संख्याः क0नि0-5-2208/11-5-2010-500(18)/2010

प्रेषक

अतुल कुमार गुप्ता
मुख्य सचिव
उत्तर प्रदेश, शासन

सेवा में

(1) समस्त मण्डलायुक्त
उत्तर प्रदेश
(2) समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 लखनऊः दिनांक 11 जून, 2010

विषयः- निबन्धन विभाग द्वारा पंजीकृत किये जाने वाले विलेखों में बाजार मूल्य के समतुल्य मूल्यांकन कराने तथा उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम,1950 की धारा 143 के अन्तर्गत भूमि को कृषि से इतर स्वतः प्रेरणा से घोषित करने के सम्बन्ध में।

महोदय

आप अवगत है कि स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग राज्य के राजस्व अर्जन के प्रमुख स्रोतों में से एक है तथा विभाग का राजस्व अर्जन मुख्यतया ऐसे विलेख है, जिन पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता बाजार मूल्य पर आधारित है।

2. वर्तमान वित्तीय वर्ष में उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली,1997 के नियम-4 के अन्तर्गत मूल्यांकन सूची का द्विवार्षिक पुनरीक्षण किया जाना है। उक्त के सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने की अपेक्षा की गई है कि मूल्यांकन सूची को तर्कसंगत एवं बाजार मूल्य के समतुल्य बनाये जाने के सम्बन्धमें निम्न तथ्यों को ध्यान में रखा जायः-

(1) नगर क्षेत्र में एक सड़क पर भूमि की दरें व्यवसायिक एवं आवासीय नही होनी चाहिए, बल्कि प्रत्येक सड़क पर यथावश्यक रूप से सेगमेंट चिन्हित कर सेगमेंटवार दरें निर्धारित की जायें अर्थात एक सेगमेंट की दर एक ही रखी जाये।

(2) आवासीय एवं व्यवसायिक क्षेत्र चिन्हित कर आवासीय एवं व्यवसायिक सेगमेंट में अलग-अलग दरें रखी जायें, परन्तु एक ही सेगमेंट में अलग-अलग दरें निर्धारित न की जाये।

(3) राष्ट्रीय राज्य मार्ग, प्रान्तीय राज्य मार्ग, जनपदीय मार्ग, लिंक मार्ग/खड़न्जा मार्ग पर स्थित खसरा नम्बरों का विवरण मूल्यांकन सूची का अंश बनाया जाये तथा उनकी दरें अलग-अलग निर्धारित की जायें, यथा-राष्ट्रीय राज्यमार्ग पर एक दर तथा खड़न्जा मार्ग पर अन्य दर निर्धारित की जाय। इसी प्रकार अन्य मार्गो की दरें भी निर्धारित की जाएं। ऐसी कृषि भूमि जो किसी मार्ग/विकासशील क्षेत्र में स्थित नही है,उनकी दरें अलग से निर्धारित की जायें।

(4) नगर क्षेत्र में पड़ने वाले मोहल्लों/वार्डो में स्थित सम्पत्तियों का मूल्याकनं माइक्रो लेवल पर किया जाय।

(5) नगरीय क्षेत्र से संलग्न क्षेत्रों में तीव्र गति से विकास हो रहा है तथा कृषि भूमि आवासीय/औद्योगिक/व्यवसायिक रूप में परिवर्तित हो रही है। अतः ऐसे क्षेत्रों की दरें भूमि के पोटेन्शियल अनुसार निर्धारित की जायें एवं ऐसे खसरा नम्बरों को मूल्यांकन सूची का अंश बनाया जाय।

(6) वर्तमान परिवेश में विकासशील क्षेत्रों निरन्तर वृद्धि हो रही है। स्टाम्प अधिनियम के अन्र्तगत जिला कलेक्टर की स्टाम्प राजस्व के संग्रहण में महत्वपूर्ण भूमिका है तथा राजस्व विभाग में क्षेत्रवार लेखपालों की भी नियुक्ति है। अतः प्रत्येक कलेक्टर 3 माह के अन्तराल में नवीन विकसित होने वाले क्षेत्रों तथा बाजार मूल्य की सूचना प्राप्त कर मूल्यांकन सूची में तदनुसार संशोधन करें तथा कृत कार्यवाही की सूचना टिप्पणी, आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को भी उपलब्ध करायें।

(7) उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-143 के अन्र्तगत स्वतः प्रेरणा से भूमि प्रकार परिवर्तन संबंधी धोषणा के बारे में निम्न आवश्यक हैः-

(7.1) प्रदेश में बढ़ते शहरीकरण एवं आबादी के दबाव के कारण काफी बड़ी मात्रा में कृषि भूमि का उपयोग आबादी के रूप में पूर्णतया या आंशिक रूप से किया जा रहा है, परन्तु राजस्व अभिलेखों में इनकी प्रविष्टियां अद्यावधिक न किये जाने से स्टाम्प शुल्क के रूप में राजस्व का अपवंचन हो रहा है।

(7.2) अतः प्रत्येक उप जिलाधिकारी उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम,1950 की धारा-143 के अन्र्तगत उक्त प्रकार की भूमि को धारा-143 के अन्र्तगत उक्त प्रकार की भूमि को कृषि से इतर घोषित करेंगे तथा इसकी एक प्रति सम्बन्धित उप निबन्धक को भेजी जायेगी। इसके अतिरिक्त विगत 05 वर्षो में उक्त अधिनियम की धारा 143 के अन्र्तगत घोषित सम्पत्तियों की सूची सम्बन्धित उप निबन्धक को उपलब्ध करायेंगे।

(7.3) उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा-143 के अन्र्तगत कृषि भूमि की प्रकृति यथा-कृषि से आवासीय/व्यावसायिक/औद्योगिक/संस्थागत अदि में परिवर्तन न किए जाने के फलस्वरूप राज्य सरकार को राजस्व की क्षति उठानी पड़ रही है, जैसा कि मा0 उच्चतम/उच्च न्यायालय के निम्न निर्णयों से स्पष्ट है।

•बस्ती राम बनाम नगर निगम गाजियाबाद 1999(90) आर0डी0 636

•अनिरूद्ध कुमार व अन्य बनाम मुख्य राजस्व नियन्त्रक प्राधिकारी यू0पी0, इलाहाबाद व अन्य 2003(3) एल0डब्ल्यू0सी02587

• श्री मती इन्दुमती चिताले बनाम भारत सरकार व अन्य ए0आई0आर0 1996 सु0को0 531

(7.4) इसी प्रकार अन्य निर्णयों में भी यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि यदि कृषि भूमि की प्रकृति परिवर्तित नही की जाती है तो उक्त दशा में प्रश्नगत भूमि पर कृषि से अन्य गतिविधियां होने पर भी उस भूमि को कृषि ही माना जायेगा।

(7.5) इस प्रकार यह स्पष्ट है कि यदि उप जिलाधिकारी द्वारा कृषि भूमि पर कृषि से अन्यथा गतिविधियां होने पर भी उसका भू-प्रयोग परिवर्तित नही किया जाता है, जो कि उनका विधि द्वारा

स्थापित दायित्व है, उस दशा में यह स्पष्ट है कि उनके इस कृत्य से राज्य सरकार को स्टाम्प शुल्क से वंचित होना पड़ेगा।

(7.6) अतः यदि भविष्य में यह पाया जाता है कि उप जिलाधिकारी द्वारा उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा-143 के अन्तर्गत अपने विधिक दायित्व का पालन नही किया गया है तो उस दशा में जिलाधिकारी द्वारा ऐसे उप जिलाधिकारी के विरूद्ध विभागीय कार्यवाही भी प्रारम्भ की जायेगी।

(7.7) जिलाधिकारी द्वारा निम्न प्रारूप पर सूचना प्रत्येक माह आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश इलाहाबाद को प्रषित की जायेगी।

जिलाधिकारी द्वारा प्रत्येक माह धारा-143, जेड.ए.एल.आर.ए. के सम्बन्ध में सूचना का प्रारूप

जिले का नाम- माह का नाम-

गांव/तहसील का नाम	भूमिधर का नाम,उसके पिता का नाम व निवास स्थान	खाता/ खतौनी संख्या	खेत का क्षेत्रफल	मालगुजारी	गैर कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग में लाए जाने वाले खाते का विवरण (जिसकी घोषण उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा 143 के अन्तगत की गई है)		अभ्युक्ति
					गाटा सं0	क्षेत्रफल	

(8) पुनरीक्षित मूल्यांकन सूची प्रत्येक दशा में दिनांक 30.06.2010 तक प्रभावी कर दी जाए।

(9) प्रत्येक मण्डलायुक्त अपने मण्डल में कर एवं निबन्धन विभाग की समीक्षा बैठक में यह सुनिश्चित करेंगे कि मूल्यांकन सूची तर्क संगत एवं बाजार मूल्य के समतुल्य हो तथा निम्न प्रारूप पर प्रमाण पत्र आयुक्त स्टाम्प, उततर प्रदेश, इलाहाबाद को 10 जुलाई, 2010 तक उपलब्ध करायेंगें।

प्रमाण पत्र

(मण्डल का नाम) में स्थित (जनपद/जनपदों का नाम) की पुनरीक्षित मूल्यांकन सूची दिनांक.....से प्रभावी कर दी गयी है। मैं सन्तुष्ट हूं कि मूल्यांकन सूची बाजार मूल्य के समतुल्य है।

हस्ताक्षर मण्डलायुक्त

(10) प्रतयेक मण्डलायुक्त बिन्दु संख्या 7 व 8 में दिए गए निर्देशों की भी समीक्षा करेगे। समीक्षा का कार्यवृत्त प्रमुख सचिव, करएवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन को भेजा जाना सुनिश्चित किया जाए।

3. उक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय

(अतुल कुमार गुप्ता)

मुख्य सचिव

संख्याः2207(1)/11-5-2010-500(18)/2010 तद्दिनांक

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

1. प्रमुख सचिव, करएवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ।
2. आयुक्त, स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।

(दुर्गा शंकर मिश्रा)

प्रमुख सचिव