

निगरानी संख्या-127/2012/जयपुर

कपूरचंद रियल एस्टेट द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल
पुत्र एस.के.पापडीवाल
निवासी सी-151, बाहुबली मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

.. प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. अनुकम्पा बिल्डर्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर
श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता
निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-128/2012/जयपुर

कपूरचंद रियल एस्टेट द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल
पुत्र एस.के.पापडीवाल
निवासी सी-151, बाहुबली मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

.. प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. श्रीमती शिल्पा वशिष्ठ पत्नी श्री अतुल वशिष्ठ
निवासी 16, वैशाली एनक्लेव, ब्लॉक बी, वैशाली नगर, जयपुर।
3. अनुकम्पा बिल्डर्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर
श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता
निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-129/2012/जयपुर

कपूरचंद रियल एस्टेट द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल
पुत्र एस.के.पापडीवाल
निवासी सी-151, बाहुबली मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

.. प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. अनुकम्पा बिल्डर्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर
श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता
निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-130/2012/जयपुर

कपूरचंद रियल एस्टेट द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल
पुत्र एस.के.पापडीवाल
निवासी सी-151, बाहुबली मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

.. प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. अनुकम्पा बिल्डर्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर
श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता
निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

कपूरचंद रियल एस्टेट द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल
पुत्र एस.के.पापडीवाल
निवासी सी-151, बाहुबली मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

.. प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. श्री मधुकर शर्मा पुत्र स्व. श्री बृज सुन्दर शर्मा
निवासी सी-72, डूंडलोद हाउस, जयपुर।
3. अनुकम्पा बिल्डर्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर
श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता
निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-132/2012/जयपुर

कपूरचंद रियल एस्टेट द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल
पुत्र एस.के.पापडीवाल
निवासी सी-151, बाहुबली मार्ग, श्याम नगर, जयपुर।

.. प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. श्री मधुकर शर्मा पुत्र स्व. श्री बृज सुन्दर शर्मा
निवासी सी-72, डूंडलोद हाउस, जयपुर।
3. अनुकम्पा बिल्डर्स प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर
श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता
निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोडमल

अभिभाषक

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री प्रयाग धर हरित

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30.08.2017

निर्णय

1. ये निगरानियां प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के पृथक-पृथक आदेश दिनांक 28.04.2008 प्रकरण संख्या क्रमशः 618/2007, 621/2007, 622/2007, 616/2007, 620/2007, 625/2007, के विरुद्ध 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 जयपुर (द्वितीय) द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

२१५

लगातार.....2

2. उपरोक्त छः निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने व निगरानी प्रस्तुतकर्ता पक्षकार भी समान होने के कारण इनका निष्पादन एक ही निर्णय के द्वारा किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक-पृथक रखी जावे।
3. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अनुकम्पा मेन्शन प्रथम, एम. आई.रोड. जयपुर डायरेक्टर श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री भगवती प्रसाद गुप्ता निवासी 1, विद्युत नगर, जयपुर द्वारा नीचे दी गई तालिका के अनुसार विक्रय पत्र प्लॉट नं. के-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर पर स्थित कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स के तृतीय फ्लोर पर स्थित सम्पत्ति कपूरचंद रियल एस्टेट प्रा.लि. द्वारा डायरेक्टर संदीप पापडीवाल पुत्र श्री एस.के.पापडीवाल निवासी सी-15, बाहुबली मार्ग श्याम नगर, जयपुर के पक्ष में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जिन्हें उपपंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा पंजीबद्ध का प्रार्थी को लौटा दिये। तत्पश्चात् महालेखाकर जांच दल द्वारा दस्तावेज संख्या 27/2005 से 32/2005 का कार्यालय के निरीक्षण अवधि 1/05 से दिसम्बर 2005 में कमी मालियत पर पंजीबद्ध होना माना गया। राशि वसूल करने हेतु प्रकरण धारा 51(2) के तहत अधीनस्थ न्यायालय में उपपंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा प्रेषित किया। उपपंजीयक जयपुर द्वितीय की रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया जिसके जवाब में प्रार्थी ने रेफरेन्स के तथ्यों से इन्कार किया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स स्वीकार करते हुए नीचे दी गई तालिका के अनुसार रेफरेन्स राशि वसूल किये जाने के आदेश पारित किये हैं जिसके विरुद्ध प्रार्थी की ओर से उपरोक्त निगरानियां प्रस्तुत की गई हैं जिनका विवरण निम्न प्रकार है :-

तालिका

निगरानी सं.	प्रकरण सं. एवं निर्णय दिनांक	दस्तावेज सं. एवं पंजीयन दिनांक	सम्पत्ति	अन्तर मुद्रांक कर (राशि रु.)	अन्तर पंजीयन शुल्क (राशि रु.)	शास्ति (राशि रु.)	कुल रेफरेन्स राशि (राशि रु.)
127 / 2012	618 / 2007 28.04.2008	30 / 2005 06.01.2005	ऑफिस/शॉप नं. 301 क्षेत्रफल 345.65 वर्गफीट	35900	4487	113	40500
128 / 2012	621 / 2007 28.04.2008	28 / 2005 06.01.2005	ऑफिस/शॉप नं. 313 क्षेत्रफल 416.17 वर्गफीट	43289	5411	300	49000
129 / 2012	622 / 2007 28.04.2008	32 / 2005 06.01.2005	ऑफिस/शॉप नं. 312 क्षेत्रफल 344.77 वर्गफीट	35859	4482	159	40500
130 / 2012	616 / 2007 28.04.2008	31 / 2005 06.01.2005	ऑफिस/शॉप नं. 302 क्षेत्रफल 322.29 वर्गफीट	33521	4190	289	38000
131 / 2012	620 / 2007 28.04.2008	27 / 2005 06.01.2005	ऑफिस/शॉप नं. 311 क्षेत्रफल 301.47 वर्गफीट	31340	3917	243	35500
132 / 2012	625 / 2007 28.04.2008	29 / 2005 06.01.2005	ऑफिस/शॉप नं. 310 क्षेत्रफल 168.86 वर्गफीट	17522	2190	288	20000

4. निगरानियां दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण सं 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण सं. 2 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।
5. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
6. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि ऑडिट आब्जेक्शन के आधार मात्र पर स्वयं उपपंजीयक अधिकारी ने डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दर व शुल्क को अविधिक मानने का आदेश पारित किया है व बिना माईन्ड अप्लाई किये मैकेनिकल मैनर में ऑडिट आक्षेप के आधार पर वसूली हेतु प्रकरण भिजवा दिया है। अप्रार्थी द्वारा निर्मित भवन क्रय किया गया है जिसके विक्रय विलेख लेखन से पूर्व राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारित जिला स्तरीय समिति द्वारा विक्रय किये गये स्थल बृज अनुकम्पा की भूमि का मूल्यांकन तथ्यात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत कर निर्धारित किया गया था व वास्तविक मूल्यांकन व तथ्यात्मक प्रश्न है, जो समय-समय पर बदलता रहता है। उपपंजीयक ने तत्समय प्रचलित डी.एल.सी दर से दस्तावेज का पंजीयन किया है। अतः स्वयं उपपंजीयक द्वारा निर्धारित मालियत व शुल्क के निर्णय से पुरोबंधित है व विधि के किसी भी प्रावधान में उपपंजीयक ने उक्त मालियत अथवा शुल्क की राशि में संशोधन करने हेतु विधिक प्रक्रिया अपना कर आदेश पारित नहीं किया है। क्रय की गई सम्पत्ति बृज अनुकम्पा का भाग है जिसकी विक्रय मूल्यांकन हेतु डी.एल.सी. दर से उचित बैठक में कार्यवाही कर निश्चित की गई थी। राज्य सरकार द्वारा नियम 58 में जिला समिति द्वारा निर्धारित मूल्यांकन द्वारा डी.एल.सी. ने जो मुख्य मार्ग पर स्थित बृज अनुकम्पा की भूमि की मूल्यांकन किया था व भूमि के आकार अवस्थिति उसके उपयोग के बिन्दुओं पर आधारित था व 2004-05 में उप पंजीयक ने उक्त विधिक प्रक्रिया द्वारा निर्धारित मालियत की थी, उस पर मुद्राक अदा कर दिया गया था। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।
7. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रकरण में पंजीयन के समय उक्त कॉम्पलेक्स की मालियत निर्धारण में विभागीय निर्देशों/परिपत्रों एवं जिला स्तरीय समिति के निर्देशों की पालना नहीं हुई है। यह कॉम्पलेक्स अशोक मार्ग सी स्कीम जयपुर में स्थित बहुमंजिली ईमारत बृज अनुकम्पा स्थित है। जिला स्तरीय समिति द्वारा अशोक मार्ग सी स्कीम की व्यवसायिक दर 49,500/- रु प्रति वर्गमीटर निर्धारित है। तथा उक्त कॉम्पलेक्स की प्रति

वर्गफीट दर निर्धारण में भूमि की जिला स्तरीय समिति की दरों को ध्यान रखा जाना चाहिये था जो सहवन से नहीं रखा गया। इसी कारण से महालेखाकर जांच दल द्वारा प्रकरण का परीक्षण करते समय यह ध्यान में लाये जाने पर यह प्रकरण बनाया गया है। विवादित वाणिज्यिक कॉम्पलेक्स अशोक मार्ग सी स्कीम में स्थित है। तत्कालीन प्रचलित जिला स्तरीय समिति द्वारा व्यवसायिक दर मुख्य सडक पर 49,500/— रु प्रति वर्गमीटर निर्धारित है। अतः इन दस्तावेजों की मालियत इसी अनुरूप निर्धारित कर मुद्रांक कर आदि की वसूली की जानी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

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

9. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

10. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स निम्न ऑडिट आक्षेप पर आधारित था :—
" राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा में किये गये प्रावधानों के अनुसार अचल सम्पत्ति के विक्रय विलेखों पर मुद्रांक कर कन्वेन्स की दर से उसकी मार्केट वेल्यू पर प्रभार्य होगा। बाजार मूल्य का निर्धारण राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 58 के तहत जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दरों या विभाग द्वारा निर्धारित दरों में से जो भी उच्चतर होगी पर किया जावेगा। प्रक्रिया अनुसार विभाग जिला स्तरीय समिति के लिये दरों के प्रस्ताव तैयार करना है जिस पर समिति विचार कर दरे निर्धारित करती हैं।

उपपंजीयक द्वितीय जयपुर के पुस्तक सं. एक के दस्तावेजों की जांच में पाया गया कि अशोक मार्ग सी स्कीम में स्थित बहुमंजिली इमारत बृज अनुकम्पा व्यावसायिक की दरें उस मार्ग पर डी.एल.सी. द्वारा पूर्व में निर्धारित दर रु 49,500/— प्रति व.मी. 18.07.2004 से 19.07.2005 तथा रु 51,000/— प्रति व. मी. दिनांक 20.07.05 से 31.03.2006 को ध्यान में रखकर प्रस्ताव कम दर से दिये गये जिसके कारण 40 पंजीकृत प्रकरणों में राशि य 21,85,5492/— की राजस्व अपवंचना हुई जिसका विवरण संलग्न परिशिष्ट "स" में दिया गया है।

इस सम्बन्ध में लेखा परीक्षा के पत्र सं. 9 दिनांक 03.01.2007 से टिप्पणी चाही थी जिसके जवाब में बताया कि विभाग द्वारा अनुमोदित दरों (डी.एल.सी.

2004) के अनुसार मूल्यांकन कर पंजीयन शुल्क वसूल किया गया है आक्षेप स्वीकार नहीं है। विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि विभाग द्वारा उस क्षेत्र की डी.एल.सी. के अनुसार प्रस्ताव नहीं दिये जिसके कारण राजस्व अपवंचना हुई। ”

उपरोक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक ने अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया है तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध रेफरेन्स पत्र दिनांक 06.07.2007 में मात्र कमी मुद्रांक कर आदि की राशि एवं कमी होने का कारण ए.जी. आक्षेपानुसार अंकित किया है। प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत किया है। जवाब के पैरा सं. “झ.” में यह कथन किया गया है कि क्रय की गई सम्पत्ति की मांग रु 2600/- प्रति वर्गफीट की दर से निकाली गई है जबकि सम्पत्ति की डी.एल.सी. दर जनवरी 2005 जिस समय सम्पत्ति क्रय की गई थी 1300/- रु थी। प्रार्थी ने जवाब के संलग्न डी.एल.सी. की फोटो प्रति संलग्न की है जिसमें Existing D.L.C. Rates दिनांक 15.07.2005 व Proposed D.L.C. effected from 26-09-2005 का विवरण है तथा क्रम सं. 22 पर बृज अनुकम्पा के तृतीय मंजिल की दरें क्रमशः 1300 व 1400 अंकित हैं। दस्तावेज जनवरी 2005 के हैं जिससे इन दस्तावेजों पर जनवरी 2005 की दरें लागू की जानी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में डी.एल.सी. दरों बाबत कोई प्रमाणित प्रतिलिपि अवलोकनार्थ उपलब्ध नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स के अनुसार भूमि की दर 49,000/- रु प्रति वर्गमीटर की दर से मूल्यांकन किया है। प्रकरण में न तो ऑडिट आक्षेप से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज पंजीयन के समय किस दर से मूल्यांकन हुआ है तथा उसमें क्या त्रुटि है। योग्य उपपंजीयक ने रेफरेन्स में भी कहीं स्पष्ट नहीं किया है कि पूर्व में किस आधार पर मूल्यांकन कम हुआ है। यहाँ तक की योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने भी उपरोक्त बिन्दु के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट नहीं की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के जवाब के इस बिन्दु पर भी कोई विवेचना नहीं की है कि दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने के समय सम्पत्ति की डी.एल.सी. दर 1300/- रु प्रति वर्गफीट है जबकि उससे 2600/- रु प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर आदि की वसूली की जा रही है। पत्रावली में डी.एल.सी. दर की प्रमाणित प्रतिलिपि भी उपलब्ध नहीं है जिससे डी.एल.सी. दरों के बारे में अंतिम निर्णय लिया जा सके। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय नॉन स्पीकिंग व नॉन रिजण्ड है। इस दृष्टिकोण से प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानीयां आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश निरस्त किये जाते हैं तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि प्रकरणों में दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने की तिथि को प्रचलित डी.एल.सी. दर की

2017

—: 6 :- निगरानी संख्या 127, 128, 129, 130, 131, 132/2012/जयपुर
प्रमाणित प्रतिलिपि प्रत्येक पत्रावली में संलग्न करते हुये रेफरेंस के तथ्यों का
परीक्षण व प्रार्थी के जवाब के तथ्यों को विश्लेषण करते हुये उभयपक्ष को सुनवाई
का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करते हुये पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय
पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 23.10.2017 को
उपस्थित हो।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नल्लूराम)
सदस्य