सं. जे-22011/1/70-एलआई(खंड IV)
भारत सरकार
वर्क्स व हाउसिंग मंत्रालय

24 दिसम्बर, 1983
नई दिल्ली

सेवा में,

भूमि एवं विकास अधिकारी,
निर्माण भवन, नई दिल्ली

विषय: दिल्ली/नई दिल्ली में पट्टे की भूमि के संबंध में भूमि किराए का परिशोधन।

महोदय,

भूमि और विकास कार्यालय द्वारा शासित नज़ुल पट्टा और पुनर्वास पट्टे की श्रेणी (परिशिष्ट XII) में प्रत्येक परिवर्ती 30 वर्ष से अनधिक अवधि के अंत में मूल निर्धारित भूमि किराए के परिशोधन का प्रावधान है बशर्ते कि प्रत्येक वृद्धि पर नियत भूमि किराया, उस तारीख को, जिस तारीख को ऐसी वृद्धि की गई है, बिल्डिंगों के बिना साईट के किराए मूल्य में वृद्धि के ½/1/3 से अधिक नहीं होगा। इस प्रयोजन के लिए किराया मूल्य का आकलन दिल्ली के कलेक्टर या उपायुक्त द्वारा किया जाएगा। हालांकि, पट्टा विलेख के प्रावधानों के अनुसार भूमि किराया के परिशोधन के लिए बहुत-से मामलों में भूमि और विकास कार्यालय द्वारा विनिर्दिष्ट प्राधिकरण के समक्ष वाद-पत्र दायर किए गए थे, उच्चतम न्यायालय/दिल्ली उच्च न्यायालय के कुछ निर्णयों के कारण कोई अंतिम फैसला नहीं लिया जा सका। मामले की जांच की गई और यह निर्णय लिया गया है कि भूमि और विकास कार्यालय द्वारा ऐसे मामलों में भूमि किराए का परिशोधन निम्नलिखित आधार पर स्पष्ट किया जाना चाहिए:-

i) साईट के किराए मूल्य का निर्धारण साईट सहित, संपत्ति के किराया मूल्य से निर्धारित किया जाएगा जैसा निम्न सूत्र के अनुसार आवास कर के प्रयोजनों के लिए नगर निगम के रिकॉर्डों में दर्ज किया गया है:-

क) रिकॉर्ड के अनुसार, किराया मूल्य घटाएं खर्च जैस रख-रखाव और आवास कर
निवल आय

ख) 20 वर्षों की अवधि के दौरान निवल पूंजीकृत आय – भूमि और बिल्डिंगों का पूंजीकृत मूल्य

ग) पूंजीकृत मूल्य घटाएं इमारत की लागत।

<u>भूमि की लागत</u>

घ) भूमि के मूल्य की 9% कीमत – किराया मूल्य।

ङ) इस किराया मूल्य का 1/3 अथवा ½, जैसा मामला हो, परिशोधित भूमि किराया होगा।

ii) हालांकि, क्योंकि भूमि किराए का परिशोधन, बहुत से मामलों में कई वर्ष बीत जाने में बाद किया जाता है, उपरोक्त सूत्र के अनुसार, दावा करने के लिए भूमि किराए में वृद्धि, निम्नलिखित स्लैब के अनुसार मौजूदा भूमि किराए के विशेष गुणज के लिए उपरोक्त सूत्र के अनुसार, भूमि किराया की पहली बार वृद्धि के दावे के लिए सीमित होगा:-

परिशोधन के देय होने से बीते वर्षों की सं.		कितनी बार किया गया
1.	0 से 10 वर्ष	चार बार
2.	11 से 20 वर्ष	छह बार
3.	21 से 30 वर्ष	आठ बार
4.	31 से 40 वर्ष	दस बार

iii) पट्टेदार द्वारा रिहायशी प्रयोजनों के लिए पूर्णत: अधिवासित परिसरों को वर्तमान के लिए भूमि किराए के परिशोधन के दायरे से छूट दी जाएगी। हालांकि, ऐसे मामलों में यह निर्णय करने के लिए प्रत्येक वर्ष समीक्षा की जाएगी कि क्या भूमि किराए में सरकार को लाभप्रद तरीके से परिशोधन किया जा सकता है।

iv) संपत्तियों के संबंध में परिशोधन, ऐसे मामलों में जहां वाद-पत्र दायर नहीं किए गए हैं और विकल्प नहीं दिया गया है, उत्तरव्यापी तारीख से और अन्य मामलों में, उस तारीख से किया जाएगा जिस तारीख को भूमि किराए में वृद्धि के विकल्प का प्रयोग करते हुए कोर्ट ऑफ दी कलेक्टर में वाद-पत्र दायर किया गया है।

2. ऐसे मामलों में, जहां पट्टेदार की सहमति से बिक्री की अनुमति प्रदान करने, पुनः प्रविष्टि वापस लेने आदि के समय भिन्न आधार पर भूमि किराया पहले ही परिशोधित कर दिया गया है, ऐसे मामलों को दोबारा खोले जाने की जरूरत नहीं है।

1. कुछ निदर्शनात्मक (काल्पनिक) मामलों में सूत्र के प्रयोग को दर्शानेवाला विवरण संलग्न है (अनुलग्नक)।

2. भूमि और विकास कार्यालय समय-बद्ध तरीके के अनुसार सभी मामलों में, जहां आवश्यक हो, वाद-पत्र दायर कर सकता है/पहले से दायर वाद-पत्रों में परिशोधन कर सकता है, इस कार्य की विशेष निगरानी की जाए और यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि सभी मामलों में वाद-पत्र अधिकतम छह माह की समयावधि के भीतर दर्ज/परिशोधित किए जाएं।

3. इसे वित्त प्रभाग के दिनांक 24 दिसंबर, 1983 के यू.ओ. सं. 5(23)/एफडी(एल)/83/559 के जरिये अनुमोदन से जारी किया गया है।

आपका विश्वसनीय

ह/- आर. कृष्णास्वामी
अवर सचिव, भारत सरकार

प्रतिलिपिः

1. लेखा परीक्षा निदेशक, वाणिज्य, निर्माण और विविध, एजीसीआर भवन, नई दिल्ली
2. वित्त प्रभाग (भूमि इकाई)
3. मंत्रिमंडल सचिवालय, नई दिल्ली को उनके 10 दिसम्बर, 1983 के सं . 30/सीएम/83(i) के संदर्भ में।
4. उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण को उनके द्वारा शासित पुराने नाज़ुल पट्टों के संबंध में भूमि किराए के परिशोधन के लिए समान कार्रवाई करने के लिए।
5. भूमि/दिल्ली प्रभाग में सभी डेस्क अधिकारी
6. दिल्ली प्रशासन (भूमि एवं भवन विभाग), विकास सदन, नई दिल्ली
7. निजी सचिव, सचिव (पाठकों की मिसिल के लिए)
8. निजी सचिव, एच.एम.

ह/- आर. कृष्णास्वामी
अवर सचिव, भारत सरकार