

राजस्थान-सरकार
कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राज.,
“कर-भवन”, अजमेर

क्रमांक: एफ-7(13)जन/10/ 12503

दिनांक: 1-9-2010

परिपत्र

भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य निर्धारण के संबंध में जारी परिपत्र संख्या 28/09 के बिन्दु संख्या-1 (iii) (a) व (b) व परिपत्र संख्या 1/10 के क्रम संख्या-1 में निम्नलिखित निर्देश दिये गये थे :-

1.0 पैराफेरी/नगरपालिका क्षेत्र की कृषि भूमियाँ :-

पैराफेरी एवं नगरपालिका क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि हस्तान्तरण के मामलों में यदि हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गमीटर से कम है अथवा क्रेता एक से अधिक हो एवं प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्ग मीटर से कम भूमि आती है तो ऐसे कृषि भूमि के भूखण्डों की दरें यदि जिला स्तरीय समिति ने अलग से निर्धारित कर रखी है तो उसके अनुसार मालियत की गणना की जावे तथा जिला स्तरीय समिति के द्वारा इस प्रकार की दरें निर्धारित नहीं कर रखी हैं तो ऐसे कृषि भूखण्डों की मालियत का निर्धारण पास के आवासीय भूखण्डों की दर से किया जावे।

1.1 पैराफेरी एवं नगरपालिका क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि 1000 वर्ग मीटर से अधिक हो एवं आबादी का प्रथम दृष्टतया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जावे।

1.2 ग्रामीण क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर से कम कृषि भूमि हस्तान्तरण के मामलों में जो कि आबादी भूमि के पास स्थित हो तो उसकी मालियत आवासीय दर से की जावे। यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिए निर्धारित नहीं है तो ऐसी भूमि की मालियत का निर्धारण तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जावे।

अपवाद :- ग्रामीण क्षेत्र में हस्तान्तरित कृषि भूमि की खसरा नम्बर का क्षेत्रफल ही 1000 वर्ग मीटर से कम हो, विक्रेता का हिस्सा ही 1000 वर्ग मीटर से कम है, रास्ते या कुँए के लिए पास के खातेदार ने 1000 वर्ग मीटर से कम भूमि क्रय की हो एवं पूरा खसरा नम्बर हस्तान्तरित किया जा रहा हो तो इन परिस्थितियों में कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन किया जावे।

2.0 जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित आवासीय भूमि दर व कृषि भूमि की 3 गुना दर से गणना की दर में अन्तर की स्थिति :-

उप पंजीयक कार्यालय आमेर के निरीक्षण के दौरान महालेखाकार के जांच दल द्वारा यह आक्षेप लिया गया कि दस्तावेज संख्या 196 दिनांक 26.2.98 व 197 दिनांक 26.2.98 के द्वारा क्रमशः 911.11 वर्ग गज आवासीय भूमि का बेचान किया गया, जो कि आमेर के वार्ड संख्या 4 में स्थित है एवं राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित कृषि भूमि की दरें 7.04 लाख रुपये प्रति बीघा (3025 वर्ग गज) निर्धारित है, जिसके अनुसार दर 233/-रुपये प्रति वर्ग गज होती है, जबकि जिला स्तरीय समिति द्वारा आवासीय दरें मात्र 200/-रुपये प्रति वर्ग गज निर्धारित की गई है। जहाँ कहीं आवासीय दरें निर्धारित नहीं होती हैं वहाँ कृषि भूमि हेतु निर्धारित दरों का तीन गुना दर से मूल्यांकन करने का प्रावधान है। इसलिये आवासीय दरों का सही निर्धारण सही नहीं किया गया है अर्थात्

आवासीय दरों का निर्धारण कृषि भूमि की दर से भी कम दर पर किया गया है।

2.1 राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम-58 (1) में यह प्रावधान है कि अचल सम्पत्ति से संबंधित दस्तावेजों में भूमि के बाजार मूल्य की गणना जिला स्तरीय समिति के द्वारा निर्धारित दरों एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के द्वारा अनुमोदित दरों में से जो भी अधिक हो उसके अनुसार किया जाना चाहिए।

2.2 उपरोक्त विधिक प्रावधानों के क्रम में निर्देशित किया जाता है कि पैराफेरी, नगर पालिका क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में स्थित ऐसे कृषि भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर से कम है, उनमें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की तीन गुना दर से तथा पास के आवासीय भूखण्डों की जिला स्तरीय समिति से अनुमोदित दरों में से जो भी दरें अधिक हों उनके अनुसार मालियत की गणना की जावे।

3.0 जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित व्यावसायिक भूमि दरें व समीपस्थ रीको औद्योगिक क्षेत्र की व्यावसायिक दरों में अन्तर की स्थिति :-

विभाग के परिपत्र संख्या 1/09 के बिन्दु संख्या-9 (vi) व 12 के द्वारा व्यावसायिक व औद्योगिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में निर्देश दिये गये हैं। इस संबंध में रीको झोटवाड़ा औद्योगिक क्षेत्र में विक्रय हुए व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 70 बी उप पंजीयक, जयपुर के यहाँ पंजीबद्ध दस्तावेज के आडिट परीक्षण में यह बात सामने आयी है कि रीको द्वारा निर्धारित व्यावसायिक दर व पास के क्षेत्र में जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर में अन्तर है और जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित व्यावसायिक दरें अधिक हैं। इसलिये राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 (1) में प्रदत्त शक्तियों के क्रम में यह निर्देशित किया जाता है कि रीको क्षेत्र में स्थित व्यावसायिक भूमि का मूल्यांकन दस्तावेज निष्पादन के समय प्रचलित रीको की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ आरक्षित दर अथवा जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर में से जो भी अधिक हो, उसके अनुसार किया जावे। यदि रीको क्षेत्र में स्थित व्यावसायिक भूमि के लिए रीको के द्वारा आरक्षित दरें निर्धारित नहीं की गई हैं एवं जिला स्तरीय समिति से भी इस प्रकार की दरें निर्धारित नहीं है तो पास के क्षेत्र जो कि सबसे अधिक नजदीकी हो उसके लिए जिला स्तरीय समिति के द्वारा निर्धारित व्यावसायिक भूमि की दरों के अनुसार मूल्यांकन किया जावे।

4.0 राजस्थान कर बोर्ड द्वारा व्यावसायिक भूमि मानने के संबंध में समय-समय पर निर्णय पारित किया है, जिनका संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है :-

4.1 आफिस/गोदाम होने की स्थिति में मूल्यांकन :-

स्टाम्प निगरानी संख्या (386/01) 2262/05 राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, हनुमानगढ़ बनाम बनवारी पुत्र श्री आशाराम व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 1.6.10 में यह स्पष्ट किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने के समय सम्पत्ति का मौके पर गोदाम एवं ऑफिस के रूप में व्यावसायिक उपयोग होना निर्विवाद है इसलिये सम्पत्ति की भूमि का क्षेत्र की तत्समय निर्धारित व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

4.2 यदि भूमि/भवन व्यावसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यावसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यावसायिक माना जावे :-

स्टाम्प निगरानी संख्या 873/08 श्रीमति नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.09 में यह स्पष्ट

किया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलिये सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।

4.3 अचल सम्पत्ति व्यावसायिक परिसरों/दुकानों की पंक्ति में हो तथा भू-तल व्यावसायिक उपयोग हो और प्रथम मंजिल का भी हस्तान्तरण होने की स्थिति :-

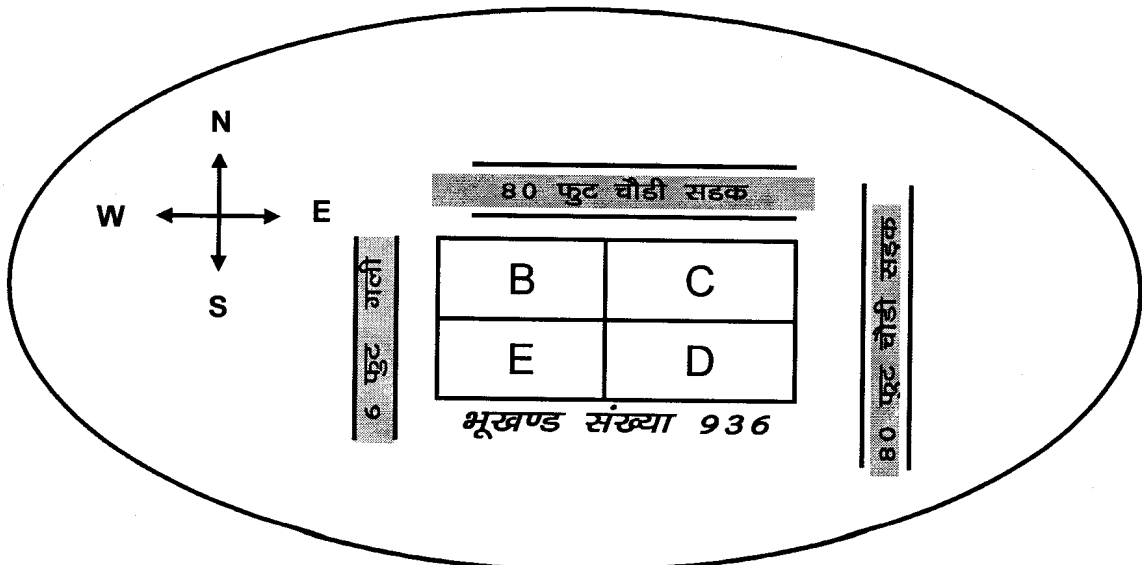
स्टाम्प निगरानी संख्या (1969/05) 3776/05 राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अलवर बनाम श्रीमति कौशल्यादेवी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 20.11.09 के द्वारा यह स्पष्ट किया है कि व्यावसायिक परिसरों या दुकानों की पंक्ति में स्थित भूमि का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से होगा तथा उसके प्रथम मंजिल या उसके भाग का हस्तान्तरण होने पर भूमि की कीमत का मूल्यांकन क्षेत्र की व्यावसायिक दर के 70 प्रतिशत से किया जाना चाहिए। व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित भू-तल की दुकानों पर निर्मित प्रथम मंजिल की प्रश्नगत सम्पत्ति की भूमि के क्षेत्रफल की व्यावसायिक दर के स्थान पर आवासी दर से मूल्यांकन करना विधिसंगत नहीं है।

4.4 एक बड़े भूखण्ड को टुकड़े करवाकर पारिवारिक सदस्यों द्वारा क्रय करने की स्थिति में कार्नर व मुख्य सड़क के भूखण्ड की स्थिति तय करना :-

स्टाम्प निगरानी संख्या (316/02) 1615/05 राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, जोधपुर बनाम मांगीलाल व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 14.12.09 में यह स्पष्ट किया है कि बड़े भूखण्ड संख्या 936 के उत्तर दिशा की 80 फीट की रोड़ पर स्थित भाग 'बी' भूखण्ड का क्रेता भाग 'ई' की क्रेता अप्रार्थिया संख्या-2 के परिवार का सदस्य अर्थात् पति/पुत्र होने पर भाग 'बी' के भूखण्ड के भाग 'ई' का भूखण्ड जुड़ने से मौके पर इसकी स्थिति भी 80 फीट चौड़ी मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्ड की हो जाती है।

इसी प्रकार यदि बड़े भूखण्ड के पूर्व दिशा की 80 फीट की रोड़ पर स्थित भाग 'सी' एवं 'डी' के भूखण्डों के क्रेता अप्रार्थिया संख्या-2 के परिवार के सदस्य होने पर भाग 'सी' व 'डी' के भूखण्डों के साथ भाग 'ई' का भूखण्ड जोड़ने से मौके पर भूखण्ड 'ई' की स्थिति भी 80 फीट चौड़ी मुख्य सड़क पर स्थित कार्नर भूखण्ड की हो जाती है।

इस प्रकार एक बड़े भूखण्ड के टुकड़े कर अलग-अलग विक्रेताओं को बेचान करने की स्थिति में भूखण्ड की स्थिति तथा क्रेताओं की आपसी रक्त संबंधता को मध्यनजर रखते हुए भूखण्ड को मुख्य सड़क पर अथवा कार्नर पर अथवा दोनों पर स्थित होने का बिन्दु निर्णित कर मूल्यांकन किया जावे।



4.5 मालियत गणना के लिए उपयोग में ली जाने वाली तिथि निर्धारण:-
निगरानी संख्या (80/03) 3630/05 राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, जयपुर-द्वितीय बनाम श्री शिवशंकर दरबारी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 13.1.10 द्वारा यह स्पष्ट किया है कि माननीय न्यायालय द्वारा डिक्री की अनुपालना में निष्पादित किये गये विक्रय-पत्र पर मुद्रांक शुल्क दस्तावेज निष्पादित कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार मालियत की गणना की जावे। इस प्रकरण में उच्चतम न्यायालय द्वारा अपील (सिविल) 5273/07 राजस्थान राज्य व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय के आधार पर किया है, जिसमें प्रतिपादित सिद्धान्त निम्नानुसार हैं :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

4.6 क्रेतागण के द्वारा क्रय की गई भूमि के पास पूर्व से ही क्रेता की भूमि होने के कारण मूल्यांकन की स्थिति : स्टाम्प निगरानी संख्या (548/05) 2149/05 राजस्थान राज्य बनाम उप पंजीयक, डीग बनाम श्रीमति हरफूली में पारित निर्णय दिनांक 27.1.10 द्वारा यह स्पष्ट किया है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा क्रेतागण की ओर से प्रस्तुत पंजीबद्ध दस्तावेज दि. 29.6.04 के अनुसार विवादित अराजी खसरा नम्बर 503 से लगते हुए खसरा नम्बर 499 एवं 500 का रकबा भी क्रेतागण द्वारा क्रय किये जाने के आधार पर प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज की आराजी खसरा नम्बर 503 रकबा 1500 वर्ग मीटर का प्रत्येक क्रेता के हिस्से में 1000 वर्ग गज से कम होने पर भी इस भूमि का आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। यदि उक्त दस्तावेज के आधार पर अप्रार्थी क्रेतागण द्वारा खसरा नम्बर 499 व 500 का रकबा क्रय करना मान भी लिया जावे, तब भी उक्त विक्रय दस्तावेज प्रश्नगत दस्तावेज की दिनांक 24.6.04 के बाद का है। ऐसी स्थिति में कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर का अप्रार्थी संख्या-1 से 4 के प्रश्नगत भूमि खसरा नम्बर 503 क्रय करने के समय इससे लगते हुए खसरा नम्बर 499 व 500 की भूमि अप्रार्थी क्रेतागण की कृषि भूमि होना प्रमाणित मानने का निष्कर्ष उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः खसरा गिरदावरी के राजस्व रिकार्ड के आधार पर प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज पंजीयन के समय विवादित खसरा नम्बर 503 की भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ होना निर्विवाद रूप से साबित नहीं होता है।

4.7 सेल्यूलर टावरस लीज दस्तावेज :-

स्टाम्प निगरानी संख्या 1084/06 एयरटेल भारतीय हैग्जाकॉम लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 6.4.10 में यह स्पष्ट किया है कि ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट 1882 की धारा 105 में परिभाषित लीज एवं धारा 108 में उल्लेखित लेसर एवे लेसी के अधिकार एवं दायित्वों का प्रार्थी द्वारा निष्पादित प्रश्नगत लाईसेंस डीड के बिन्दु संख्या ए (5), बी (1), (3), (6), (7) एवे सी (3) की शर्तों व भाषा के सापेक्ष अवलोकन करने से उक्त प्रश्नगत लाईसेंस डीड के लीजडी होने की पुष्टि होती है। सैल्यूलर टॉवर लगाने हेतु परिसर मालिकों/धाराकों के साथ निष्पादित किये गये अनुबंध 15 वर्ष की अवधि के लिए है तथा इनके जरिये प्रार्थी को परिसर उपयोग के अधिकार/हित का अन्तरण किया गया है। इसलिये निष्पादित अनुबंध दस्तावेज लीजडी की श्रेणी में आते हैं जो कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा-17 (1) (डी) के

अनुसार 1 वर्ष से अधिक अवधि के लीज दस्तावेज होने के कारण पंजीयन अनिवार्य है। इन पर राज्य अधिसूचना दिनांक 5.3.03 के अनुसार स्टाम्प शुल्क एक वर्ष के औसत किराये की राशि पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क देय है।

4.8 किरायानामा में किराया समयावधि का अभाव के दस्तावेज

(आर्टिकल-33 ए (iii) :- स्टाम्प निगरानी संख्या 35/07 ओमप्रकाश बनाम उप पंजीयक, जोधपुर में पारित निर्णय दिनांक 26.4.10 में यह स्पष्ट किया है कि प्रश्नगत किरायानामा दस्तावेज में किराया समयावधि का कोई उल्लेख अंकित नहीं होने एवं प्रत्येक 5 वर्ष के अन्तराल के बाद किराये में 20 प्रतिशत बढ़ोत्तरी के कारण इस दस्तावेज पर मुद्रांक अधिनियम के द्वितीय शिड्यूल के आर्टिकल 35 (ए) (iii) के प्रावधानानुसार हस्तान्तरण दस्तावेज के अनुरूप मुद्रांक शुल्क देय था। किसी भी दस्तावेज की लिपिकीय त्रुटि की शुद्धि हेतु निष्पादित सप्लीमेंट्री दस्तावेज हेतु आर्टिकल 25 (ए) के तहत मूल दस्तावेज पर समुचित मुद्रांक शुल्क संदत्त किया हुआ होना आवश्यक है। जिन किरायानामों पर अवधि अंकित नहीं है वह दस्तावेज कन्वेन्स डीड की श्रेणी में आने के फलस्वरूप कन्वेन्स डीड के अनुसार मुद्रांक शुल्क योग्य है।

4.9 दस्तावेज में अंकित कृषि भूमि पड़त और समीप की भूमि गैर मुमकिन आबादी होने की स्थिति :-

स्टाम्प निगरानी संख्या 1568/07 श्रीमति अनिता शर्मा बनाम राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, धौलपुर में पारित निर्णय दिनांक 26.5.10 द्वारा स्पष्ट किया है कि कृषि भूमि के दस्तावेज के साथ उपलब्ध खसरा गिरदावरी के अनुसार प्रश्नगत आराजी भूमि को पड़त दर्शाया गया है एवं उसके पास स्थित खसरा नम्बर को गैर मुमकिन आबादी होना बताया गया है तो इस प्रकार राजस्व रिकार्ड के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय दस्तावेज प्रथम दृष्टतया कृषि भूमि होने की पुष्टि नहीं होती है इसलिये ऐसी स्थिति में विवादित भूमि क्रय किये जाने के समय व उसके बाद में उसके कृषि उपयोग होने संबंधी तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता। ऐसे मामलों में कृषि भूमि की निर्धारित दर से तीन गुना दर पर मालियत निर्धारित किया जाना उचित है।

5.0 अतः राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर के द्वारा पारित निर्णय के परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट किया जाता है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक प्रकरणों के निस्तारण के समय तथा उप पंजीयकों द्वारा दस्तावेजों के पंजीयन के संबंध में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखा जावे।



महानिरीक्षक, 19/10


पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर

क्रमांक: एफ-7(13)जन/10/1250470/3052 दिनांक: 1-9-2010

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. शासन सचिव (राजस्व) वित्त विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सचिव एवं कमिश्नर सूचना एवं प्रौद्योगिकी विभाग, राज. जयपुर की विभाग की वेबसाईट www.rajstamp.gov.in पर अपलोड हेतु।
3. समस्त कलक्टर एवं जिला पंजीयक, राजस्थान।
4. वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी, एस.आर.ए.5/कार्यालय महालेखाकार, (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखापरीक्षा) राजस्थान, जनपथ, जयपुर।
5. वित्तीय सलाहकार, मुख्यालय, अजमेर।

6. पंजीयक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर को कर बोर्ड के माननीय सदस्यों के अवलोकनार्थ।
7. उप विधि परामर्शी/सहायक विधि परामर्शी, मुख्यालय, अजमेर।
8. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर।
9. समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), राजस्थान।
10. समस्त उप पंजीयकगण, राजस्थान।
11. मुख्य विधि सहायक कार्यालय उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत-जयपुर/जोधपुर।
12. उप राजकीय अभिभाषक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।
13. कम्प्यूटर प्रोग्रामर, मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति विभाग की वेबसाईट पर अपलोड कराने हेतु।
14. समस्त आन्तरिक लेखा जांच दल, मुख्यालय, अजमेर।
15. निजी-सचिव, महानिरीक्षक/निजी-सहायक, अति. महानिरीक्षक।
16. समस्त शाखाएँ, मुख्यालय, अजमेर।


अतिरिक्त महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर