–पिचानवे–

प्रेषक,

महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प
उ0प्र0 शिविर लखनऊ।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

संख्याः 977/शि0का0लख0/2006 दिनांक 17 अगस्त, 2006

महोदय,

विभिन्न जनपदों की जिलाधिकारी की रेट लिस्ट के परीक्षण से अधोहस्ताक्षरी के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि कई जनपदों में मुख्य मार्ग अथवा अन्य सड़कों के किनारे स्थित भूमि की दरें उस भूमि की सड़क से दूरी के आधार पर भिन्न–भिन्न निर्धारित की गयी है। वस्तुतः सड़क के किनारे की भूमि अधिक मूल्यवान होती हैं अतः सड़क से लगी हुई भूमि की दर अपेक्षाकृत अधिक होती है, परन्तु पक्षकारों द्वारा रेट लिस्ट में सड़क से दूरी की आधार पर निर्धारित किये गये रेट का सहारा लेते हुए एक ही भूमि का मूल्यांकन दो या अधिक दरों पर किया जाता है अतः इस प्रकार शासकीय राजस्व को गम्भीर क्षति पहुंचायी जाती है। उदाहरणार्थः–

एक गाटा नं0 जिसकी परिमाप 50 मीटर गुणा 100 मीटर है (सड़क पर 50 मीटर तथा गहराई 100 मीटर है) रेट लिस्ट में सड़क से 25 मीटर दूर तक की दर 2000/– रु0 प्रतिवर्ग मीटर निर्धारित है तथा उसके बाद 500/– रु0 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है। पक्षकारों द्वारा इस भूमि का मूल्यांकन रु0 (50गुणा 25)गुणा 2000 + (50गुणा 75) गुणा 500 अर्थात रु0 43,75000 रुपया आगणित कर स्टाम्प शुल्क दिया जाता है, जबकि विधिक रूप से एक ही प्रलेख द्वारा विक्रेय इस भूमि का मूल्यांकन रु0 2000गुणा 50गुणा 100 अर्थात रुपये एक करोड़ आगणित किया जाना चाहिए।

इसी प्रकार उपरोक्त उदाहरण में वर्णित भूमि को दो भागों में विभक्त कर दो प्रलेखों के माध्यम से एक ही व्यक्ति द्वारा क्रय किया जाता है तथा सड़क पर इस भूमि का बहुत छोटा अंश यथा 1/5 दिखाकर उसका मूल्यांकन सड़क हेतु निर्धारित दर 2000 रु0 प्रतिवर्ग मीटर से तथा शेष 4/5 भाग का मूल्यांकन रु0 500/– प्रतिवर्ग मीटर की दर से कर दिया जाता है। निबन्धनकर्ता अधिकारी भी पक्षकारों द्वारा इन प्रलेखों का निबन्धन उक्तानुसार निर्धारित किये गये मूल्यांकन के आधार पर ही कर देते हैं।

उपरोक्त दोनों उदाहरणों में दी गयी स्थितियां कदापि उचित नहीं है। रेट लिस्ट में दिये गये प्राविधानों की गलत व्याख्या करते हुए इस प्रकार शासकीय राजस्व को गम्भीर क्षति पहुंचायी जा रही है। अतः उपरोक्त के निराकरण हेतु निम्न निर्देश प्रसारित किये जाते हैंः–

(क) सड़क पर स्थित सम्पूर्ण भूमि का मूल्यांकन सड़क पर स्थित भूमि हेतु निर्धारित दर के आधार पर ही किया जाना सुनिश्चित कराया जाये। किसी भी दशा में एक ही प्रलेख द्वारा विक्रीत भूमि का मूल्यांकन भिन्न–भिन्न दरों पर न किया जाये।

(ख) यदि समान क्रेता/क्रेताओं द्वारा सड़क पर स्थित भूमि के सड़क वाले भाग का क्रय सड़क की दर पर एक प्रलेख द्वारा तथा शेष पीछे वाली भूमि का क्रय कम दर पर दूसरे प्रलेख द्वारा कुछ समय के अन्तराल पर कराया जाये तो ऐसी दशा में तत्काल कम दर पर पंजीकृत कराये गये प्रलेख पर स्टाम्प वसूली की कार्यवाई अमल में लाई जाये।

(ग) ऐसी भूमि का मूल्यांकन जिसका कोई भी अंश चाहे वह अत्याधिक छोटा ही क्यों न हो, सड़क से संलग्न हो तो उस भूमि का मूल्यांकन सड़क पर स्थित सम्पत्ति हेतु निर्धारित दर के आधार पर कराया जाना सुनिश्चित किया जाये।

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि यदि आपके जनपद में प्रभावी रेट लिस्ट में उपरोक्तानुसार कोई प्राविधान किया गया हो तो उसका आकलन करा लें तथा कृत कार्यवाई से अधोहस्ताक्षरी को भी अवगत करायें।

भवदीय,

ह0अस्पष्ट

(सुनील कुमार)

महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प

उ0प्र0 शिविर लखनऊ

संख्याः 977(1–3)/शि0का0लख0/2006 दिनांक 17 अगस्त, 2006

प्रतिलिपिः–

1. सम्बन्धित अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को इस निर्देश सहित प्रेषित कि जनपद की रेट लिस्ट का परीक्षण कर अनियमितता पाये जाने पर उसका तत्काल निराकरण करवाना सुनिश्चित करें एवं कृत कार्यवाही से अधोहस्ताक्षरी को दिनांक 31.08.06 तक अवश्य अवगत करायें तथा पूर्व में पंजीकृत इस प्रकार के प्रलेखों का परीक्षण कर यथावश्यक स्टाम्प वसूली हेतु आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।

2. सम्बन्धित उपनिबन्धक को इस निर्देश सहित प्रेषित कि कम्प्यूटर में फीड मास्टर डाटा में यथावश्यक संशोद्दन कराते हुए इस आशय का प्रमाण पत्र अपर जिलाधिकारी एवं उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

3. श्री एस0बी0 सिंह, सीनियर टेक्निकल डायरेक्टर एवं इन्फारमेटिक्स आफीसर, राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र, उत्तर प्रदेश राज्य एकक, योजना भवन, 9 सरोजनी नायडू मार्ग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि कृपया अपने स्तर से प्रदेश के समस्त जिला सूचना विज्ञान अधिकारियों को यथाआवश्यकतानुसार मास्टर डाटा में संशोधन करने हेतु निर्देशित करने का कष्ट करें।

ह0अस्पष्ट

(सुनील कुमार)

महानिरीक्षक निबंधन/आयुक्त स्टाम्प

उ0प्र0 शिविर लखनऊ।