परिपत्र संख्या 13/10

राजस्थान–सरकार
कार्यालय महानिरीक्षक,पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,राज.,
"कर–भवन", अजमेर

क्रमांकः एफ–7(13)जन/10/2563 दिनांकः 05-05-2010

परिपत्र

विषयः अचल सम्पत्ति से संबंधित हस्तान्तरण दस्तावेजों पर मुद्रांक शुल्क की वसूली के संबंध में।

1.0 पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा–17 के तहत 100/–रूपये या अधिक मूल्य की अचल सम्पत्ति के विक्रय–पत्रों तथा जिन विक्रय इकरारनामों व मुख्त्यारनामों में अचल सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरित हो उन सभी दस्तावेजों का पंजीयन अनिवार्य है तथा उन पर राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 के आर्टिकल 21 के अनुसार अचल सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू पर मुद्रांक शुल्क देय है।

2.0 मुद्रांक शुल्क से बचने के लिए ऐसे विक्रय–पत्रों, विक्रय इकरारनामों एवं मुख्त्यारनामों का पंजीयन नहीं करवाते हैं तथा केवल नोटेरी पब्लिक के यहाँ तस्दीक करवा लेते हैं, जिसके कारण न केवल राज्य सरकार को राजस्व की हानि होती है, बल्कि आमजन के साथ भी छल–कपट एवं धोखाधड़ी की पूर्ण संभावना बनी रहती है।

3.0 विभिन्न स्त्रोतों से विभाग के यह ध्यान में लाया गया है कि भवन निर्माण के क्षेत्रों में कार्यरत कुछ बड़ी कम्पनियाँ जैसे अंसल प्रोपर्टीज व इन्फ्रास्ट्रक्चर कम्पनी लिमिटेड, सहारा प्राइम सिटी कम्पनी लिमिटेड, बजरंग रियल एस्टेटस, मैसर्स ट्यूलिफ इन्फ्रो सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, मैसर्स देहलर टावर एण्ड एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड एवं इसी समान अन्य प्रकार के डवलपर कम्पनियों के द्वारा भूमि मालिकों के साथ मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेंट, डवलपर एग्रीमेंट, अचल सम्पत्ति से संबंधित विक्रय करने के अधिकार सहित आम मुख्त्यानामा का निष्पादन कर उप पंजीयक के यहाँ पंजीयन हेतु प्रस्तुत नहीं कर मुद्रांक शुल्क की अपवंचना की जा रही है।

4.0 डवलपर कम्पनियों के द्वारा विकसित आवासीय कॉलौनियों के अन्तर्गत विकसित भूखण्ड़ों, भवनों व फ्लटों आदि के बेचानों के संबंध में क्रेताओं से अनुबंध कर कब्जा सौंप दिया जाता है, किन्तु ऐसे दस्तावेजों का उप पंजीयक के यहाँ पंजीयन नहीं कराया जाता है, जिसके कारण राज्य सरकार को प्राप्त होने वाली आय से वंचित होना पड़ रहा है।

5.0 इस विषय पर माह मार्च–अप्रेल, 2010 के 13वीं. राजस्थान विधान सभा के चौथे सत्र में ध्यानाकर्षण प्रस्ताव भी प्रस्तुत हुआ था।

6.0 इसलिये निर्देशित किया जाता है कि आपके क्षेत्र में विकसित की जा रही आवासीय कॉलौनियों के संबंध में तत्काल निम्नानुसार कार्यवाही की जावे :–

6.1 इस प्रकार की कोलोनाइजर/डेवलोपर/बिल्डर कम्पनियों/फर्मो के द्वारा प्रत्येक उप पंजीयक क्षेत्र में विकसित/विकासशील कॉलोनियों का सर्वे किया जावे व प्रमाणिक सूची तैयार करें कि किस कॉलौनी में किस व्यक्ति की कितनी भूमि शामिल है ?

6.2 उप-पैरा *(6.1)* के अनुसार तैयार सूची में प्रत्येक कॉलौनी के संबंध में एक दूसरी सूची तैयार करें कि किस कॉलौनी में कितने भूखण्ड़ काटे हैं और भवन बनाये हैं एवं इनमें से कितने भूखण्ड़/भवन किन-किन व्यक्तियों को बेचे हैं ?

6.3 उप-पैरा *(6.1)* की सूची के आधार पर यह छान-बीन करें कि इनमें किस-किस भूमि के संबंध में डेवलोपर एग्रीमेंट/एग्रीमेंट टू-सैल/पावर ऑफ अटोर्नी के जरिये कोलोनाइजर द्वारा कब्जा लिया गया है। इनमें से किन-किन दस्तावेजात का पंजीयन अनिवार्य था, पंजीयन हुआ या नहीं ? किन-किन दस्तावेज पर कितनी मुद्रांक शुल्क व पंजीयन फीस प्राप्त होनी थी, वह प्राप्त हुई या नहीं ?

6.4 उपरोक्त उप-पैरा *(6.3)* में जिन भूमियों के संबंध में निष्पादित दस्तावेजात पर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क प्राप्त नहीं हुआ, उसे वसूलने की नियमानुसार कार्यवाही कर तत्काल प्रारम्भ करें।

6.5 उपरोक्त उप-पैरा *(6.2)* की सूची के अनुसार संबंधित भूखण्ड़/भवन आंवटियों में से जिन्होंने विक्रय-पत्र/क्रय दस्तावेज का पंजीयन नहीं करवाया है, उन्हें नियमानुसार कार्यवाही कर दस्तावेज पंजीयन हेतु नोटिस जारी करें।

7.0 भूमि मालिकों के पास शेष रही भूमि का उनके द्वारा क्या उपयोग किया जा रहा है एवं यदि उसका भी विक्रय अथवा किसी प्रकार का दस्तावेज निष्पादित हुआ है तो वह पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ या नहीं, इसकी भी जांच करें और नियमानुसार मुद्रांक शुल्क/पंजीयन फीस वसूली की कार्यवाही करें।

8.0 इस प्रकार के दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत न होने पर राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-55 (1) के तहत उप पंजीयक के द्वारा सूचनायें एकत्रित कर कलक्टर (मुद्रांक) को भिजवाने तथा कलक्टर (मुद्रांक) के द्वारा धारा-55 (2) से (5) के अन्तर्गत उप पंजीयक से प्राप्त सूचना/स्वप्रेरणा से प्रकरण दर्ज कर संबंधित पक्षकारों को नोटिस जारी कर दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित कराने हेतु निर्देशित करने की अधिकारिता है। जिन व्यक्तियों के द्वारा नोटिस के उपरांत भी दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत नहीं किया जाता है उनके विरूद्ध उक्त अधिनियम की धारा-73 व 75 के तहत अभियोजन की कार्यवाही करने का प्रावधान है।

9.0 अतः राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-55 सपठित राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम-67 के तहत इस प्रकार के दस्तोवजों पर मुद्रांक शुल्क की वसूली के संबंध में उप पंजीयक व कलक्टर (मुद्रांक) को कार्यवाही करने के लिए अधिकारिता होने के फलस्वरूप धारा-55 के तहत कार्यवाही कर मुद्रांक शुल्क की वसूली सुनिश्चित की जावे।

उपरोक्त निर्देशों की पालना कठोरता से की जावे।

महानिरीक्षक, 05/5/10
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर

क्रमांकः एफ–7(13)जन/10/2564-3012 दिनांकः 05.05.2010

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, राजस्थान, जयपुर।
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. उप विधि परामर्शी/सहायक विधि परामर्शी, मुख्यालय, अजमेर।
7. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर/समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), राजस्थान ***आगामी दो माह में अभियान चलाकर, इस परिपत्रानुसार समस्त कोलोनाईजर्स/डेवलोपर्स/बिल्डर्स की समस्त वर्तमान कॉलोनीज के संबंध में कार्यवाही पूर्ण करावें। आगे से लगातार इस प्रकार की सूचनायें एकत्र करवाकर, परिपत्रानुसार कार्यवाही की जावे।***

   महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर को भेजे जाने वाले मासिक अ.शा.पत्र में इस विषय पर प्रगति से संबंधित आदिनांक सूचना का भी उल्लेख करें।
8. समस्त उप पंजीयकगण, राजस्थान।
9. मुख्य विधि सहायक कार्यालय उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत–जयपुर/जोधपुर।
10. उप राजकीय अभिभाषक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।
11. कम्प्यूटर प्रोग्रामर, मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति विभाग की बेवसाईट पर अपलोड कराने हेतु।
12. समस्त आन्तरिक लेखा जांच दल, मुख्यालय, अजमेर।
13. निजी–सचिव,महानिरीक्षक/निजी–सहायक, अति. महानिरीक्षक।
14. समस्त शाखाएँ, मुख्यालय, अजमेर।

05/5/10

अतिरिक्त महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर