

अध्याय - 24

बिक्री की अनुमति

भूमि और विकास कार्यालय द्वारा नियंत्रित अधिकांश पट्टा परिसर प्रतिबंधित हैं अर्थात् पट्टेदार द्वारा पट्टाधारक के अधिकार सौंपने अथवा हस्तांतरित करने के लिए पट्टाधारक (भूमि और विकास कार्यालय) की अनुमति एक पूर्व-शर्त है। अतः प्रतिबंधित पट्टों में, पट्टेदार के लिए यह अनिवार्य होगा कि वह, जब अपेक्षित हो, पट्टाधारक की पूर्व अनुमति हासिल करे, जो पट्टेदार या उसके विधिवत अधिकृत अटार्नी को प्रदान की जा सकती है।

2. व्यक्ति, जो बिक्री अनुमति के लिए आवेदन करने के पात्र हैं:

- (i) जिस व्यक्ति अथवा जिन व्यक्तियों के नाम भूमि और विकास कार्यालय के रिकॉर्डों पर पट्टेदार के रूप में दर्ज हैं; और
- (ii) पट्टेदार(रों) का(के) विधिवत अधिकृत अटार्नी।

3. बिक्री की अनुमति के लिए आवेदन करने की प्रक्रिया:-

पट्टेदार अथवा उसका विधिवत अधिकृत अटार्नी, विनिर्धारित प्रारूप में भूमि और विकास कार्यालय द्वारा नियंत्रित पट्टा परिसरों की बिक्री की अनुमति के लिए आवेदन कर सकते हैं। सभी तरह से पूर्ण और पट्टेदार(रों) अथवा पट्टेदार(रों) की विधिवत अधिकृत अटार्नी (अटार्नियों) द्वारा हस्ताक्षरित आवेदन-पत्र, जैसा भी मामला हो, पंजीकृत डाक द्वारा भेजा जा सकता है अथवा भूमि और विकास कार्यालय को अथवा केन्द्रीय प्राप्ति काउंटर पर दिया जा सकता है।

यदि आवेदन पट्टेदार(रों) के अटार्नी (अटार्नियों) द्वारा किया गया है, तो इसके साथ होंगे:-

- (i) भारतीय पंजीकरण अधिनियम के तहत विधिवत निष्पादित पॉवर ऑफ अटार्नी की अनुप्रमाणित प्रतिलिपि;
- (ii) विनिर्धारित प्रारूप में पट्टेदार की सहमति का इस आशय का शपथ-पत्र कि पॉवर ऑफ अटार्नी मंसूख ((प्रतिसंहत) नहीं की गई है और उसे अटार्नी को दी जा रही बिक्री अनुमति पर कोई आपत्ति नहीं है; और
- (iii) विनिर्धारित प्रारूप में नामित व्यक्ति का शपथ-पत्र, जहां बिक्री की अनुमति अटार्नी/ खरीदने का इरादा रखनेवाले नामित व्यक्ति के पक्ष में हो।

4. आवेदन-पत्र के साथ संलग्न किए जाने वाले दस्तावेज:-

ऐसे मामलों में, जहां बिक्री की अनुमति के लिए आवेदन पट्टेदार के अटार्नी द्वारा किया गया हो, आवेदन-पत्र के साथ उपरोक्त सूचीबद्ध दस्तावेजों के अलावा, निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न होंगे:-

- (i) भारतीय पंजीकरण अधिनियम के तहत विधिवत पंजीकृत, बिक्री करार की प्रमाणित प्रतिलिपि;
- (ii) रिहायशी संपत्तियों के मामले में जहां खरीद का इरादा रखनेवाला खरीदार कोई व्यक्ति अथवा एचयूएफ है, खरीद का इरादा रखनेवाले व्यक्ति/हस्तांतरणकर्ता की ओर से मजिस्ट्रेट/उप-न्यायाधीश के समक्ष विधिवत पूर्ण सत्यापन खण्ड सहित विधिवत शपथ ग्रहण करते हुए विनिर्धारित फॉर्म में इस आशय का शपथ-पत्र देना होगा कि उसके अथवा उसके परिवार के किसी अन्य सदस्य का दिल्ली में कोई रिहायशी भू-खण्ड अथवा आवास नहीं है। इस शपथ-पत्र पर अभिसाक्षी अथवा खरीदने का इरादा रखनेवाले व्यक्ति का फोटोग्राफ चिपकाया जाएगा;
- (iii) जहां खरीद का इरादा किसी कंपनी द्वारा किया गया हो, इनमें से प्रत्येक की छायाप्रति:-
 - (क) मेमोरंडम ऑफ असोसिएशन (संगम ज्ञापन);
 - (ख) आर्टिकल्स ऑफ एसोसिएशन (संगम अनुच्छेद);
 - (ग) सर्टिफिकेट ऑफ इनकारपोरेशन (निगमन प्रमाणपत्र);
 - (घ) एक या अधिक निदेशक को कंपनी के लिए संपत्ति की खरीद का अधिकार देनेवाला संकल्प।
 - (ङ) वर्तमान निदेशकों की सूची;
(सभी कंपनी सचिव, किसी राजपत्रित अधिकारी अथवा पब्लिक नोटरी द्वारा विधिवत अनुप्रमाणित हों)
 - (च) प्रथम श्रेणी के मजिस्ट्रेट से विधिवत अनुप्रमाणित इस आशय का शपथ-पत्र (विनिर्धारित फार्म में) कि संपत्ति का उपयोग रिहायशी प्रयोजनों (रिहायशी पट्टों के संबंध में लागू) के लिए किया जाएगा।
- (iv) जहां खरीद का इरादा कोई फर्म रखती है, इनमें से प्रत्येक की प्रतिलिपि:-
 - (क) फर्म के पंजीकों के साथ विधिवत पंजीकृत साझेदारी विलेख;

- (ख) एक साझेदार या अधिक साझेदारों को फर्म के लिए संपत्ति खरीदने का अधिकार देनेवाला संकल्प;
- (ग) वर्तमान साझेदारों की सूची;
(सभी किसी राजपत्रित अधिकारी अथवा पब्लिक नोटरी द्वारा विधिवत अनुप्रमाणित हों), और
- (घ) अपेक्षित दस्तावेजों सहित विनिर्धारित प्रारूप में शपथ-पत्र। इसे प्राप्ति चरण पर वापस कर दिया जाएगा। भूमि और विकास कार्यालय द्वारा इसकी प्राप्ति के प्रतीक के तौर पर प्राप्तकर्ता लिपिक द्वारा आवेदन पत्र पूर्ण होने की स्थिति में आवेदक अथवा उसके संदेशवाहक को एक पावती रसीद दी जाएगी।

5. बिक्री की अनुमति प्रदान करने की प्रक्रिया:

भूमि और विकास कार्यालय में बिक्री की अनुमति प्रदान किए जाने के लिए प्राप्त आवेदन इस इसके प्राप्त होने की तारीख को केन्द्रीय प्राप्ति प्रकोष्ठ द्वारा इसकी पावती की तारीख प्रदर्शित करने के लिए तारीख की मुहर लगाई जाएगी और डायरी की जाएगी। इसके बाद, इसे संबंधित अनुभाग में भेज दिया जाता है जिसकी पहले यह देखने के लिए जांच की जाएगी कि क्या यह सभी तरह से पूर्ण है अथवा नहीं। अपूर्ण आवेदन को इसकी पावती से सात दिनों के भीतर आवेदक को वापस कर दी जाती है।

यदि आवेदन-पत्र सभी तरह से पूर्ण है, तो इसके प्राप्त होने से एक माह के भीतर आवश्यक गणनाएं पूरी की जाएंगी और रिकॉर्ड में उपलब्ध सूचना के आधार पर बिक्री की अनुमति की शर्तों का प्रस्ताव किया जाएगा। आवेदक अथवा पट्टेदार को बिक्री की अनुमति प्रदान करने के लिए प्रस्तावित शर्तों का पालन करने के लिए पत्र की तारीख से 30 दिनों की समयावधि दी जाएगी। शर्तों में यह भी स्पष्ट किया जाएगा कि शर्तों का पालन किए बिना, कोई पत्राचार नहीं किया जाएगा और यदि शर्तों के खिलाफ कोई अभ्यावेदन दिया जाता है, और अभ्यावेदन पर विचार करने पर, यदि मूल शर्तों में कोई बदलाव नहीं किया जाता, माना जाएगा कि बिक्री अनुमति के लिए मूल आवेदन का निपटान कर दिया गया है और निर्णायक तारीख ऐसे अभ्यावेदन की तारीख तक बदल दी जाएगी। नई शर्तों का प्रस्ताव कर ऐसे आवेदनों का 30 दिनों के भीतर निपटान कर दिया जाएगा।

यदि आवेदक अथवा पट्टेदार शर्तों के प्रस्ताव की तारीख से 30 दिन की विहित अवधि के भीतर भुगतान नहीं करता, शर्तें, बिक्री अनुमति के लिए आवेदन पत्र को बंद कर दिया गया माना जाएगा।

यदि आवेदक अथवा पट्टेदार विहित अवधि समाप्त होने के बाद भुगतान करते हैं, निर्णायक तारीख को ऐसे भुगतान की तारीख तक बदल दिया जाएगा और यदि इस मध्यवर्ती अवधि के दौरान भूमि की दरों में कोई बदलाव होता है, आवेदक अथवा पट्टेदार(रों) को बिक्री की अनुमति प्रदान किए जाने से पूर्व गैर-अर्जित वृद्धि आदि में अंतर का भुगतान करना होगा।

यदि भुगतान, आवेदक अथवा पट्टेदार द्वारा मांग पत्र अथवा बैंकर्स चैक के जरिये किया जाता है, भूमि और विकास कार्यालय द्वारा मांग पत्र/बैंकर्स चैक प्राप्त होने के एक सप्ताह के भीतर बिक्री अनुमति जारी कर दी जाएगी। यदि भुगतान पर्सनल चैक के जरिये प्राप्त होता है, बिक्री अनुमति, बैंक के जरिये धनराशि प्राप्त हो जाने के एक सप्ताह के भीतर जारी कर दी जाएगी।

6. गैर-अर्जित वृद्धि:

गैर-अर्जित वृद्धि की गणना के लिए भूमि और विकास कार्यालय में पूर्ण आवेदन प्राप्त होने की तारीख निर्णायक होगी। गैर-अर्जित वृद्धि की गणना पूर्ण आवेदन की प्राप्ति की तारीख को निर्णायक मानकर की जाएगी और मूल प्रीमियम/अंतिम लेन-देन का मूल्य, जैसा मामला हो, और निर्णायक तारीख के लिए प्रासंगिक कारकों के रूप में लागू अधिसूचित भूमि दरों की गणना इसी तारीख के हिसाब से की जाएगी।

पुनर्वास संपत्तियों की पहली बिक्री के मामले में, न तो गैर-अर्जित वृद्धि देय होती है और न ही भूमि का किराया संशोधित किया जाता है। ऐसे मामले में, दस्तावेज मिलने और सही पाए जाने के तत्काल बाद बिक्री अनुमति प्रदान करने पर औपचारिक पत्र जारी कर दिया जाएगा। ऐसी फाइलों को आंतरिक लेखापरीक्षा प्रकोष्ठ में नहीं भेजा जाएगा।

7. गैर-अर्जित वृद्धि की गणना के लिए सूत्र:

निर्णायक तारीख के संदर्भ में गैर-अर्जित वृद्धि की धनराशि निम्नानुसार निकाली जाएगी:-

भूखण्ड का क्षेत्रफल x (भूमि का वर्तमान मूल्य घटाएं पिछले लेन-देन के समय मूल्य) X 1/2

नोट करें: शब्द "अंतिम लेन-देन मूल्य" का तात्पर्य मूल प्रीमियम है जहां पट्टा परिसर अथवा इसका कोई भाग बेचा नहीं गया हो/किसी को सौंपा न गया हो अथवा पिछले बिक्री/सुपुर्दगी की तारीख को मूल्य जहां, पट्टा परिसर को पूरा या उसके किसी हिस्से को बेचा/सुपुर्द किया गया हो।

[शहरी विकास मंत्रालय पत्र सं. 13019/1/93-यूडी दिनांकित 11.03.1994]

8. बिक्री की अनुमति प्रदान करने की शर्तें:

गैर-अर्जित वृद्धि की गणना करने के बाद, बिक्री के लिए अनुमति प्रदान करने की शर्तें बनाई जाएंगी और इन्हें सहमति के लिए आंतरिक लेखापरीक्षा प्रकोष्ठ को भेजा जाएगा। इन शर्तों में निम्नलिखित होंगे:-

- (i) पट्टेदार द्वारा देय गैर-अर्जित वृद्धि की धनराशि;
- (ii) खरीद का इरादा रखनेवाले द्वारा बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से देय वर्धित भूमि किराए का परिमाण;
- (iii) आगामी 14 जनवरी, या 14 जुलाई, जो भी पहले हो, तक भूमि किराए की धनराशि, यदि पहले नहीं चुकाई गई है;
- (iv) 14 जनवरी, या 14 जुलाई, जो भी पहले हो, तक उल्लंघन के लिए हर्जाने की धनराशि, यदि उल्लंघन को दूर नहीं किया गया है और खरीद का इरादा रखनेवाला आवश्यक वचन देता/देती है;
- (v) शास्ति की वसूलीयोग्य धनराशि, यदि कोई हो; और
- (vi) ब्याज की वसूलीयोग्य धनराशि, यदि कोई हो;

पट्टेदार को ऐसे कुछ नियमों एवं शर्तों पर प्रदान की गई बिक्री अनुमति से प्रोद्भूत अधिकार और उत्तरदायित्व, जिन्हें उसके द्वारा मृत्यु से पहले पूरा किया जाना था, दिवंगत पट्टेदार के उत्तराधिकारियों को प्राप्त हो जाते हैं। अतः ऐसे मामले में कोई नए नियम व शर्तें बनाना आवश्यक नहीं होगा। इस मामले में उत्तराधिकारियों के नाम में दाखिल-खारिज के निष्पादन के लिए पुरानी शर्तों के आधार पर आगे कार्रवाई की जाती है।

9. परिसरों का निरीक्षण:

बिक्री अनुमति आवेदन पर विचार करने के लिए अनुमति के लिए दोबारा से निरीक्षण करने की आवश्यकता नहीं होगी। यह सुनिश्चित करने के लिए कि कोई अनुचित विलंब न हो, उपलब्ध सूचना के आधार पर शर्तों को अंतिम रूप दिया जाएगा।

10. बिक्री की अनुमति प्रदान करना:

भूमि और विकास कार्यालय द्वारा शर्तों का पूरा पालन करने पर पट्टेदार या अटॉर्नी, जैसा मामला हो, को विनिर्धारित प्रारूप में पत्र के माध्यम से बिक्री अनुमति प्रदान की जाएगी। पट्टेदार या अटॉर्नी, बिक्री अनुमति की मान्य अवधि के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित करेगा और इसे उस क्षेत्र के न्यायक्षेत्र के उप-पंजीयक के पास पंजीकृत कराएगा जिसमें संपत्ति अवस्थित है। इसके बाद, उप-पंजीयक द्वारा विधिवत अनुप्रमाणित, पंजीकृत बिक्री विलेख की एक प्रतिलिपि, भूमि और विकास कार्यालय को मुहैया कराई जाएगी। यदि बिक्री विलेख सही पाया जाता है, खरीदार के पक्ष में दाखिल-खारिज पत्र जारी कर दिया जाएगा। यदि बिक्री की अनुमति, शर्तें या दाखिल-खारिज पत्र मिलने में विलंब होता है, पट्टेदार या अटॉर्नी, जैसा मामला हो, पहले से समय लेकर जन संपर्क अधिकारी से मिल सकता है।

11. अवधि, जिसके लिए बिक्री की अनुमति मान्य होगी:

यदि निर्णायक तारीख का मान्य भूमि दरें, शर्तों के जारी किए जाने के समय लागू नहीं हैं, अथवा इन दरों के 6 माह से अधिक अवधि तक लागू रहने की संभावना नहीं है, बिक्री की अनुमति 6 माह की अवधि के लिए मान्य होगी।

12. बिक्री विलेख का निष्पादन:

बिक्री अनुमति पत्र में उल्लेख होगा कि यदि बिक्री विलेख, बिक्री अनुमति पत्र में विनिर्धारित समय-सीमा समाप्त होने के बाद निष्पादित किया जाता है, दाखिल-खारिज का निष्पादन पट्टेदार(रों) या खरीदार द्वारा गैर-अर्जित वृद्धि में अंतर के भुगतान पर ही किया जाएगा। बिक्री अनुमति पत्र की एक प्रतिलिपि खरीद का इरादा रखनेवालों के नाम भेजी जाएगी।

यदि बिक्री विलेख का निष्पादन बिक्री अनुमति की वैधता अवधि के भीतर किया जाता है, दाखिल-खारिज का निष्पादन बिक्री विलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि के आधार पर किया जाएगा।

यदि बिक्री विलेख का निष्पादन समय सीमा समाप्त होने के बाद किया जाता है, दाखिल-खारिज का निष्पादन करने से पूर्व भूमि की दरों में संशोधन के कारण गैर-अर्जित वृद्धि में अंतर की मांग की जाएगी इन्हें वसूल किया जाएगा। तथापि, यदि बिक्री विलेख का निष्पादन समय-सीमा समाप्त होने के बाद किया जाता है और भूमि दरों में संशोधन देय हो गया है लेकिन दाखिल-खारिज के लिए खरीदार के जाने के समय संशोधित भूमि दरें अधिसूचित नहीं की गई हैं, दाखिल-खारिज का निष्पादन खरीदार से गैर-अर्जित वृद्धि में अंतर का भुगतान करने के लिए सहमति के आशय का वचन लेने के बाद किया जाए।

[शहरी विकास मंत्रालय पत्र सं. जे-13019/1/93-एलडी दिनांकित 11.03.1994]

13. बगैर अनुमति बिक्री करना:

पट्टेदार, पट्टाधारक की पूर्व अनुमति के बिना पट्टाधारण नहीं बेचेगा जहां ऐसे अनुमति अपेक्षित हो और पट्टेदार की अनुमति के बिना इसकी बिक्री पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होगी जिसके लिए पट्टाधारक को संपत्ति में पुनः प्रवेश कर सकता है और पट्टाधारक के अधिकार राज्य जब्त कर लेगा। गैर-अर्जित वृद्धि, यदि वसूली योग्य हो, के भुगतान के अलावा शास्ति के भुगतान पर इस उल्लंघन को विनियमित किया जा सकता है।

यदि बिक्री विलेख पट्टेदार की पूर्व अनुमति के बिना निष्पादित किया जाता है और संपत्ति के दाखिल-खारिज के लिए आवेदन दिया जाता है, गैर-अर्जित वृद्धि की गणना के प्रयोजन के लिए निर्णायक तारीख बिक्री विलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि के साथ हस्तांतरण की सूचना देने की तारीख होगी। हालांकि, आमतौर पर गैर-अर्जित वृद्धि की मांग पट्टेदार से होती है, ऐसे मामलों में जहां बिक्री विलेख पहले ही निष्पादित की जा चुकी है और यदि खरीददार इस धनराशि का भुगतान करने का इच्छुक है, दाखिल-खारिज के निष्पादन से पूर्व खरीदार से मांग करने में कोई आपत्ति नहीं होगी। ऐसे सभी मामलों में 3,000/- रूपए प्रतिवर्ष की शास्ति प्रभारित की जाएगी।

नोट करे: एक सह-पट्टेदार द्वारा पट्टा परिसरों में अपने अधिकारों के बिक्री/उपहार/रिलीज विलेख के जरिये किसी अन्य सह-पट्टेदार को हस्तांतरण के लिए प्रतिबंधित पट्टों में भी पट्टाधारक की अनुमति अपेक्षित नहीं होती और इसीलिए, ऐसे हस्तांतरण को पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं माना जाएगा। ऐसे मामलों में कोई गैर-अर्जित वृद्धि नहीं वसूली जाएगी।

[शहरी विकास मंत्रालय पत्र सं. जे-13019/1/93-एलडी दिनांकित 11.03.1994]