

अध्याय-V

मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

अध्याय-V: मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

5.1 कर प्रशासन

राज्य में मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क (मु.क. एवं पं.शु.) से प्राप्तियाँ भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899, पंजीयन अधिनियम, 1908, राजस्थान मुद्रांक (रा.मु.) अधिनियम, 1998 जो 27 मई 2004 से प्रभावी है एवं इसके अन्तर्गत बनाये गए नियमों द्वारा अधिनियमित होते हैं। मु.क. दस्तावेजों के निष्पादन एवं पं.शु. दस्तावेजों के पंजीयन पर देय होता है।

नीति का निर्धारण, देखरेख एवं नियंत्रण सरकार के स्तर पर सचिव, वित्त (राजस्व) विभाग द्वारा किया जाता है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के प्रमुख हैं। प्रशासनिक मामलों में एक अतिरिक्त महानिरीक्षक व वित्तीय मामलों में वित्तीय सलाहकार उनकी सहायता करते हैं। सम्पूर्ण राज्य को 13 वृत्तों में विभाजित किया गया है, इनमें से 12 वृत्तों में उप महानिरीक्षक (उ.म.नि.) एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) तथा जयपुर वृत्त में अतिरिक्त कलेक्टर (अ.क.) (मुद्रांक) आसीन रहते हैं। राज्य में 33 जिला पंजीयक (जि.पं.), 67 उप पंजीयक (उ.पं.) एवं 289 पदेन उप पंजीयक¹ हैं।

5.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

वर्ष 2007-08 से 2011-12 के दौरान राज्य की मु.क. एवं पं.शु. से वास्तविक प्राप्तियाँ सहित राज्य की कुल कर प्राप्तियाँ को निम्नलिखित तालिका में दर्शाया गया है:

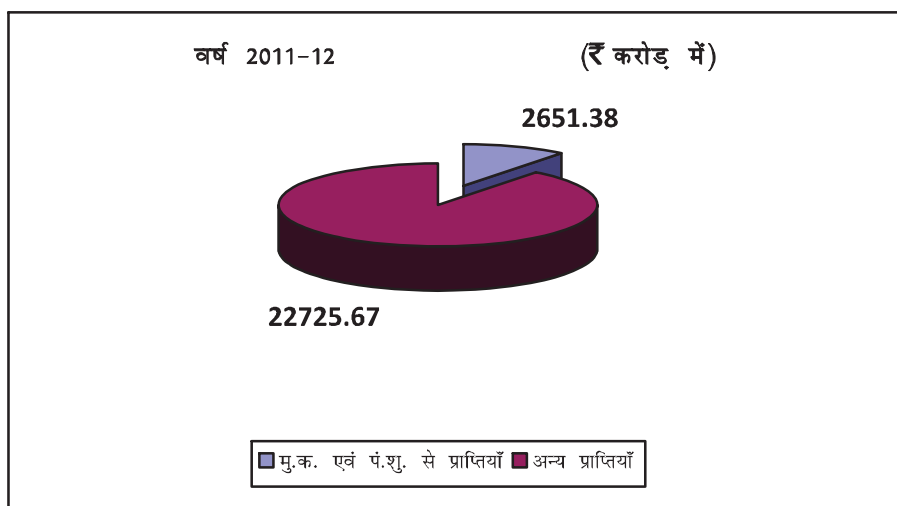
(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट आंकलन	मु.क. व पं.शु. से वास्तविक प्राप्तियाँ	विचलन अधिक(+)/कम (-)	विचलन का प्रतिशत	राज्य की कुल कर प्राप्तियाँ	कुल कर प्राप्तियों के विरुद्ध वास्तविक प्राप्तियों का प्रतिशत
2007-08	1,500.00	1,544.35	(+) 44.35	(+) 2.96	13,274.73	11.63
2008-09	1,575.00	1,356.63	(-) 218.37	(-) 13.86	14,943.75	9.08
2009-10	1,450.00	1,362.94	(-) 87.06	(-) 6.00	16,414.27	8.30
2010-11	1,750.00	1,941.07	(+) 191.07	(+) 10.91	20,758.12	9.35
2011-12	2,500.00	2,651.38	(+) 151.38	(+) 6.06	25,377.05	10.45

वर्ष 2008-09 के दौरान बजट आंकलनों तथा वास्तविक प्राप्तियों में विचलन (-) 13.86 प्रतिशत तथा वर्ष 2010-11 में 10.91 प्रतिशत था। शेष वर्षों में यह 10 प्रतिशत से कम रहा।

¹ तहसीलदार एवं नायब तहसीलदार को पदेन उप पंजीयक घोषित किया गया है।

वर्ष 2011-12 के लिए मु.क. तथा पं.शु. से वास्तविक प्राप्तियों की अन्य प्राप्तियों से तुलना का पाई ग्राफ नीचे प्रदर्शित किया गया है:



वर्ष 2011-12 के दौरान मु.क. तथा पं. शु. से प्राप्तियाँ राज्य की कुल कर प्राप्तियों का 10.45 प्रतिशत रही, जो वर्ष 2010-11 के दौरान 9.35 प्रतिशत थी। इस प्रकार मु.क. एवं पं.शु. के संग्रहण में राज्य की कुल कर प्राप्तियों की तुलना में वृद्धि का रुख देखा गया।

5.3 बकाया राजस्व का विश्लेषण

31 मार्च 2012 तक बकाया राजस्व ₹ 170.96 करोड़ था, जिसमें से ₹ 67.36 करोड़ लगभग 39.40 प्रतिशत गत पाँच वर्षों से अधिक से बकाया था। वर्ष 2011-12 तक के बकाया राजस्व की स्थिति को निम्न तालिका में वर्णित किया गया है:

(₹ करोड़ में)

बकाया का वर्ष	1.4.2011 को कुल बकाया	वर्ष 2011-12 के दौरान वसूल राशि	31.3.2012 को बकाया वसूलियाँ
2007-08 तक	67.84	0.48	67.36
2008-09	26.42	0.40	26.02
2009-10	16.48	1.64	14.84
2010-11	29.62	4.83	24.79
2011-12	67.02	29.07	37.95
योग	207.38	36.42	170.96

₹ 67.36 करोड़ पाँच वर्ष तथा उससे अधिक अवधि से बकाया है जिनकी वसूली की सम्भावनाएँ क्षीण हैं। बकाया की अवसूली के कारणों से लेखापरीक्षा को अवगत नहीं कराया गया।

5.4 संग्रहण की लागत

वर्ष 2007-08 से 2011-12 के दौरान राजस्व प्राप्तियों का सकल संग्रहण, संग्रहण पर हुआ व्यय एवं संग्रहण व्यय की सकल संग्रहण से प्रतिशतता के साथ संग्रहण पर हुए व्यय की पूर्व वर्ष की अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता निम्नानुसार है:

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	वर्ष	सकल संग्रहण	राजस्व संग्रहण पर व्यय	सकल संग्रहण पर व्यय की प्रतिशतता	पूर्व वर्ष की अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता
1.	2007-08	1,544.35	22.80	1.48	2.33
2.	2008-09	1,356.63	29.09	2.14	2.09
3.	2009-10	1,362.94	31.33	2.30	2.77
4.	2010-11	1,941.07	33.63	1.73	2.47
5.	2011-12	2651.38	43.40	1.64	1.60

सकल संग्रहण पर लागत प्रतिशतता वर्ष 2007-08 तथा 2009-11 के दौरान अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता से कम रही, किन्तु वर्ष 2011-12 में इसमें बढ़ोतरी का रुख देखा गया।

5.5 लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों का प्रभाव

2010-11 तक के विगत पाँच वर्षों के दौरान, लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में अनारोपण/कम आरोपण, अप्राप्ति/कम प्राप्ति, अवनिर्धारण/राजस्व हानि, गलत छूट, कर दर का गलत आरोपण, गलत गणना इत्यादि के 19 अनुच्छेदों में ₹ 207.02 करोड़ का राजस्व प्रभाव दर्शाया। इनमें से विभाग/सरकार ने लेखापरीक्षा के 16 अनुच्छेदों में सम्मिलित ₹ 134.36 करोड़ के आक्षेपों को पूर्णतः/अंशतः स्वीकार किया एवं अब तक केवल ₹ 5.56 करोड़ (सितम्बर 2012) की वसूली की।

विवरण आगे तालिका में दर्शाया गया है:

(₹ करोड़ में)

लेखापरीक्षा का वर्ष	सम्मिलित अनुच्छेद		स्वीकार्य अनुच्छेद		वसूल राशि	
	संख्या	राशि	संख्या	राशि	अनुच्छेदों की संख्या	राशि
2006-07	3	81.10	3	78.72	2	2.99
2007-08	6	58.36	5	4.14	4	0.90
2008-09	4	10.47	4	10.47	4	1.51
2009-10	5	27.31	3	19.79	3	0.16
2010-11	1	29.78	1	21.24	-	-
योग	19	207.02	16	134.36	13	5.56

सरकार को स्वीकार किए गए लेखापरीक्षा आक्षेपों में शीघ्र वसूली हेतु प्रयास करने चाहिए। ₹ 134.36 करोड़ में से मात्र ₹ 5.56 करोड़ (4.14 प्रतिशत) की वसूली से सरकार की वसूली के प्रति अनिच्छा प्रदर्शित होती है।

5.6 आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा की कार्यप्रणाली

वित्तीय सलाहकार आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा के प्रमुख हैं। इकाइयों की आन्तरिक लेखापरीक्षा हेतु योजना उनके महत्व एवं राजस्व प्राप्तियों के आधार पर बनाई जाती है। वर्ष 2007-08 से 2011-12 के दौरान आन्तरिक लेखापरीक्षा की स्थिति निम्न प्रकार थी:

वर्ष	बकाया इकाइयों	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा हेतु बकाया इकाइयों	लेखापरीक्षा हेतु बकाया कुल इकाइयों	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयों	बकाया रही अलेखापरीक्षित इकाइयों	प्रतिशत में कमी
2007-08	-	369	369	68	301	81.57
2008-09	301	369	670	458	212	31.64
2009-10	212	369	581	360	221	38.04
2010-11	221	369	590	353	237	40.17
2011-12	237	369	606	386	220	36.30

स्रोत-तालिका में दर्शाए गए आंकड़े महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा उपलब्ध कराई गई नवीनतम सूचना पर आधारित हैं।

हमने देखा कि वर्ष 2011-12 के अंत तक 9,591 अनुच्छेद बकाया थे। आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है:

वर्ष	2006-07 तक	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	योग
अनुच्छेद	5,488	235	792	942	1,031	1,103	9,591

स्रोत-तालिका में दर्शाए गए आंकड़े महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा उपलब्ध कराई गई नवीनतम सूचना पर आधारित हैं।

जैसाकि वर्ष 2006-07 तक आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 5,488 अनुच्छेद बकाया थे, समय व्यतीत होने के साथ-साथ उन पर कार्यवाही करना कठिन होता जाएगा, इसलिए इन पर विभाग द्वारा त्वरित तथा केन्द्रीत ध्यान दिया जाना आवश्यक है। इस प्रकार बकाया अनुच्छेदों की बहुत भारी संख्या से आंतरिक लेखापरीक्षा का मुख्य उद्देश्य विफल रहा।

सरकार को आंतरिक लेखापरीक्षा समूह को मजबूत करना चाहिए, जिससे राजस्व के निर्धारण एवं संग्रहण में कमियों का समय पर पता लगाकर सही किया जा सके। इसके अतिरिक्त, विभाग को आंतरिक लेखापरीक्षा के बकाया अनुच्छेदों के शीघ्र निस्तारण हेतु प्रयास किये जाने चाहिए।

5.7 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2011-2012 के दौरान पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की 193 इकाइयों के अभिलेखों की नमूना जांच में 4,286 प्रकरणों में ₹ 74.71 करोड़ के मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम प्राप्ति का पता लगा, जो विस्तृत रूप से निम्न श्रेणियों में आते हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1.	सम्पत्तियों का अवमूल्यांकन	2,859	33.58
2.	अन्य अनियमितताएँ	1,427	41.13
योग		4,286	74.71

विभाग ने 2,674 प्रकरणों से सम्बन्धित ₹ 12.41 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया (2011-12), जिनमें से ₹ 9.84 करोड़ के 533 प्रकरण वर्ष 2011-12 के दौरान तथा शेष पूर्व के वर्षों में ध्यान में लाये गये थे। विभाग ने वर्ष 2011-12 के दौरान 1,337 प्रकरणों में ₹ 1.27 करोड़ वसूल किये, जिनमें से ₹ 2.42 लाख के 32 प्रकरण वर्ष 2011-12 के तथा शेष पूर्व वर्षों से सम्बन्धित थे।

वर्ष 2011-12 के दौरान विभाग ने एक प्रकरण में ड्राफ्ट पैराग्राफ जारी करने के पश्चात् ₹ 1.18 करोड़ की वसूली की।

कुछ निदर्शी लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर, जिनमें ₹ 4.86 करोड़ सन्निहित हैं, निम्नलिखित अनुच्छेदों में चर्चा की गई है।

5.8 लेखापरीक्षा टिप्पणियाँ

विभिन्न पंजीयन कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा के दौरान हमने पाया कि अनेक मामलों में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 तथा भारतीय पंजीयन अधिनियम, 1908 के प्रावधानों की पालना नहीं की गई। ये प्रकरण उदाहरणस्वरूप हैं तथा लेखापरीक्षा द्वारा की गई नमूना जांच पर आधारित हैं। इनमें से कुछ त्रुटियाँ प्रतिवर्ष लेखापरीक्षा द्वारा ध्यान में लाई जाती हैं। तथापि ऐसी अनियमितताएँ वर्ष-दर-वर्ष जारी रही। सरकार को आंतरिक नियंत्रण प्रणाली में सुधार करने की आवश्यकता है, ताकि ऐसे प्रकरणों की पुनरावृत्ति से बचा जा सके।

5.9 अधिनियमों/नियमों के प्रावधानों की अनुपालना नहीं करना

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (रा.मु.अ.) और भारतीय पंजीयन अधिनियम, 1908 (भा.पं.अ.)/राज्य सरकार की अधिसूचनाओं में निम्नानुसार प्रावधान हैं:

- (i) सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कर का आरोपण;
- (ii) जहाँ अचल सम्पत्ति सरकार, नगर सुधार न्यासों आदि द्वारा आवंटित/विक्रय की जाती है, तो मु.क. का आरोपण, प्रतिफल, ब्याज, शास्ति आदि के मूल्य पर होगा;
- (iii) अपंजीकृत/विकास अनुबंध के गलत वर्गीकरण तथा भूमि के हस्तांतरण पर मु.क. तथा पं.शु. का आरोपण, जहाँ पर यह केवल विकास अनुबंध के रूप में प्रस्तुत किया गया हो;
- (iv) अन्य राज्य के अनिरस्तनीय मुख्तारनामें पर मु.क. तथा पं.शु. का आरोपण, जिस पर राजस्थान में मु.क. नहीं चुकाया गया हो;
- (v) रा.मु.अ. 1998 के तहत विभाजन-पत्र पर मु.क. का आरोपण;
- (vi) अपंजीकृत पट्टा विलेखों तथा अन्य पट्टा विलेखों पर विक्रय विलेखों के समान प्रतिफल के रूप में उसके जुर्माना, प्रीमियम, अग्रिम एवं दो वर्षों के औसत किराए को शामिल करते हुए पर मु.क. का आरोपण; तथा
- (vii) राजस्थान निवेश नीति योजना, 2003 के तहत दी गई छूट की वसूली, जहाँ नियमों का पालन नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा के दौरान यह देखा गया कि पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा उपर्युक्त प्रावधानों में से कुछ की पालना नहीं की, जिनका अनुवर्ती अनुच्छेदों में उल्लेख किया गया है।

5.10 पट्टा विलेखों का अवनिर्धारण/निष्पादन नहीं किया जाना

5.10.1 पट्टा विलेखों के पंजीयन में मालियत की गणना में ब्याज राशि को शामिल नहीं करने से मुद्रांक कर (मु.क.) का कम आरोपण

दिनांक 22.05.2003 की अधिसूचना के अनुसार राजस्थान औद्योगिक निवेश निगम लिमिटेड (रिको) द्वारा अचल सम्पत्ति के आवंटन/विक्रय के सभी निष्पादित दस्तावेजों पर मु.क. सम्पत्ति के बाजार मूल्य के स्थान पर ब्याज, शास्ति तथा प्रतिफल के रूप में देय अन्य राशि के कुल योग तथा दो वर्ष का औसत किराया, यदि कोई हो, पर देय होगा।

उप पंजीयक (उ.पं.), भिवाड़ी (अलवर) के अभिलेखों की नमूना जाँच के दौरान (फरवरी 2012) यह देखा गया कि रिको द्वारा उद्योगों की स्थापना के लिए पाँच फर्मों² को आवंटित भूखण्डों के पट्टा विलेखों का पंजीयन वर्ष 2010-11 के दौरान हुआ। यह देखा गया कि उ.पं. ने नीचे दिए गए विवरणानुसार प्रतिफल राशि में से ब्याज राशि को अलग कर उस पर पाँच प्रतिशत मुद्रांक कर प्रभारित किया:

(राशि ₹ में)

क्र. सं.	दस्तावेज संख्या तथा दिनांक	ब्याज सहित प्रतिफल	प्रतिफल लिया गया	मु.क.		
				वसूली योग्य	वसूल ³	अंतर
1	1430/19.04.10	13,49,55,229	12,00,09,650	33,73,880	30,00,245	3,73,635
2	3282/30.08.10	16,13,01,307	14,61,73,374	40,32,533	36,54,340	3,78,193
3	411/03.02.11	16,97,08,070	15,10,26,096	42,42,702	37,75,660	4,67,042
4	468/10.02.11	25,47,330	20,87,270	63,683	52,190	11,493
5	586/18.02.11	40,48,545	36,00,550	1,01,214	90,020	11,194
योग				1,18,14,012	1,05,72,455	12,41,557

इसके परिणामस्वरूप ₹ 12.42 लाख के मु.क. का कम आरोपण हुआ।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया (मार्च 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने अपने प्रत्युत्तर में अवगत कराया (अक्टूबर 2012) कि संबंधित उ.पं. को राशि वसूल करने के लिए निर्देशित कर दिया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवम्बर 2012)।

² (i) मै. हाइथो पावर कॉरपोरेशन लिमिटेड, नई दिल्ली (ii) मै. क्लच ऑटो लिमिटेड, नई दिल्ली (iii) मै. सुरेन्द्र एन्टरप्राइजेज (iv) मै. नारायण स्टील फ़ैब्रिकेशन, भिवाड़ी (v) मै. सन बीम प्राइवेट लिमिटेड, हरियाणा।

³ राजस्थान निवेश नीति योजना (रा.नि.नी.यो.) 2003 के तहत मु.क. पर 50 प्रतिशत की छूट देकर वसूल किया गया।

5.10.2 किराये के साथ प्रीमियम आदि पर स्वीकृत पट्टा विलेखों पर मु. क. तथा पं.शु. का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची की धारा 33 (सी) (i) के प्रावधानों के अधीन, जहां पट्टा 20 वर्ष से अधिक की अवधि का नहीं है तथा ऐसे पट्टे में जुर्माना या प्रीमियम या अग्रिम या विकास शुल्क अग्रिम या प्रतिभूति शुल्क अग्रिम के साथ किराए की व्यवस्था हो, तो ऐसे जुर्माने, प्रीमियम या अग्रिम तथा दो वर्ष के औसत किराए की राशि, जैसा कि पट्टे में बतलाया गया हो, के मूल्य या राशि के समान प्रतिफल पर हस्तान्तरण विलेख के समान दरों पर मुद्रांक कर प्रभार्य है। पंजीयन शुल्क प्रतिफल के मूल्य के एक प्रतिशत दिनांक 8.04.2010 तक अधिकतम ₹ 25,000 तथा 9.04.2010 से ₹ 50,000 तक प्रभारित होगा।

चार उ.पं. कार्यालयों⁴ के अभिलेखों की नमूना जाँच में यह देखा गया कि दो वर्ष से लेकर 19 वर्ष 11 माह तक की अवधि के 18 पट्टा विलेखों का वर्ष 2010-11 के दौरान पंजीयन किया गया। जिन पर उ.पं. द्वारा दो वर्ष के औसत किराए तथा प्रतिभूति जमा पर बाजार दर के स्थान पर दो वर्ष के औसत किराए तथा प्रतिभूति जमा पर एक प्रतिशत पं.शु. तथा वाणिज्यिक सम्पत्ति पर दो प्रतिशत तथा आवासीय सम्पत्ति पर एक प्रतिशत मु.क. वसूल किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 57.26 लाख के मु.क. एवं पं.शु. का कम आरोपण हुआ।

मामला सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने अवगत कराया (अक्टूबर 2012) कि दो प्रकरणों में ₹ 2.04 लाख की वसूली की जा चुकी है, 14 प्रकरणों में निष्पादकों के विरुद्ध मामले दर्ज कराए गए हैं तथा बकाया दो प्रकरणों में निष्पादकों को राशि जमा कराने के लिए नोटिस जारी किए गए हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवम्बर 2012)।

⁴ जयपुर-VI, जयपुर-VII, जयपुर-VIII एवं फागी

5.11 विकास अनुबंध पर मु.क. तथा पं.शु. का कम आरोपण

रा.मु.अ., 1998 की धारा 3 के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर रा.मु.अ. की अनुसूची के अनुसार निर्धारित दरों पर कर प्रभाय है। मु.क. से संबंधित कई अधिनिर्णयों में यह स्पष्ट किया गया है कि दस्तावेज उसके शीर्षक के बजाय उसमें निहित विवरण के आधार पर वर्गीकृत किया जाएगा।

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) के अनुसार अनुबन्धों या अनुबन्धों के ज्ञापन, यदि उसमें प्रवर्तक या विकासकर्ता को जिसे किसी भी नाम से जाना जाये, किसी अचल सम्पत्ति के निर्माण अथवा विकसित करने का प्राधिकार दिया गया है उस पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से मु.क. देय होगा।

इसके अतिरिक्त रा.मु.अ., 1998 की धारा 6 के अनुसार किसी दस्तावेज में जिसमें एक से अधिक अलग-अलग लेख्य-पत्रों का विवरण हो, पर मु.क. उन अलग-अलग लेख्य-पत्रों पर अधिनियम के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर देय कुल अलग-अलग शुल्क के बराबर भारित किया जाएगा।

(i) तीन उ.पं. कार्यालयों⁵ के अभिलेखों की नमूना जाँच में यह पाया गया कि अप्रैल से दिसम्बर 2010 के मध्य छः विकास अनुबंध⁶ पंजीकृत हुए थे। उ.पं. ने इन विकास अनुबंधों को उनके शीर्षक के अनुसार वर्गीकृत किया तथा रा.मु.अ. की धारा 5 (बीबीबीबी) के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत मु.क. वसूल किया।

इन छः विकास अनुबंधों की जाँच करने पर यह पाया गया कि भूमि के मालिकों ने विकासकर्ताओं को अपनी 30 से 58 प्रतिशत भूमि का विकास करने हेतु संपूर्ण भूमि का कब्जा देने, निर्माण करने, तथा विकास करने हेतु प्राधिकृत किया था। विकासकर्ता भूमि मालिकों की

बिना किसी सहमति से शेष भूमि को बेचने हेतु हकदार हो गए।

मु.क. ₹ 21.01 लाख के स्थान पर ₹ 69.79 लाख⁷ भारित किया जाना था। इस प्रकार गलत मु.क. भारित करने के परिणामस्वरूप ₹ 48.78 लाख की अप्राप्ति हुई।

मामला सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने अपने प्रत्युत्तर (अक्टूबर 2012) में अवगत कराया कि उदयपुर-I तथा उदयपुर-II के मामलों में

⁵ उदयपुर-I, उदयपुर-II तथा जयपुर-VI।

⁶ मिराज डबलपर प्रा.लि., उदयपुर, मिराज डबलपर प्रा.लि., उदयपुर, मै. कोरल इन्फ्रा गोल्ड, प्रा.लि., जयपुर, मै. यूनिक्स विल्डर्स (गणेश) जयपुर, मै. राशमी रिअल्टी विल्डर्स प्रा.लि., मुम्बई तथा मै. श्रीकृष्णा अन्नोड्स प्रा.लि., जयपुर।

⁷ (30 से 58 प्रतिशत सम्पत्ति की कीमत का एक प्रतिशत तथा 42 से 70 प्रतिशत सम्पत्ति की कीमत का पाँच प्रतिशत)।

उ.पं. को राशि वसूल करने या निष्पादक के विरुद्ध प्रकरण दर्ज कराने हेतु निर्देशित किया गया है। प्रत्युत्तर के अनुसार जयपुर-VI के प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कराया गया है। हम उनके आगामी प्रत्युत्तर की प्रतीक्षा कर रहे हैं (नवम्बर 2012)।

(ii) उ.पं. सांगानेर-II के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि एक विक्रय-पत्र विकासकर्ता (मै. अलौकिक बिल्डकॉम प्रा.लि. जयपुर) तथा क्रेता के मध्य एक तैयार बने हुए फ्लैट के लिए पंजीकृत हुआ। विक्रय-पत्र के दस्तावेज की जाँच में यह पाया गया कि अनुबंध (जुलाई 2005) के नियम तथा शर्तों के अनुसार भूमि मालिक की तरफ से विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिला फ्लैटों का निर्माण किया गया था। यह अनुबंध नोटेरी पब्लिक से सत्यापित था जिसमें भूमि मालिक तथा विकासकर्ता के मध्य आपस में यह सहमति थी कि भूमि मालिक भूमि के एवज में निर्मित क्षेत्र का सभी मंजिलों पर 67.5 प्रतिशत हकदार था तथा बकाया सभी मंजिलों पर निर्मित क्षेत्र का 32.5 प्रतिशत का विकासकर्ता अपने द्वारा भूमि पर किए गए निवेश तथा विकास में दिए गए योगदान हेतु हकदार था। इस प्रकार विकासकर्ता निर्मित क्षेत्र के 32.5 प्रतिशत हिस्से को बिना भूमि के मालिक की सहमति से बेचान करने का हकदार हो गया। भूमि के मालिक ने उक्त ₹ 9.93 करोड़ की 1431.22 वर्ग मीटर भूमि का वास्तविक कब्जा मार्च 2006 में विकासकर्ता को सौंप दिया था।

यह देखा गया कि विक्रय-पत्र को पंजीकृत करते समय उ.पं. ने भूमि के मालिक द्वारा विकासकर्ता को विकास अनुबंध के आधार पर 32.5 प्रतिशत तक भूमि के हिस्से के हस्तांतरण जैसे अलग विषय पर मु.क. भारित नहीं किया।

विकास अनुबंध (जुलाई 2005) के अपंजीयन के परिणामस्वरूप भूमि मालिक के 67.5 प्रतिशत हिस्से जो राशि ₹ 6.70 करोड़ है, पर एक प्रतिशत की दर से ₹ 6.70 लाख के मु.क. भारित नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त उक्त विकास अनुबंध (जुलाई 2005) वास्तव में भूमि के 32.5 प्रतिशत तक हिस्सा राशि ₹ 3.23 करोड़ का कन्वेंस दस्तावेज था, इसलिए मु.क. के रूप में ₹ 3.23 करोड़ पर पाँच प्रतिशत की दर से ₹ 16.14 लाख प्रभारित किए जाने चाहिए थे। इस प्रकार अनुबंध के पंजीयन न होने तथा कन्वेंस पर मु.क. प्रभारित नहीं करने के परिणामस्वरूप मु.क. के रूप में ₹ 22.84 लाख के आरोपण का अभाव रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया (मार्च 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने प्रत्युत्तर दिया (अक्टूबर 2012) कि निष्पादकों के विरुद्ध उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के पास प्रकरण दर्ज कराया गया है। आगे प्रगति प्रतीक्षित रही (नवम्बर 2012)।

(iii) उ.पं. जयपुर-VI के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि एक विक्रय-पत्र (सं. 1386 दिनांक 21.05.2010) भूमि मालिक, विकासकर्ता (श्रीकृष्णा अबोड्स प्रा.लि.) एक पक्ष तथा द्वितीय पक्ष क्रेता के मध्य तैयार फ्लैट

को क्रय करने हेतु पंजीकृत हुआ था। दस्तावेज के विवरण की जाँच करने पर यह पाया गया कि अनुबंध (जुलाई 2007) तथा अनुपूरक अनुबंध (मार्च 2008) जिसमें दोनो पक्ष विकसित भूमि को 60 प्रतिशत तथा 40 प्रतिशत के अनुपात में विभाजित करने हेतु सहमत हुए थे, के नियम तथा शर्तों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूमि मालिक की तरफ से बहुमंजिला फ्लैटों का निर्माण किया गया था। हमने देखा कि दोनो ही अनुबंध उ.पं. कार्यालय में भूमि मालिक या विकासकर्ता द्वारा पंजीकृत नहीं करवाए गए थे तथा राशि ₹ 7.21 करोड़ (40 प्रतिशत) की स्थानांतरित 1025.46 वर्ग मीटर भूमि पर कन्वेंस की दर से मु.क. नहीं चुकाया गया।

इसके अतिरिक्त यह भी देखा गया कि विक्रय-पत्र को पंजीकरण हेतु प्रस्तुत करने पर उ.पं. ने भूमि मालिक द्वारा विकासकर्ता को विकसित भूमि का 40 प्रतिशत हिस्सा हस्तांतरित करने जैसे अलग विषय (जिसमें विकासकर्ता विकसित भूमि के 40 प्रतिशत को बिना भूमि मालिक की सहमति से विक्रय कर सकता था) तथा विकास अनुबंध के पंजीकरण पर मु.क. भारित नहीं किया।

भूमि मालिक के राशि ₹ 4.33 करोड़⁸ के 60 प्रतिशत हिस्से के अनुबंध का उ.पं. द्वारा पंजीयन न करने के परिणामस्वरूप राशि ₹ 4.33 लाख (एक प्रतिशत की दर से) का आरोपण नहीं हुआ। इसके अतिरिक्त उक्त अनुबंध राशि ₹ 2.88 करोड़⁹ के 40 प्रतिशत भूमि के हिस्से का कन्वेंस दस्तावेज था। इसलिए उक्त ₹ 2.88 करोड़ राशि पर पाँच प्रतिशत की दर से मु.क. की राशि ₹ 14.42 लाख भारित की जानी चाहिए थी। इस प्रकार अनुबंध के पंजीकरण नहीं करने तथा कन्वेंस पर मु.क. भारित नहीं करने के कारण कुल राशि ₹ 18.75 लाख के मु.क. का आरोपण नहीं हुआ।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया (मार्च 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने प्रत्युत्तर दिया (अक्टूबर 2012) कि निष्पादकों के विरुद्ध उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) वृत्त जयपुर (सर्तकता) के यहाँ प्रकरण दर्ज कराया गया है। आगे प्रगति प्रतीक्षित रही (नवम्बर 2012)।

(iv) उ.पं., जोधपुर-1 के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि विकासकर्ता (मै. पार्श्वनाथ डवलपर्स) तथा क्रेता के मध्य एक भूखण्ड को क्रय करने हेतु एक विक्रय-पत्र निष्पादित हुआ था (अप्रैल 2010)। विक्रय-पत्र के दस्तावेज के विवरण की हमारे द्वारा जाँच में पता चला कि विकासकर्ता (मै. पार्श्वनाथ डवलपर्स) तथा भूमि मालिक (मै. टाईम बाउण्ड कान्ट्रेक्ट्स प्रा.लि.) के मध्य ग्राम सांगरिया, तहसील जोधपुर में स्थित भूखण्डों के विकास हेतु विकास अनुबंध निष्पादित हुआ था।

⁸ (1538.20 व.मी. X डी.एल.मी. दर ₹ 28,130 प्र.व.मी.)

⁹ (1025.46 व.मी. X डी.एल.मी. दर ₹ 28,130 प्र.व.मी.)

यह देखा गया कि उ.पं. ने भूमि मालिक तथा विकासकर्ता के मध्य हुए अनुबंध को पंजीकृत किए बिना विकासकर्ता तथा क्रेता के मध्य विक्रय-पत्र को पंजीकृत कर दिया। विकास अनुबंध का पंजीकरण न करने के फलस्वरूप भूमि के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से मु.क. तथा एक प्रतिशत की दर से अधिकतम ₹ 0.50 लाख के पं.शु. के आरोपण का अभाव रहा। जैसाकि भूमि का बाजार मूल्य ₹ 36.27 करोड़ था, मु.क. तथा पं.शु. के आरोपण न होने के परिणामस्वरूप राशि ₹ 36.77 लाख की प्राप्ति का अभाव रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया (दिसम्बर 2011) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने प्रत्युत्तर दिया (अक्टूबर 2012) कि निष्पादकों के विरुद्ध कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के यहाँ प्रकरण दर्ज कराया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवम्बर 2012)।

5.12 राज्य के बाहर निष्पादित अनिरस्तनीय मुख्तारनामों के आधार पर विक्रय-पत्र का अनियमित पंजीयन

रा.मु.अ., 1998 की संशोधित अनुसूची के आर्टिकल 21 के नीचे दिए गए स्पष्टीकरण (i) के अनुसार कन्वेंस के रूप में निष्पादित एक अनिरस्तनीय मुख्तारनामा जिसमें उक्त दस्तावेज के निष्पादन के पहले, निष्पादन के समय या उसके बाद सम्पत्ति का कब्जा भी हस्तांतरित हो, कन्वेंस माना जाएगा तथा उसके अनुसार उस पर मु.क. भारित किया जाएगा।

रा.मु.अ., 1998 की संशोधित अनुसूची के आर्टिकल 44 (ईई) के अनुसार यदि कोई मुख्तारनामा बिना प्रतिफल लिए अचल सम्पत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को बेचने हेतु दिया गया हो, जो उस मुख्तारनामे की अर्न्तवस्तु हो तो, उस सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से मु.क. देय है।

उ.पं., पोकरण (जैसलमेर) के दस्तावेजों की नमूना जाँच में यह देखा गया कि राज्य के बाहर नोटेरी पब्लिक से जुलाई 2006 से सितम्बर 2007 के मध्य दिल्ली में निष्पादित अनिरस्तनीय मुख्तारनामों के आधार पर राशि ₹ 2.75 करोड़ के 29 विक्रय-पत्र मार्च 2011 के महीने में पंजीकृत हुए थे। उन पर अनुसूची के आर्टिकल 21 के नीचे दिए गए स्पष्टीकरण (i) के अनुसार पाँच प्रतिशत की दर से मु.क. भारित किया जाना था। हालाँकि अनुसूची के आर्टिकल 44(ईई) के अनुसार उ.पं. ने इन 29 अनिरस्तनीय मुख्तारनामों पर दो प्रतिशत की दर से ₹ 6.67 लाख भारित किए। इस प्रकार अनिरस्तनीय

मुख्तारनामों पर गलत दर लगाने से मु.क. के रूप में ₹ 7.06 लाख की अवसूली हुई। इसके अलावा उ.पं. को मुख्तारनामों को तीन महीने की अवधि के अन्दर प्रस्तुत नहीं करने के कारण शास्ति लगाने हेतु प्रकरण को कलेक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रेषित करना चाहिए था। उक्त 29 अनिरस्तनीय मुख्तारनामों को उ.पं., पोकरण

द्वारा अनुसूची के आर्टिकल 44(ईई) के तहत स्वीकार करने के कारण ₹ 7.06 लाख के मु.क. का कम आरोपण हुआ।

मामला विभाग की जानकारी में लाया गया (दिसम्बर 2011) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने प्रत्युत्तर (अक्टूबर 2012) दिया कि उ.पं., पोकरण को निष्पादकों के विरुद्ध कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के यहाँ प्रकरण दर्ज कराने हेतु निर्देशित किया गया है। आगे प्रत्युत्तर प्रतीक्षित रहा (नवम्बर 2012)।

5.13 सम्पत्तियों का अवमूल्यांकन

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार विक्रय विलेख, यदि अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित है, तो सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर लगेगा। रा.मु.नि., 2004 के नियम 58 में व्यवस्था है कि भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन जिला स्तरीय कमेटी (डी.एल.सी.) और महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) द्वारा स्वीकृत दरों में से जो भी अधिक हो, उसके आधार पर किया जावेगा।

महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के निर्देशानुसार (जनवरी 2010) यदि कोई कृषि भूमि किसी फर्म द्वारा उद्योग की स्थापना करने हेतु क्रय की जाती है, तब, कृषि भूमि के मूल्य का आंकलन मु.क. लगाने हेतु उसी के अनुसार किया जाएगा।

पं.शु. सम्पत्ति के मूल्य का एक प्रतिशत की दर से 08.04.2010 तक अधिकतम ₹ 25,000 तथा 09.04.2010 से ₹ 50,000, वसूल किया जाना था।

5.13.1 उ.पं., जोधपुर-1 के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि एक विक्रय-पत्र जिसमें नगर सुधार न्यास, जोधपुर द्वारा पहले से ही अकृषि प्रयोजनार्थ परिवर्तित (मि.स. 2008) 29.6 बीघा कृषि भूमि बेची गई थी, पंजीकृत (अगस्त 2010) हुआ था। दस्तावेज की हमारे द्वारा जाँच में पता चला कि भूमि के रूपांतरण के तथ्यों को छुपाने के परिणामस्वरूप उ.पं., जोधपुर-1 ने आवासीय भूमि की मालियत ₹ 6.81¹⁰ करोड़ पर पाँच

प्रतिशत मु.क. ₹ 34.04 लाख भारित करने के स्थान पर कृषि भूमि की मालियत ₹ 1.30 करोड़¹¹ पर मु.क. ₹ 6.51 लाख वसूल किए। इस प्रकार, सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 27.53 लाख के मु.क. का कम आरोपण हुआ।

मामला विभाग की जानकारी में लाया गया (जनवरी 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने अपने प्रत्युत्तर (अक्टूबर 2012) में अवगत कराया कि मामले का विभागीय स्तर पर पुनरीक्षण किया जाएगा। हम मामले में आगे की प्रगति का इंतजार कर रहे हैं (नवंबर 2012)।

¹⁰ (5.15.750 व.फी. x जि.स्त.द. ₹ 132 प्र.व.फी. आवासीय भूमि के लिए)

¹¹ (29.6 बीघा x जि.स्त.द. ₹ 4,40,000 प्रति बीघा कृषि भूमि के लिए)

5.13.2 उ.पं., पोकरण के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि एक विक्रय-पत्र, उ.पं., पोकरण (जैसलमेर) ने पंजीकृत किया था (जुलाई 2010), जिसमें गाँव सुजासर तथा गलार, तहसील पोकरण, जिला जैसलमेर में स्थित 1,364.75 बीघा कृषि भूमि मै. राजस्थान सोलर प्रोसेसिंग जोन, जोधपुर (फर्म) द्वारा उद्योग स्थापित करने हेतु क्रय की गई थी। फर्म ने राजस्थान निवेश नीति, 2003 के तहत मु.क. में 50 प्रतिशत छूट प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से उपर्युक्त प्रमाण-पत्र प्राप्त किया था।

विक्रय-पत्र की जाँच के दौरान पता चला कि भूमि उद्योग स्थापित करने हेतु क्रय की गई थी तथा रीको द्वारा निर्धारित दरों के अनुसार भूमि की लागत ₹ 77.30 करोड़¹² थी। 50 प्रतिशत छूट दिए जाने के पश्चात् मु.क. ₹ 1.93 करोड़ देय था, हालाँकि उ.पं. ने भूमि की मालियत कृषि भूमि के लिए ₹ 63.03 लाख¹³ पर ₹ 7.01 लाख मु.क. प्रभारित किए। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.86 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

मामला विभाग की जानकारी में लाया गया (दिसंबर 2011) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने अपने प्रत्युत्तर में अवगत कराया (अक्टूबर 2012) कि उ.पं., पोकरण को निष्पादकों के विरुद्ध प्रकरण दर्ज कराने के निर्देश दिए गए हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवंबर 2012)।

5.13.3 उ.पं., चौमूं (जयपुर) के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि व्यावसायिक के स्थान पर आवासीय, सिंचित कृषि भूमि के स्थान पर असिंचित कृषि भूमि तथा प्रथम जि.स्त.द.¹⁴ के स्थान पर द्वितीय जि.स्त.द. आदि लगाने के परिणामस्वरूप 12 विक्रय-पत्रों का अवमूल्यांकन हुआ। सम्पतियों के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप मु.क. तथा पं.शु. के रूप में राशि ₹ 6.58 लाख का कम आरोपण हुआ।

मामला विभाग की जानकारी में लाया गया (मार्च 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने प्रत्युत्तर दिया (अक्टूबर 2012) कि निष्पादकों के विरुद्ध उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक), वृत्त जयपुर-II के यहाँ प्रकरण दर्ज कराया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवंबर 2012)।

¹² (22.08.460 व.मी. x जि.स्त.द. ₹ 350 प्र.व.मी. पोकरण औद्योगिक क्षेत्र के लिए (विकासशील)

¹³ (1,364.35 बीघा x जि.स्त.द. ₹ 4,620 प्रति बीघा कृषि भूमि के लिए)

¹⁴ मुख्य मार्ग पर स्थित सम्पत्ति के लिए प्रथम जि.स्त.द. (जो अधिक है) लागू की जाएगी, जबकि मुख्य मार्ग से दूरी पर स्थित सम्पत्ति के लिए द्वितीय जि.स्त.द. लागू की जाएगी।

5.14 विभाजन-पत्र पर मु.क. का अनारोपण

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 42 के अनुसार विभाजन-पत्र के दस्तावेज में सम्पत्ति से अलग हुए हिस्से या हिस्सों की मालियत पर कन्वेंस की दर से मु.क. आरोपणीय है। आर्टिकल के नीचे दिया गया स्पष्टीकरण आगे यह स्पष्ट करता है कि सम्पत्ति के विभाजन के पश्चात् यदि सबसे बड़ा हिस्सा बचता है (अथवा वहाँ पर दो या ज्यादा हिस्से समान कीमत के हो तथा दूसरों से छोटे नहीं हो, तो उन समान हिस्सों में से एक), तो उसे वह हिस्सा माना जाएगा जिससे अन्य हिस्से अलग हुए हैं। पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के तहत ऐसे विभाजन-पत्र का पंजीयन अनिवार्य है।

उ.पं., जोधपुर-1 के दस्तावेजों की नमूना जाँच में यह देखा गया कि अप्रैल 2010 में विक्रेता तथा क्रेता के मध्य एक भूखण्ड को खरीदने के लिए एक विक्रय-पत्र निष्पादित किया गया था। विक्रय-पत्र के विवरण की जाँच करने पर पता चला कि गाँव झालामण्ड, तहसील जोधपुर में स्थित 1,10,853 वर्ग फीट के एक भूखण्ड का विभाजन-पत्र सम्पत्ति के सह-मालिकों के मध्य निष्पादित किया गया था (जून 2009)।

उ.पं. ने उ.पं.का. में विभाजन-पत्र को पंजीकृत किए बिना विक्रय-पत्र को पंजीकृत कर दिया। अलग हुए हिस्सों की बाजार कीमत ₹ 1.34¹⁵ करोड़ थी। इस प्रकार इस विभाजन-पत्र के अपंजीयन के फलस्वरूप पाँच प्रतिशत की दर से मु.क. राशि ₹ 6.68 लाख की अवमूली हुई।

मामला विभाग की जानकारी में लाया गया (दिसंबर 2011) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने प्रत्युत्तर दिया (अक्टूबर 2012) कि निष्पादकों के विरुद्ध कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के यहाँ प्रकरण दर्ज कराया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवंबर 2012)।

¹⁵ (80.914.95 वर्ग फीट x जि.स्त.द. ₹ 165 प्रति वर्ग फीट)

5.15 ट्रान्सफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईन्मेंट के दस्तावेज पर मु.क. आरोपण का अभाव

महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक), अजमेर द्वारा जारी परिपत्र (अगस्त 2004) के अनुसार पूरक दस्तावेज के रूप में पंजीकृत दस्तावेज में यदि फर्म का वैधानिक स्वरूप परिवर्तित हो रहा हो या साझेदार बदल रहे हो या साझेदारी समाप्त हो रही हो, को 'ट्रान्सफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईन्मेंट' की श्रेणी में वर्गीकृत किया जाएगा। रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 55 के तहत ट्रान्सफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईन्मेंट द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेंस की दर से मु.क. देय होगा।

उ.पं., सांगानेर-II के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया कि एथना अपार्टमेंट, जयपुर में एक बने हुए तैयार फ्लैट के लिए एक विक्रय-पत्र मै. सनशाईन बिल्डटेक, जयपुर तथा क्रेता के द्वारा पंजीकृत हुआ था (जून 2010)। दस्तावेज की जाँच में पता चला कि 4,182 वर्ग मीटर भूमि (जिस पर बाद में एथना अपार्टमेंट बना था) दो फर्मों (मै. केजरीवाल रिसॉर्ट प्रा.लि., वैशाली नगर तथा मै. केजरीवाल बेवरेज प्रा.लि.,

अन्धेरी (पश्चिम), मुम्बई) की थी। इन दो फर्मों ने 16.07.2005 को मै. सनशाईन बिल्डटेक के साथ एक नई साझेदारी फर्म का गठन किया। इन दो फर्मों ने उक्त भूखण्ड को अपने निवेश के रूप में मै. सनशाईन बिल्डटेक, जयपुर को हस्तांतरित/निर्धारित कर दिया। हालांकि, मै. सनशाईन बिल्डटेक, जयपुर को हस्तांतरित भूमि पर कोई मु.क. नहीं चुकाया गया।

उ.पं., सांगानेर-II ने क्रेता तथा मै. सनशाईन बिल्डटेक, जयपुर के मध्य फ्लैट के विक्रय-पत्र को पंजीकृत करते समय पूर्व में दो फर्मों द्वारा मै. सनशाईन बिल्डटेक, जयपुर को हस्तांतरित/निर्धारित भूमि पर मु.क. भारित नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप भूखण्ड के हस्तांतरण पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य ₹ 9.89 करोड़ पर पाँच प्रतिशत की दर से ₹ 49.45 लाख के आरोपण का अभाव रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया (मार्च 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2012)। सरकार ने अपने प्रत्युत्तर में अवगत कराया (जुलाई 2012) कि कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त जयपुर-II के यहाँ निष्पादकों के विरुद्ध प्रकरण दर्ज कराया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवंबर 2012)।

5.16 मु.क. में दी गई अनियमित छूट की वसूली का अभाव

दिनांक 13.02.2003 की अधिसूचना के अनुसार कोटा, जोधपुर तथा श्रीगंगानगर में रीको द्वारा विकसित एगो फूड पार्क में वहाँ पर औद्योगिक इकाइयाँ स्थापित करने हेतु भूखण्डों तथा सम्पत्ति को क्रय तथा विक्रय करने हेतु निष्पादित दस्तावेजों पर देय मु.क. पर 100 प्रतिशत की छूट दी गई थी।

उ.पं., जोधपुर-III के वर्ष 2010-11 के दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान यह देखा गया (जनवरी 2012) कि बोरानाडा एगो फूड पार्क, जोधपुर में स्थित 12,057 वर्ग मीटर कुल माप के औद्योगिक भूखण्ड संख्या ई-8, ई-9 तथा जी-234 से 236 का एक विक्रय-पत्र (दस्तावेज सं. 9762 दिनांक 6.07.2010) उ.पं. द्वारा द्वितीय

आवंटी¹⁶ के पक्ष में पंजीकृत किया गया था (जनवरी 2012)। हमने देखा कि मूल आवंटी¹⁷ ने मु.क. में ₹ 11.19 लाख की 100 प्रतिशत छूट प्राप्त की थी तथा द्वितीय आवंटी ने भी नये निवेश के लिए मु.क. में ₹ 12.12 लाख की 100 प्रतिशत छूट प्राप्त की थी। विक्रय-पत्र के विवरण की जाँच पर हमने पाया कि उक्त भूखण्ड के मूल आवंटी ने दिनांक 13.02.2003 की अधिसूचना के तहत मु.क. में ₹ 11.19 लाख की 100 प्रतिशत छूट प्राप्त की थी। हालांकि, मूल आवंटी ने आवंटित भूखण्ड को भूखण्ड के अपने नाम प्रथम पंजीयन की दिनांक से छः दिवस के अन्दर बिना कोई औद्योगिक इकाई स्थापित किए दूसरे आवंटी को बेचान कर दिया, जो कि दिनांक 13.02.2003 की अधिसूचना की शर्तों का उल्लंघन था। इसलिए उ.पं. को दूसरे आवंटी के नाम भूखण्ड को हस्तांतरण से पहले मु.क. में दी गई छूट राशि ₹ 11.19 लाख तथा ब्याज राशि ₹ 1.51 लाख¹⁸ (मार्च 2011 तक) की वसूली करनी चाहिए थी।

सरकार ने प्रत्युत्तर दिया (अक्टूबर 2012) कि मामला विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (नवंबर 2012)।

¹⁶ राजस्थान गम प्रा.लि.

¹⁷ श्री गोप राम वेयर हार्जमिंग प्रा.लि.

¹⁸ ब्याज की गणना 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से दी गई छूट की दिनांक से की गई है।