संख्याःक0नि0–5– 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

विशयः– 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 हैं कि स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग राज्य के राजस्व अर्जन के प्रमुख स्रोतों में से एक है तथा विभाग का राजस्व अर्जन मुख्यतया ऐसे विलेख हैं, 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 विचारोपरांत मुझे यह कहने की अपेक्षा की गई है कि मूल्यांकन सूची को तर्कसंगत एवं बाजार मूल्य के समतुल्य बनाये जाने के सम्बन्ध में निम्न तथ्यों का ध्यान में रखा जायेः–

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

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

(3) राष्ट्रीय राज्य मार्ग, प्रान्तीय राज्य मार्ग, जनपदीय मार्ग, लिंक मार्ग/खड़ंजा 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 खड़ंजा मार्ग पर अन्य दर निर्धारित की जाय। इसी प्रकार अन्य मार्गों की दरें भी निर्धारित की जाएं। ऐसी कृषि भूमि जो किसी मार्ग/विकासशील क्षेत्र में स्थित नहीं है, उनकी दरें अलग से निर्धारित की जायें।

(4) नगर क्षेत्र में पड़ने वाले मोहल्लों/वार्डों में स्थित सम्पत्तियों का मूल्यांकन माइक्रो–लेवल पर किया जाये।

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

(6) वर्तमान परिवेश में विकासशील क्षेत्रों में निरन्तर वृद्धि हो रही है। स्टाम्प अधिनियम के अन्तर्गत 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 तद्नुसार संशोधन करें तथा कृत कार्यवाही की सूचना/समीक्षात्मक टिप्पणी, आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को भी उपलब्ध करायें।

(7) उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा–143 के अन्तर्गत स्वतः प्रेरणा से भूमि प्रकार परिवर्तन सम्बन्धी धोषणा के बारे में आवश्यक हैः–

(7.1) प्रदेश में बढ़ते शहरीकरण एवं आबादी के दबाव के कारण काफी बड़ी मात्रा में कृषि भूमि का उपयोग आबादी के रुप में पूर्णतया अथवा आंशिक रुप से किया जा रहा है, परन्तु राजस्व अभिलेखों में इनकी प्रविष्टियॉ 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 सुधार अधिनियम की धारा–143 के अन्तर्गत उक्त प्रकार की भूमि को कृषि से इतर घोषित करेंगे तथा इसकी एक प्रति सम्बन्धित उप निबन्धक को भेजी जायेगी। इसके अतिरिक्त विगत 05 र्वों में उक्त अधिनियम की धारा–143 के अर्न्तगत घोषित सम्पत्तियों की सूची सम्बन्धित उप निबन्धक को उपलब्ध करायेंगे।

(7.3) उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत कृषि भूमि की प्रकृति यथा–कृषि से आवासीय/ व्यावसायिक / औद्योगिक/ संस्थागत आदि 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 नियंत्रक प्राधिकारी यू0पी0, इलाहाबाद व अन्य 2003(3) एल.डब्ल्यू.सी.2587
- श्रीमती इन्दुमति 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 नहीं की जाती है तो उक्त दशा में

प्रश्नगत भूमि पर कृषि से अन्य गतिविधियां होने पर भी उस भूमि को कृषि ही माना जाएगा।

(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 नहीं 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 उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा–143 के अन्तर्गत अपने विधिक दायित्व का पालन नहीं किया गया है तो उस दशा में जिलाधिकारी द्वारा ऐसे उप जिलाधिकारी के विरूद्ध विभागीय कार्यवाही भी प्रारम्भ की जाएगी।

(7.7) जिलाधिकारी द्वारा निम्न प्रारूप पर सूचना प्रत्येक माह आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को प्रेषित की जाएगी।

<u>जिलाधिकारी द्वारा प्रत्येक माह धारा 143, जेड.ए.एल.आर.एक्ट के सम्बन्ध में सूचना का प्रारूप</u>

जिले का नाम– माह का नाम

गॉव/ 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 घोषणा उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा– 143 के अन्तर्गत की गई है)		अभ्युक्ति
					गाटा सं0	क्षेत्रफल	

(8) पुनरीक्षित मूल्यांकन सूची प्रत्येक दशा में दिनांक 30.6.2010 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 तर्कसंगत एवं बाजार मूल्य के समतुल्य हो तथा निम्न प्रारूप पर प्रमाण पत्र आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को दिनांक 10 जुलाई 2010 तक उपलब्ध करायेंगे।

<u>प्रमाण पत्र</u>

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

हस्ताक्षर मण्डलायुक्त

(10) प्रत्येक मण्डलायुक्त बिन्दु सॅख्या 7 व 8 में दिए गए निर्देशों की भी समीक्षा करेंगे। समीक्षा का कार्यवृत्त प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन तथा आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को भेजा जाना सुनिश्चित किया जाए।

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

भवदीय
ह0अस्पष्ट
अतुल कुमार गुप्ता
मुख्य सचिव।

<u>संख्याः 2208(1)/11–5–2010–500(18)/2010 तददिनांकः।</u>

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित–

1— प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ ।
2— आयुक्त, स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद ।

ह0अस्पष्ट
(दुर्गा शंकर मिश्रा)
प्रमुख सचिव।