

अध्याय-18

उल्लंघन (उद्देश्य परिवर्तन या अवैध निर्माण)

अवैध निर्माण या दुरुपयोग संबंधी उल्लंघन के मामले संज्ञान में आने पर पट्टाधारक को कारण बताओ नोटिस भेजा जाएगा तथा उसे आदेशित किया जाएगा कि नोटिस मिलने की तिथि के बाद 30 दिन के भीतर उस उल्लंघन का जवाब दे। हालांकि, यदि पट्टाधारक इस अवधि के दौरान पट्टादाता की संतुष्टि के लिए उचित कारण प्रस्तुत करने में असमर्थ रहता है तो नोटिस की अवधि को 60 दिनों तक विस्तारित कर दिया जाएगा। लेकिन यदि इसके बाद भी पट्टाधारक न तो उस उल्लंघन को दुरुस्त करता है और न ही पट्टादाता को कोई जवाब देता है, तो उस संपत्ति की पुनर्प्रविष्टि की कार्यवाही की जाएगी जिससे पट्टा निरस्त माना जाएगा। पुनर्प्रविष्टि का आदेश पट्टाधारक को भेज दिया जाएगा तथा उसे अनुरोध किया जाएगा कि पट्टेवाले परिसर का कब्जा पट्टादाता के नामांकित अधिकारी को सौंप दे। यदि पट्टाधारक कथित अधिकारी को कब्जा नहीं देता है तो सार्वजनिक परिसर (अवैध कब्जा हटाना) अधिनियम, 1971 के अंतर्गत पूर्व पट्टाधारक की बेदखली तथा क्षति पूर्ति संबंधी शुल्कों की वसूली के लिए उसके विरुद्ध संपदा अधिकारी के न्यायालय में वाद दाखिल किया जाएगा।

पट्टाधारक द्वारा दिया गया यह जवाब कि वह भविष्य की किसी तिथि को उल्लंघन को दुरुस्त कर लेगा, अस्वीकृत कर दिया जाएगा। हालांकि, यदि पट्टाधारक द्वारा किसी तिथि विशेष को उल्लंघन दुरुस्त करने का आश्वासन दिया जाता है, तो उस तिथि के बाद यथासंभव शीघ्र ही परिसर का निरीक्षण पुनः किया जाएगा तथा निरीक्षण में यदि पाया गया कि उल्लंघन को दुरुस्त कर लिया गया है, तो उल्लंघन संबंधी शुल्क उसे दुरुस्त करने की सूचना दिए जाने से एक दिन पूर्व तक ही लिया जाएगा।

उपयोग परिवर्तन संबंधी शुल्कों की गणना का सूत्र निम्न है:-

| | | | | | | | |
|--------|---|-------------------|---|--|-----|--|----------|
| प्लॉट | X | दुरुपयोग कर रहे | X | प्रयोजन के लिए भूमि की वर्तमान वाणिज्यिक दर, जिसके लिए भूमि का दुरुपयोग किया गया है। | (-) | पिछले लेनदेन की तारीख को भूमि दर, जिस तारीख को भूमि को लीज पर दिया गया था। | X 10 ½ % |
| का माप | | अनुमत कवर क्षेत्र | | | | | |

01.4.1981 से 31.8.1989 तक इसका प्रतिशत था उपरोक्त सूत्र में 12½ गुणक था तथा 1.9.1989 के बाद यह 13.9 प्रतिशत कर दिया गया है।

पुनर्वास कालोनियों के आवासीय पट्टों के मामले में, 05.5.1982 के बाद दुरुपयोग शुल्कों की गणना निम्न सूत्र के अनुसार की जाती है:-

| | | | | | | | | |
|------------------|---|-------|---|-------------------------|---|-----|--|----------|
| प्लॉट का आकार | X | ----- | X | दुरुपयोग कर रहे | उस प्रयोजन के लिए भूमि का वर्तमान पूर्व -निर्धारित वाणिज्यिक मूल्य, जिसके लिए का दुरुपयोग किया गया है। | (-) | उस प्रयोजन के लिए भूमि का वर्तमान पूर्व - निर्धारित मूल्य, जिसके लिए इसे लीज पर दिया गया था। | X 10 ½ % |
| | | | | अनुमत कवर क्षेत्र | | | | |

पूरे परिसर के दुरुपयोग वाले मामलों में दुरुपयोग का क्षेत्रफल वह माना जाएगा जितने पर निर्माण किया गया है, अर्थात् दीवारों की मोटाई सहित नींव का क्षेत्रफल, जिसमें गैराज तथा नौकर का कमरा भी शामिल है। परिसर के किसी भाग के दुरुपयोग के मामले में, उस क्षेत्र के पूरे क्षेत्रफल की गणना की जाएगी, उसका क्षेत्रफल स्थानीय नगर निगम निकाय द्वारा स्वीकृत बिल्डिंग प्लान के आधार पर मूल्यांकित/प्रमाणित किया जाएगा।

विभिन्न स्थानों/क्षेत्रों में लागू क्षति संबंधी शुल्क समय-समय पर सरकार द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

उपयोगकर्ता के बदलाव तथा अवैध निर्माण के लिए दुरुपयोग शुल्कों के अतिरिक्त 10 प्रतिशत अर्थदंड भी निम्नानुसार वसूला जाएगा:-

- (i) बिना पुनर्प्रविष्टि वाले मामलों में केवल दुरुपयोग शुल्कों पर;
- (ii) पुनर्प्रविष्टि वाले मामलों में दुरुपयोग शुल्कों के साथ-साथ क्षति संबंधी शुल्कों, दोनों पर।

इन शुल्कों का भुगतान एकमुस्त या मासिक किश्तों में किया जा सकता है। इसका भुगतान अधिकतम 24 किश्तों में करना होगा तथा सरकार द्वारा निर्धारित दर पर ब्याज देय होगा।

इसके अतिरिक्त किश्तों में भुगतान के लिए निम्न शर्तें लागू होंगी:-

- (i) पुनर्प्रविष्टी रहित परिसर वाले मामलों में पट्टाधारक को अनुबंध पत्र हस्ताक्षरित करना होगा।
- (ii) पुनर्प्रविष्टी परिसर वाले मामलों में पुर्व पट्टाधारक को एक पूरक पट्टे पर हस्ताक्षर करने होंगे, तथा
- (iii) रूपांतरण वाले मामलों में, आवेदक को कुल राशि के लिए बैंक गारंटी प्रस्तुत करनी होगी।

जिन मामलों में पट्टाधारक/पुर्व पट्टाधारक दुरुपयोग के लिए पट्टादाता द्वारा नोटिस की प्राप्ति पर बकाएदार किराएदारों पर बेदखली के लिए वाद दायर करते हैं तथा ऐसे किराएदारों की बेदखली में सफल रहते हैं, उनमें शुल्कों का प्रतिशत शहरी विकास मंत्रालय तथा वित्त मंत्रालय से परामर्श के बाद प्रतीक अर्थदंड के रूप में वसूला जाएगा।