राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–474/2013/अजमेर

1. श्रीमती सरिता मेंघानी पत्नी श्री रमेश मेंघानी जाति सिन्धी उम्र 47 वर्ष, निवासी मकान नं. 110/31 सुखाडिया नगर, अजमेर।
2. श्रीमती मुस्कान मेंघानी पत्नी श्री अमित मेंघानी जाति सिंधी उम्र 31 वर्ष, निवासी मकान नं. 110/31 सुखाडिया नगर, अजमेर।

....प्रार्थीयागण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक द्वितीय, वृत्त, अजमेर।
2. श्री महेश सी. कन्जानी पुत्र श्री चिमनदास कन्जानी उम्र 45 वर्ष जाति सिन्धी निवासी ग्राम माकड़वाली, तहसील व जिला अजमेर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री वी.के.गर्ग ....प्रार्थीयागण की ओर से
अभिभाषक
श्री आर.के.अजमेरा ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
उप–राजकीय अभिभाषक ...अप्रार्थी संख्या 2
अनुपस्थित

निर्णय दिनांक : 31.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.11.2009 प्रकरण संख्या 285/2008 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 उप–पंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीयागण ने एक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.12.2007 द्वारा अप्रार्थी सं. 2 से ग्राम माकड़वाली खसरा नं. 182 जिसका कुल रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा 00 बिस्वांसी में से आधा हिस्सा किस्म बरानी 3 क्रय की। इस कृषि भूमि को प्रार्थीया ने रू. 8,12,000/– के बाजार मूल्य पर अप्रार्थीगण से इकरार करके कृषि भूमि के दस्तावेज को दिनांक 04.12.2007 को पंजीकृत करने हेतु उप–पंजीयक द्वितीय, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया। उप–पंजीयक द्वितीय, अजमेर ने उक्त सम्पत्ति को कृषि भूमि मानते हुए 8,12,500/– रूपये की मालियत पर दस्तावेज पंजीबद्ध कर दिनांक 04.12.2007 को ही प्रार्थीयागण को लौटा दिया। तत्पश्चात् दिनांक 02.01.2008 को उप पंजीयक

लगातार.....2

द्वितीय ने सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर यह पाया कि प्रथम दृष्टया आवासीय भूमि, मुख्य सड़क के 300 मीटर के अन्दर स्थित, मौके पर 1000 वर्गगज से अधिक, कृषि भूमि के 3 गुणा से गणना की जावे। उपरोक्त निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर उप–पंजीयक ने दस्तावेज को कमी मालियत का मानते हुए बाजार मूल्य 24,37,500/– रूपये मानते हुए मुद्रांक कर राशि रू. 1,21,880/– एंव पंजीयन शुल्क रू. 24,380/– देय मानते हुए पूर्व में प्रार्थीयागण द्वारा जमा मुद्रांक एवं पंजीयन राशि को कम करते हुए शेष बकाया मुद्रांक कर राशि रू. 81,250/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 16,250/– कुल रू. 97,500/– जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया। प्रार्थीयागण द्वारा राशि जमा नही कराने पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अपने निगरानीधीन निर्णय 13.11.2009 द्वारा उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत मालियत को स्वीकार करते हुए सम्पत्ति की कुल मालियत 24,37,500/– मानते हुए मुद्रांक कर राशि रू. 1,21,880/– एंव पंजीयन शुल्क रू. 24,380/– देय मानते हुए पूर्व में प्रार्थीयागण द्वारा जमा राशि मुद्रांक कर रू. 40,630/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 8,130/– कम करते हुए शेष राशि रू. 81,250/– मुद्रांक कर एवं पंजीयन कुल रू. 97,500/– अतिरिक्त राशि प्रार्थीया से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीया 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 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयागण की ओर से कथन किया गया कि वक्त पंजीयन भूमि की किस्म कृषि प्रयोजनार्थ थी तथा विक्रय की गई भूमि भी कृषि भूमि ही थी एवं भूमि की किस्म बारानी एक फसली एवं असिंचित है। बेचान की गई भूमि ग्रामीण क्षेत्र में तथा गांव आबादी से 3 किलोमीटर की दूरी से भी अधिक पर स्थित है। इसकी जमाबन्दी व गिरदावरी की नकल भी वक्त पंजीयक संलग्न की गई थी अर्थात् विवादित भूमि कृषि भूमि ही थी। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा सी एम डब्ल्यू पी नम्बर 11782/2003 सर्वहितकारिणी सहकारी आवास समिति लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य में प्रतिपादित सिद्धान्त कि विक्रय की दिनांक को भूमि की स्थिति के अनुसार मालियत निर्धारित की जानी चाहिये न की सम्भावनाओं के आधार पर। माननीय राजस्व मण्डल अजमर की वृहद पीठ ने अपने महत्त्वपूर्ण निर्णय 1996

लगातार.....3

आर आर डी पेज 503 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि मुद्रांक प्रकरण को तय करते समय क्रेता एवं विक्रेता दोनों को ही नोटिस देना आवश्यक है। यह एक मेन्डेट्री प्रोविजन है तथा किसी भी एक पक्ष को बिना सुनवाई का नोटिस तामिल कराए पारित किये गये आदेश अवैद्य है परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में न तो उपपंजीयक अजमेर द्वितीय ने तथा न ही कलक्टर मुद्रांक अजमेर ने ही विक्रेता को कोई सूचना पत्र प्रेषित कर मात्र सरसरी तौर पर आदेश 13.11.09 को पारित किया है। अधीनस्थन न्यायालय ने न तो राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 के अन्तर्गत कोई जांच की है व न ही निर्णय में रेफरेन्स के तथ्यों को स्वीकार करने के संबंध में कारण स्पष्ट किया है। निर्णय Non Speaking एवं Non Reasoned है। निर्णय साइक्लोस्टाइल है व रिक्त स्थानों की पूर्ति करते हुए पारित किया गया है। प्रार्थीयागण ने यह भूमि आगे विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 13.02.2008 द्वारा विक्रय भी कर दी है तथा यह दस्तावेज क्रम संख्या 2008000800 पंजीयन दिनांक 13.02.2008 जो कि इसी भूमि के संबंध में है, का मूल्यांकन कृषि भूमि मानकर किया गया है। विद्वान अभिभाषक महोदय ने इस विक्रय पत्र की फोटो प्रति भी प्रस्तुत की। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को निरस्त किये जाने 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. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रार्थी को निर्णय की जानकारी वसूली की कार्यवाही से हुई संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज में अंकित संपत्ति को कृषि भूमि मानकर मूल्यांकन करते हुए दिनांक 04.12.2007 को पंजीयन किया गया था। उप–पंजीयक अजमेर द्वितीय ने दनांक 02.01.2008 को मौका निरीक्षण किया है जिसकी रिपोर्ट निम्न प्रकार है :– "प्रथम दृष्टया आवासीय भूमि, मुख्य सड़क के 300 मीटर के अन्दर स्थित, मौके पर 1000 वर्गगज से अधिक, कृषि भूमि के 3 गुणा से गणना की।" उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर कृषि भूमि के 3 गुणा की दर से मूल्यांकन हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत हुआ है जो एकपक्षीय निर्णय दिनांक 13.11.2009 द्वारा यथावत स्वीकार किया गया है।

लगातार.....4

10. प्रार्थीयागण का निगरानी में यह कथन है कि चूंकि भूमि क्रय करने के समय राजस्व रिकार्ड के अनुसार सम्पत्ति कृषि भूमि थी तथा कृषि भूमि के रूप में ही प्रयोग में आ रही थी जिससे इस दस्तावेज को कृषि भूमि मानकर ही मूल्यांकन किया गया है तथा सम्पत्ति आवासीय भूमि नहीं मानी जा सकती। प्रार्थीयागण का यह कथन मौका निरीक्षण रिपोर्ट से भिन्न है क्योंकि मौका निरीक्षण रिपोर्ट में भूमि को प्रथम दृष्टया आवासीय होने का उल्लेख किया है। इस प्रकार जब मौके पर सम्पत्ति का उपयोग कृषि से भिन्न होने का विवाद उत्पन्न हो गया था तो उप–पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत करना विधिसम्मत है। इस संबंध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयागण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत से भी प्रार्थीयागण को कोई सहायता नही मिलती क्योंकि विक्रय के समय भूमि की स्थिति के संबंध में विवाद है।

11. 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 साइक्लोस्टाइल है व रिक्त स्थानों में पूर्ति कर निर्णय पारित कर दिया है। निर्णय में तर्क, कारण एवं विधिक विवेचना का अभाव है।

कलक्टर (मुद्रांक) उदयपुर के निगरानीधीन आदेशों के अवलोकन से परिलक्षित होता है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स के तथ्यों की विवेचना किये बिना ही साईक्लोस्टाइल पेपर पर रिक्त स्थानों की पूर्ति करके विवादित आदेश पारित किया है, जिसे न्याय संगत आदेश नहीं कहा जा सकता है। अपीलीय 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 अपीलीय 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, जिसे उचित नहीं कहा जा सकता। अपीलीय अधिकारी का दायित्व बनता है कि वह सचेतन मस्तिष्क का प्रयोग करते हुए निष्पक्ष अभिव्यक्ति दें। प्रार्थी निगरानीकार के विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धृत 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 :–

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 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. Absences 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।

12. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से पता चलता है कि प्रार्थीयागण को अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा नोटिस दिनांक 15.12.2008, 16.07.2009 जारी किये गये है परन्तु इनकी तामील होना नहीं पाई जाती है। आदेशिका के अनुसार भी तामील या एकपक्षीय कार्यवाही के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन निर्णय में तामील अखबार में प्रकाशित किये जाने का उल्लेख है परन्तु पत्रावली में अखबार की प्रति संलग्न नही है व न ही आदेकशिका के अनुसार जरिये समाचार पत्र प्रकाशन किये जाने का कोई उल्लेख है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीयागण को सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान नहीं किया है तथा विधि विरूद्ध बिना तामील कराये निगरानीधीन निर्णय एकपक्षीय पारित किया गया हैं तथा यदि प्रकरण में निगरानीधीन

लगातार.....6

आदेश निरस्त किया जाकर प्रतिप्रेषित किया जाता है तो न्यायिक दृष्टिकोण से प्रार्थी को सुनवाई का भी समुचित अवसर मिल सकेगा।

13. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयागण का यह भी कथन है कि प्रार्थीयागण ने यह भूमि आगे विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 13.02.2008 द्वारा विक्रय भी कर दी है तथा यह दस्तावेज क्रम संख्या 2008000800 पंजीयन दिनांक 13.02.2008 जो कि इसी भूमि के संबंध में है, का मूल्यांकन कृषि भूमि मानकर किया गया है। विद्वान अभिभाषक महोदय ने इस विक्रय पत्र की फोटो प्रति भी प्रस्तुत की। इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार यदि प्रार्थीयागण ने यह भूमि विक्रय भी कर दी है तो भी उन्हें यदि कोई मुद्रांक कर आदि देय है तो देयता से मुक्त नहीं किया जा सकता। जंहा तक दस्तावेज क्रम संख्या 2008000800 पंजीयन दिनांक 13.02.2008 जो कि इसी भूमि के संबंध में है, का मूल्यांकन कृषि भूमि मानकर किये जाने का बिन्दु है, यह परीक्षण योग्य है।

14. 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 उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। प्रकरण में विक्रेता को भी सुनवाई का युक्तियुक्त एवं विधिसम्मत अवसर प्रदान किया जावे। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 24.07.2017 को पेश हों।

15. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य