किये गया है, जिसमें किसी भी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है। अतः कलक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत होने से प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने योग्य है।

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

9. 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।

10. प्रकरण के तथ्य अनुसार ग्राम सरकनपुर तहसील तिजारा, स्थित भूमि का अप्रार्थीगण सुबेसिंह व सम्पत को दिनांक 12.09.2008 को 2 लाख 31 हजार रूपये में विक्रय कर कब्जा सौप दिया गया। उप पंजीयक द्वारा बाद मौका मुआयना प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 2,89,800 रूपये मानते हुए अन्तर कर वसूलने का नोटिस जारी किया गया। अन्तर कर जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक, अलवर को प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर द्वारा प्रार्थी के अनुपस्थित रहने पर रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया।

11. प्रार्थी की यह आपत्ति रही है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनको सुनवाई हेतु नोटिस जारी नहीं किया गया। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि दिनांक 10.11.2011 को प्रार्थी क्रेता की ओर से उनके अधिवक्ता ने उपस्थित होकर अपना पक्ष रखने एवं जवाब प्रस्तुत करने हेतु अवसर चाहने के लिये प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। जिसपर अवसर प्रदान किया गया एवं उसके पश्चात् दोनों प्रकरणों में दिनांक 19.01.2012 तक प्रार्थी क्रेता की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः प्रार्थी की उक्त आपत्ति सारहीन है।

09/06/17

लगातार.....4.

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 19.01.2012 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 19.01.2012 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 विरूद्व 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 :—

"…. 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

09/06/17

लगातार.....4.

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 thc 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 19.01.2012 अपास्त किये जाने योग्य है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रेता को पक्षकार नहीं बनाया गया है। जबकि न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी. 1996 पेज 503 उनवान श्रीमती गीतरानी बनाम श्रीमती पार्वती देवी व अन्य में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय की गई सम्पत्ति के बाजार मूल्य के निर्धारण की जांच हेतु विक्रेता आवश्यक पक्षकार है। इस प्रकार नियम 65(2) के प्रावधानों के 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। प्रकरण को प्रतिप्रेषित किये जाने से पक्षकारों को सुनवाई का भी समुचित अवसर प्राप्त होगा।

15. परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर का आदेश दिनांक 19.01.2012 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। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय को यह आदेशित किया जाता है कि विक्रेता को पक्षकार बनाया जाकर सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये जाये।

16. निर्णय सुनाया गया।

09/06/17

( राजीव चौधरी )

सदस्य