अध्याय-IV : भू-राजस्व

4.1 कर प्रशासन

भूमि का आवंटन, भू-राजस्व का निर्धारण एवं संग्रहण राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 तथा उसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों से शासित होता है । भू-राजस्व में मुख्यतः भूमि का किराया, लीज किराया, प्रीमियम, रुपान्तरण प्रभार तथा सरकारी भूमि के विक्रय से प्राप्तियां शामिल होती हैं ।

राजस्व विभाग सरकार के प्रशासनिक विभाग की तरह कार्य करता है । राजस्व अधिकारियों के पर्यवेक्षण और निगरानी के साथ-साथ राजस्व से संबंधित न्यायिक मामलों का समग्र नियंत्रण राजस्व मण्डल के पास है । राजस्व मण्डल की सहायता हेतु जिला स्तर पर 33 कलेक्टर, उपखण्ड स्तर पर 289 उपखण्ड अधिकारी और तहसील स्तर पर 314 तहसीलदार हैं ।

4.2 विभाग द्वारा सम्पादित आन्तरिक लेखापरीक्षा

राजस्व मण्डल के वित्तीय सलाहकार आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह के प्रमुख होते हैं । इसमें 18 आंतरिक लेखापरीक्षा दल थे । अवधि 2011-12 से 2015-16 के दौरान लेखापरीक्षा के लिये ड्यू इकाइयों की संख्या, वास्तविक लेखापरीक्षित इकाइयों की संख्या तथा लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयों की संख्या की स्थिति निम्न प्रकार हैं:

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिये बकाया इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिये ड्यू इकाइयां	लेखापरीक्षा के लिये कुल ड्यू इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयां	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयां	कमी प्रतिशत में
2011-12	35	624	659	589	70	11
2012-13	70	672	742	670	72	10
2013-14	72	672	744	586	158	21
2014-15	158	672	830	551	279	34
2015-16	279	809	1,088	883	205	19

स्रोत : सूचना राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा प्रदत्त ।

विभाग ने अवगत कराया कि आंतरिक लेखापरीक्षा दलों द्वारा बनाये गये बकाया पैराओं के निपटान में स्टॉफ की तैनाती किये जाने तथा रिक्त पदों के कारण इकाईयों की लेखापरीक्षा बकाया रही ।

यह देखा गया कि वर्ष 2015-16 के अंत में 19,792 अनुच्छेद बकाया थे । आंतरिक लेखापरीक्षा समूह के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्नानुसार है:

वर्ष	2010-11 तक	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	योग
अनुच्छेद	8,741	1,065	1,520	1,669	1,653	5,144	**19,792**

स्रोत : सूचना राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा प्रदत्त ।

कुल 19,792 अनुच्छेदों में से 8,741 अनुच्छेद अनुपालना/ सुधारात्मक कार्यवाही के अभाव में पांच वर्ष से अधिक समय से बकाया थे। अनुच्छेदों के निपटान की धीमी गति का कारण विभिन्न संवर्गों में पदों की रिक्तता बताया गया।

सरकार को आंतरिक लेखापरीक्षा समूह द्वारा उठाई गई बकाया आपत्तियों की शीघ्र अनुपालना सुनिश्चित करने के लिए कदम उठाने चाहिये।

4.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2015-16 के दौरान भू-राजस्व विभाग की 11 इकाइयों के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान लेखापरीक्षा ने 11,055 प्रकरणों में प्रीमियम, लीज किराया, रूपांतरण प्रभार, भूमि के प्रत्यावर्तन का अभाव एवं अन्य अनियमितताओं राशि ₹ 119.50 करोड़ की अवसूली/कम वसूली पाई, जो निम्नानुसार हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1	राज्य सरकार के विभागों से प्रीमियम और किराये की अवसूली/कम वसूली	28	25.12
2	खातेदारों[1] से सम्परिवर्तन प्रभारों की अवसूली/कम वसूली	622	7.90
3	सरकार को भूमि के प्रत्यावर्तन का अभाव	13	45.52
4	अन्य अनियमितताऐं:		
	(i) राजस्व से सम्बन्धित	6,729	4.46
	(ii) व्यय से सम्बन्धित	3,663	36.50
योग		**11,055**	**119.50**

वर्ष 2015-16 के दौरान विभाग ने 1,854 प्रकरणों में ₹ 148.62 करोड़ के लेखापरीक्षा आक्षेपों को स्वीकार किया जो पूर्व के वर्षों में बताये गये थे। विभाग ने वर्ष 2015-16 के दौरान 981 प्रकरणों में ₹ 118.90 करोड़ वसूल किये जो पूर्व के वर्षों से संबंधित थे।

उदाहरणस्वरूप कुछ प्रकरण जिनमें राशि ₹ 51.19 करोड़ सन्निहित है का उल्लेख आगामी अनुच्छेदों में किया गया है।

4.4 जिला स्तरीय समिति की दरों को गलत लागू करने के कारण भूमि की कीमत एवं लीज किराये की कम वसूली

सरकार की अधिसूचना (अक्टूबर 2005) के अनुसार सरकार के विभागों/निगमों/संस्थाओं को आवंटित भूमि के प्रीमियम[2] की गणना सम्बन्धित जिला स्तरीय समिति (डीएलसी) के द्वारा निर्धारित दरों के अनुसार की जावेगी। इसके साथ ही, भूमि की कीमत के 10 प्रतिशत की दर से वार्षिक लीज रेंट भी पट्टाधारक से वसूला जावेगा।

[1] खातेदार राजकीय भूमि पर किरायेदार होते हैं जिन्हें कृषि प्रयोजनार्थ भूमि दी जाती है।

[2] यहां प्रीमियम से मतलब भूमि की कीमत से है।

4.4.1 डीएलसी दरों (4 अक्टूबर 2012 से प्रभावी) के अनुसार राज्य राजमार्ग और मेगा हाइवे पर स्थित गांवों में सड़क से 100 मीटर तक स्थित भूमि की कीमत उसी श्रेणी की कृषि भूमि की कीमत का तीन गुणा होगी।

जिला नागौर के ग्राम पनवारी, तहसील कुचामन सिटी में खसरा[3] संख्या 302 पर स्थित 2.76 हेक्टेयर भूमि राजस्थान राज्य भण्डार व्यवस्था निगम को कृषि दर ₹ 16.07 लाख प्रति हेक्टेयर पर राशि ₹ 44.35 लाख एवं लीज किराया राशि ₹ 13.30[4] लाख, कुल राशि ₹ 57.65 लाख में लीज आधार पर 99 वर्ष हेतु आवंटित (6 दिसम्बर 2012) की गयी।

जिला कलेक्टर, नागौर के आवंटन अभिलेखों[5] की मापक जांच में पाया गया (जुलाई 2015) कि आवंटित भूमि किशनगढ़-कुचामन सिटी मेगा हाइवे पर स्थित थी जिसके लिए तीन गुणा डीएलसी दर लागू होनी थी। इस प्रकार भूमि की कीमत ₹ 48.21 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से राशि ₹ 1.33 करोड़ एवं लीज किराया राशि ₹ 39.92 लाख, कुल राशि ₹ 1.73 करोड़ थी। इसके परिणामस्वरूप भूमि की कीमत एवं लीज किराया राशि ₹ 1.15 करोड़[6] की कम वसूली हुई।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अगस्त 2015) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2016); उनके उत्तर प्रतीक्षित रहे (अक्टूबर 2016)।

4.4.2 डीएलसी जयपुर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य सड़क पर स्थित गांवों में स्थित कृषि भूमि के लिए विशेष दरें निर्धारित की गई जो कि 26 मार्च 2012 से प्रभावी थी।

जयपुर जिले के ग्राम गोविन्दगढ़ के खसरा संख्या 1176/2/2 पर स्थित 12.77 हेक्टेयर (50.49 बीघा) राजकीय भूमि राजस्थान को-ऑपरेटिव डेयरी फेडरेशन लिमिटेड को मेट्रो डेयरी की स्थापना के लिए आवंटित की गयी थी (जनवरी 2013)।

जिला कलेक्टर जयपुर के आवंटन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (अप्रैल 2016) कि उपरोक्त भूमि गोविन्दगढ़-मलिकपुर मुख्य सड़क पर स्थित थी एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 से लगती हुई थी। विभाग द्वारा भूमि की कीमत एवं लीज किराये की वसूली डीएलसी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य सड़क से दूर स्थित असिंचित कृषि भूमि के लिए निर्धारित दर ₹ 9.14 लाख प्रति बीघा से की गयी थी, जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य सड़क पर स्थित कृषि भूमि की दर ₹ 14.11 लाख प्रति बीघा थी।

इसके परिणामस्वरूप भूमि की कीमत एवं लीज किराया ₹ 3.92 करोड़ की कम वसूली हुई जो निम्नानुसार है:

(₹ लाख में)

क्षेत्रफल बीघा में	डीएलसी दर प्रति बीघा	भूमि का प्रीमियम	3 वर्ष का लीज किराया (21.1.2013 से 20.1.2016 तक) ₹ 71.24 लाख प्रति वर्ष की दर से	कुल वसूलनीय राशि	वसूली गई राशि	कम वसूली
50.49	14.11	712.41	213.72	926.13	534.10	392.03

[3] क्षेत्र पुस्तक नक्शे के सूचकांक का एक प्रकार जहां फसल के बारे में सभी तथ्यों का उल्लेख रहता है लोकप्रियता से खसरे के रूप में जाना जाता है।

[4] अवधि 2012-15 के लिये (₹ 44.35 लाख x 3 x 10 प्रतिशत = ₹ 13.30 लाख)

[5] जांचे गये अभिलेख- उपखण्ड अधिकारी, नावा (नागौर) द्वारा प्रस्तुत जांच सूची और राजस्थान राज्य भण्डार व्यवस्था निगम की संयुक्त निरीक्षण प्रतिवेदन।

[6] भूमि की कीमत एवं लीज किराया की कम वसूली ₹ 1.73 करोड़ (-) ₹ 57.65 लाख = ₹ 1.15 करोड़।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (मई 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016); उनके उत्तर प्रतीक्षित रहे (अक्टूबर 2016)।

4.4.3 राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र (2 मार्च 1987) के अनुसार केन्द्र सरकार के विभागों एवं प्रतिष्ठानों को ग्रामीण क्षेत्रों में स्थित आवंटन योग्य भूमि का आवंटन डीएलसी द्वारा निर्धारित उस क्षेत्र की कृषि भूमियों की प्रचलित दर पर किया जावेगा।

अलवर जिले की तहसील अलवर के ग्राम बहादुरपुर पट्टी कटला में स्थित 149.22 हेक्टेयर भूमि केन्द्रीय रिजर्व पुलिस फोर्स (महिला बटालियन) (सीआरपीएफ) को 99 वर्ष की लीज पर आवंटित (29 नवम्बर 2013) की गयी थी।

आवंटन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (नवम्बर 2015) कि भूमि की दर दिनांक 6 सितम्बर 2013 को ₹ 10 लाख प्रति हेक्टेयर से बढ़ाकर 13 लाख प्रति हेक्टेयर कर दी गयी थी। सीआरपीएफ को भूमि दिनांक 29 नवम्बर 2013 को आवंटित की गयी थी। तथापि, कलेक्टर द्वारा आवंटन संशोधन से पूर्व की डीएलसी दरों पर किया गया तथा राशि ₹ 4.85 करोड़[7] के स्थान पर राशि ₹ 3.73 करोड़[8] की वसूली की गयी। इसके परिणामस्वरूप भूमि की कीमत ₹ 1.12 करोड़ की कम वसूली हुई।

इसको जनवरी 2016 में ध्यान में लाये जाने तथा जून 2016 में सरकार को प्रतिवदित किये जाने के उपरान्त सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि वसूली के लिए नोटिस जारी (जून 2016) किया जा चुका है तथा वसूली के प्रयास जारी है।

4.5 सरकार को भूमि के प्रत्यावर्तन का अभाव

4.5.1 राजस्थान भू-राजस्व (स्कूलों, कॉलेजों, चिकित्सालयों, धर्मशालाओं और सार्वजनिक उपयोग हेतु अन्य भवन निर्माणार्थ बिना कब्जे की सरकारी कृषि भूमि के आवंटन) नियम, 1963 के क्लॉज 3 (iii) के अनुसार, भूमि का आवंटन जिस उद्देश्य के लिए किया गया है उसी के लिए ही उपयोग में ली जानी चाहिए और जिस हेतु भूमि का आवंटन किया गया था उस हेतु भूमि पर निर्माण कार्य कब्जा सुपुर्दगी के छः माह के भीतर शुरू हो जाना चाहिए। आवंटी दो वर्ष के भीतर निर्माण कार्य को पूर्ण करने एवं जिस उद्देश्य हेतु भूमि आवंटित की गयी, उस हेतु उपयोग करने के लिए उत्तरदायी होगा। क्लॉज 3 (vii) के अनुसार, शर्तों के उल्लंघन होने की दशा में, भूमि राज्य सरकार को प्रत्यावर्त हो जावेगी।

तीन जिला कलेक्टरों[9] के आवंटन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (जुलाई 2015 एवं नवम्बर 2015) कि तीन मामलों में 46.15 बीघा[10] राजकीय भूमि जिसकी कीमत ₹ 2.32 करोड़[11] थी, वर्ष 2005 से 2010 के दौरान शैक्षणिक/कृषि उपज मंडी उद्देश्यों के लिए आवंटित की गयी। यह भी देखा गया कि इन मामलों में आवंटियों को भूमि वर्ष 2005 से

[7] 149.22 हैक्टेयर x 13 लाख = 19.40 करोड़ x 25 प्रतिशत = ₹ 4.85 करोड़।

[8] 149.22 हैक्टेयर x 10 लाख = 14.92 करोड़ x 25 प्रतिशत = ₹ 3.73 करोड़।

[9] नागौर, अलवर एवं टोंक।

[10] कृषि उपज मंडी मुण्डवा, नागौर : 30 बीघा, टैगोर महिला शिक्षण संस्थान, अलवर : 4.05 बीघा एवं श्री गोविन्दम कल्याणकारी विकास संस्थान, टोंक : 12.10 बीघा।

[11] कृषि उपज मंडी मुण्डवा, नागौर : 90.00 लाख, टैगोर महिला शिक्षण संस्थान, अलवर : ₹ 87.21 लाख एवं श्री गोविन्दम कल्याणकारी विकास संस्थान, टोंक : ₹ 54.37 लाख।

2013 के दौरान सौंपे जाने के उपरान्त भी उनके द्वारा निर्धारित अवधि में उपयोग में नहीं ली गयी । तथापि, संबंधित कलेक्टरों के द्वारा भूमि को उपयोग में लेने की निगरानी नहीं की गयी तथा भूमि को सरकार को वापस करने की कोई भी कार्यवाही नहीं की गयी । इसके परिणामस्वरूप ₹ 2.32 करोड़ मूल्य की भूमि अप्रत्यावर्तित रही ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अगस्त 2015 से जनवरी 2016 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2016) । राजस्व मण्डल अजमेर ने उत्तर में बताया (अगस्त 2016) कि टैगोर महिला शिक्षण संस्थान, अलवर का प्रकरण आवंटन निरस्तीकरण एवं भूमि सरकार को प्रत्यावर्तित करने के लिये जिला स्तर पर प्रक्रियाधीन है; श्री गोविंदम कल्याणकारी विकास संस्थान, टोंक के प्रकरण में निर्माण/भूमि के उपयोग की अवधि एक वर्ष बढ़ाये जाने के लिए सरकार को लिखा गया है । एक प्रकरण में उत्तर प्रतीक्षित रहा । सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (अक्टूबर 2016) ।

4.5.2 राजस्थान भू-राजस्व नियम, 1959 के नियम 7 के अनुसार विशिष्ट उद्देश्य के लिये आवंटित भूमि पर दो वर्ष की अवधि में उद्योग की स्थापना करनी होगी जिसमें असफल होने पर भूमि सरकार को प्रत्यावर्तित हो जावेगी बशर्ते कि वैध कारणों से आवंटन प्राधिकारियों द्वारा दो वर्ष की अवधि में विस्तार नहीं दिया गया हो ।

जिला कलेक्टर, बीकानेर के आवंटन अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (जनवरी 2016) कि राजस्थान लघु उद्योग निगम लिमिटेड (राजसिको) को इनलैण्ड कन्टेनर डिपो की स्थापना के लिए 75 हेक्टेयर भूमि 99 वर्ष की लीज पर इस शर्त के साथ आवंटित की गयी थी (30 मार्च 2009) कि डिपो की स्थापना लीज डीड जारी होने के दो वर्षों के भीतर करनी होगी । स्थापना न करने अथवा लीज डीड के किसी नियम एवं शर्त के उल्लंघन की स्थिति में भूमि सरकार को प्रत्यावर्तित हो जानी थी । यह पाया गया कि राजसिको द्वारा निर्धारित अवधि में ना तो डिपो की स्थापना की गयी ना ही समयावधि के विस्तार की कोई अनुमति दी गयी । तथापि, प्राधिकारियों द्वारा भूमि को सरकार को प्रत्यावर्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की गयी । इसके परिणामस्वरूप ₹ 33.41 करोड़ मूल्य की भूमि अप्रत्यावर्तित रही ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (फरवरी 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2016) । राजस्व मण्डल, अजमेर ने उत्तर में बताया (अगस्त 2016) कि सरकार को भूमि के प्रत्यावर्तन के लिए एक पत्र लिखा जा चुका है एवं सरकार के निर्देशानुसार कार्यवाही की जावेगी । सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (अक्टूबर 2016) ।

4.5.3 राजस्थान भू-राजस्व (कृषि आधारित निर्यातोन्मुख उत्पादन उददेश्यों के लिए भूमि का आवंटन) नियम, 1996 के नियम 8 में भू-आवंटन की विशेष शर्तों का उल्लेख है। नियम 10 के अनुसार, इन नियमों में उल्लेखित किसी शर्त के साथ-साथ राज्य सरकार के राजस्व विभाग के द्वारा निर्दिष्ट किसी नियम के उल्लंघन की स्थिति में विभाग आवंटी को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के उपरान्त आवंटन निरस्त कर सकेगा ।

इसके अतिरिक्त, पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुसार, पट्टे की शर्तों के उल्लंघन कि स्थिति में पट्टा समाप्त कर दिया जावेगा तथा उक्त भूखण्ड पट्टादाता को वापस किया

जावेगा तथा पट्टे को समय से पूर्व निरस्त करने पर पट्टेदार किसी भी मुआवजे का हकदार नहीं होगा।

जिला कलेक्टर, जयपुर के आवंटन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (मार्च 2016) कि राजटेक प्लान्टेशन प्राइवेट लिमिटेड, जयपुर को जोजोबा प्लान्टेशन के लिए जयपुर जिले की जमवारागढ़ तहसील के ग्राम पापड़ में स्थित 120 बीघा भूमि (खसरा संख्या 333) आवंटित (मार्च 2003) की गयी थी। अभिलेखों की जांच में पता चला कि आवंटी ने आवंटित भूमि पर ना तो कार्य शुरू किया और न ही अवधि में बढ़ोत्तरी के लिए कोई आवेदन किया। इस प्रकार, डीएलसी दर के अनुसार ₹ 5.73 करोड़ मूल्य की भूमि, आवंटन की तिथि से दो वर्ष तक अनुपयोजित रही। सरकार द्वारा पट्टे को निरस्त करने तथा नियमों के प्रावधानों तथा पट्टा अनुबंध की नियम एवं शर्तों के उल्लंघन पर भूमि को सरकार को प्रत्यावर्तित करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गयी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 5.73 करोड़ मूल्य की भूमि अप्रत्यावर्तित रही।

ध्यान में लाये जाने पर (मार्च 2016), कलेक्टर लेखापरीक्षा अभिमत से सहमत हुए (अप्रैल 2016)।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (मई 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। राजस्व मण्डल, अजमेर ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि भूमि का आवंटन निरस्त करने हेतु शासन को पत्र लिखा गया है (21 मार्च 2013) तथा प्रकरण शासन स्तर पर विचाराधीन है।

प्राप्त जवाब से यह देखा गया कि तीन वर्ष से अधिक व्यतीत होने के उपरान्त भी सरकार द्वारा भूमि के प्रत्यावर्तन हेतु निर्णय नहीं लिया गया। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (अक्टूबर 2016)।

4.6 राजस्थान आवासन मण्डल से संपरिवर्तन प्रभारों की अवसूली

राजस्थान आवासन मण्डल को भूमि के आवंटन हेतु राज्य सरकार द्वारा एक अधिसूचना दिनांक 8 सितम्बर 1987 को जारी की गयी जिसके तहत यदि सरकार स्वयं की कृषि भूमि राजस्थान आवासन मण्डल को आवंटित करती है तो राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा राजस्थान भू-राजस्व (कृषि भूमियों का आवासीय तथा वाणिज्यिक या अन्य किसी जनोपयोगी उद्देश्य हेतु आवंटन, संपरिवर्तन तथा विनियमन) नियम, 1981 के तहत भूमि की कीमत प्रचलित बाजार दर पर तथा संपरिवर्तन प्रभारों का सामान्य दर से भुगतान किया जावेगा।

जिला कलेक्टर, नागौर के आवंटन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (जुलाई 2015) कि राजस्थान आवासन मण्डल को ग्राम नागौर में खसरा नम्बर 73 पर स्थित 200 बीघा कृषि भूमि ₹ 3.12 करोड़ में आवंटित (3 जून 2010) की गयी। इस 200 बीघा भूमि में से 113 बीघा आवासीय एवं वाणिज्यिक उददेश्यों तथा शेष 87 बीघा सार्वजनिक सुविधाओं के लिये थी। यह देखा गया कि राजस्थान आवासन मण्डल से संपरिवर्तन प्रभारों ₹ 43.75 लाख की वसूली नहीं की गयी।

इसको जुलाई 2015 में ध्यान में लाये जाने तथा जुलाई 2016 में सरकार को प्रतिवेदित किये जाने के बाद सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि मांग कायम की जा चुकी है (अगस्त 2016) तथा वसूली के प्रयास किये जा रहे हैं।

4.7 संपरिवर्तन प्रभारों की अवसूली/ कम वसूली

राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमियों का अकृषि प्रयाजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 7 के अनुसार, कृषि भूमियों के अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन के लिये प्रीमियम सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों पर प्रभार्य होगा।

इसके अलावा उपरोक्त नियमों के नियम 13 के तहत, यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन हेतु उपयोग बिना अनुमति के कर लिया हो तो वह रूपान्तरण प्रभारों का चार गुना जमा करवाकर मामले के नियमन के लिये आवेदन कर सकता है।

सात जिला कलेक्टरों[12] के संपरिवर्तन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (जून 2015 से अप्रैल 2016 के मध्य) कि 115 मामलों में खातेदारी भूमि बिना संपरिवर्तन के आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक तथा संस्थानिक उददेश्यों हेतु उपयोग में ली गयी। तथापि, विभाग ने 79 मामलों में प्रीमियम तथा चार गुना संपरिवर्तन शुल्क वसूल करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.66 करोड़ की अवसूली रही। इनके अलावा, 36 मामलों में संपरिवर्तन शुल्क राशि ₹ 90.56 लाख की कम वसूली की गयी। इन 115 मामलों का विवरण निम्नानुसार है:

(₹ लाखों में)

क्र.सं.	भू उपयोग की प्रकृति	संपरिवर्तन प्रभारों की अवसूली		संपरिवर्तन प्रभारों की कम वसूली	
		मामले	राशि	मामले	राशि
1	आवासीय	-	-	3	22.97
2	वाणिज्यिक	1	52.38	18	24.72
3	औद्योगिक	43	45.32	12	29.63
4	संस्थानिक	35	68.55	3	13.24
योग		**79**	**166.25**	**36**	**90.56**

इसके परिणामस्वरूप संपरिवर्तन प्रभारों में राशि ₹ 2.57 करोड की अवसूली/कम वसूली रही।

प्रकरण अगस्त 2015 से मई 2016 के मध्य विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सितम्बर 2016 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया। राजस्व मण्डल द्वारा दो मामलों में राशि ₹ 2.52 लाख की वसूली की गयी तथा एक मामले में वसूली की कार्यवाही शुरू की गयी। एक अन्य मामले में 10,300 मीटर क्षेत्रफल के स्थान पर 800 मीटर के लिये संपरिवर्तन प्रभारों की वसूली की गयी जिसका कोई कारण नहीं बताया गया। बाकी मामलों में उत्तर प्राप्त नहीं हुआ। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (अक्टूबर 2016)।

[12] अलवर, बीकानेर, हनुमानगढ, जयपुर, झालावाड, झुन्झुनू तथा कोटा।

4.8 संपरिवर्तन प्रभारों में छूट की अवसूली

राज्य सरकार ने 'कृषि प्रसंस्करण एवं कृषि व्यवसाय प्रोत्साहन नीति, 2010 (नीति)' लागू की (जुलाई 2010)। नीति के क्लॉज 11 सहपठित राजस्थान निवेश संवर्धन योजना (योजना) के अनुसार यदि भूमि का संपरिवर्तन कृषि प्रसंस्करण एवं कृषि व्यवसाय के लिये किया जाता है तो भूमि के औद्योगिक संपरिवर्तन प्रभारों में 50 प्रतिशत की छूट देय है। इसके अतिरिक्त, भूमि के आवंटन की किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में योजना के तहत दिया गया लाभ वापस लिया जावेगा तथा जिस तारीख से लाभ दिया गया है उस तारीख से 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ वसूल किया जावेगा।

जिला कलेक्टर, जयपुर के संपरिवर्तन अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (मार्च 2016 से अप्रैल 2016 के मध्य) कि 27 व्यक्तियों ने कृषि प्रसंस्करण तथा कृषि व्यवसाय परियोजनाओं की स्थापना के लिये अपनी कृषि भूमि के संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया। सम्बन्धित पांच उपखण्ड अधिकारियों[13] ने 50 प्रतिशत संपरिवर्तन प्रभारों सहित भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश इस शर्त पर जारी किये (फरवरी 2013 से मार्च 2015 के मध्य) कि लाभार्थियों द्वारा भूमि का उपयोग प्रकट किये गये प्रयोजन हेतु पांच वर्ष के भीतर कर लिया जावेगा।

संपरिवर्तन अभिलेखों तथा सम्बन्धित उपपंजीयक कार्यालयों से भूमियों के विक्रय विलेखों की प्राप्त सूचनाओं के आपसी मिलान में यह पता चला कि लाभार्थियों ने संपरिवर्तित भूमि पर कृषि प्रसंस्करण तथा कृषि व्यवसाय परियोजनाओं की स्थापना किये बगैर ही भूमि के संपरिवर्तन के तीन दिन से 19 माह के भीतर संपरिवर्तित भूमि को बेच दिया (फरवरी 2013 से मार्च 2015)।

उपखण्ड अधिकारियों/तहसीलदारों/उपपंजीयकों के स्तर पर संपरिवर्तन आदेशों में उल्लेखित शर्तों की पालना को देखने के लिए कोई क्रियाविधि नहीं होने से विभाग भूमियों के बेचान से अनभिज्ञ रहा। इसके परिणामस्वरूप संपरिवर्तन प्रभारों में छूट ₹ 41.69 लाख एवं ब्याज ₹ 10.69 लाख, कुल ₹ 52.38 लाख की अवसूली रही।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (मई 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016); उनके उत्तर प्रतीक्षित रहे (अक्टूबर 2016)।

[13] चाकसू, जमवारामगढ, सांभर, शाहपुरा, एवं विराट नगर।