भारत सरकार
शहरी मामले एवं रोजगार मंत्रालय
(भूमि प्रभाग)

सं. जे-22011/1/96-एलडी नई दिल्ली, दिनांकित 1-2-1999

सेवा में,

भूमि एवं विकास अधिकारी,
निर्माण भवन, नई दिल्ली

विषयः दिल्ली/नई दिल्ली में पट्टे की भूमियों के संबंध में भूमि के किराए में परिशोधन

उल्लिखित विषय पर मंत्रालय के दिनांक 29.6.1998 के समसंख्यक आदेश के संदर्भ में भूमि और विकास कार्यालय द्वारा स्पष्टीकरण के लिए कुछ बिंदु उठाए गए हैं। मंत्रालय में इस मामले की और आगे जांच की गई और पट्टा प्रदान करने वाले प्राधिकरणों की सूचना और मार्गदर्शन के लिए निम्नलिखित स्पष्टीकरण जारी किए जाते हैं:-

मुद्दा सं. 1: क्या प्रत्येक मामले में वाद-पत्र कोर्ट ऑफ कलेक्टर/डिप्टी कमीशनर में दायर किए जाने होते हैं।

मंत्रालय के दिसंबर, 1983 के पत्र के पैरा 4 के अनुसार, "भूमि और विकास कार्यालय, समय-बद्ध तरीके के अनुसार, सभी मामलों में वाद-पत्र दर्ज सकता है/पहले से दर्ज वाद-पत्र में परिवर्तन कर सकता है।" इस पैरा से यह प्रतीत होता है कि भूमि और विकास कार्यालय से सभी मामलों में वाद-पत्र दर्ज करना अपेक्षित होता है, यदि मंत्रालय के दिसंबर, 1983 के पत्र के पैरा 1 में दी गई प्रक्रिया/सूत्र के अनुसार भूमि का किराया परिशोधित किया जाता है।

स्पष्टीकरण: भूमि और विकास कार्यालय द्वारा की गई व्याख्या की पुष्टि की जाती है।

मुद्दा सं. 2: क्या मौजूदा भूमि के किराए के विशेष गुणज के हिसाब से भूमि के किराए के परिशोधन से पूर्व साईट का किराया मूल्य निर्धारित किया जाना होता है।

पैरा 1(ii) से यह देखा गया कि परिशोधित किराया मूल्य, किराया मूल्य के आधार पर निकाले गए भूमि किराए की ऊपरी सीमा के अध्यधीन, परिशोधन देय होने से बीते वर्षों की संख्या के आधार पर मौजूदा भूमि किराए का ख़ास गुणज होता है। चूंकि, ऐसा प्रतीत होता है कि विहित सूत्र के अनुसार मौजूदा

भूमि किराया के विशेष गुणज के लिए भूमि किराया में परिशोधन से पूर्व किराया मूल्य/लेटिंग मूल्य निर्धारित किया जाना अपेक्षित है। नगर निगम आदि के रिकॉर्ड पर किराया मूल्य का निश्चित आधार अपेक्षित होता है। यदि ऐसा है, यह बोझिल और थकाऊ कार्य होगा और इससे उनका मूल प्रयोजन ही खत्म हो सकता है, जिसके लिए दिशा-निर्देश/अनुदेश विहित किए गए हैं।

स्पष्टीकरण: दिनांक 29.6.98 के आदेश के अनुसार, परिशोधित भूमि किराया, परिशोधन देय होने के बाद बीते वर्षों की संख्या के आधार पर मौजूदा भूमि किराए का ख़ास गुणज होता है।

मुद्दा सं. 3: क्या दूसरा परिशोधन, पहले परिशोधन की तारीख से 30 वर्ष बाद देय होगा।

दिशा-निर्देशों से यह देखा जा सकता है कि यह केवल पहले परिशोधन के लिए ही लागू होते हैं। पट्टे में विहित है कि भूमि किराए का परिशोधन प्रत्येक परिवर्ती 30 वर्ष से अनधिक अवधि के अंत में देय होगा। जांच के किसी विशेष मामले में, पहला परिशोधन 1.11.1974 से प्रभावी था। हालांकि, अब पहले परिशोधन को लिया जा रहा है और यह जनवरी, 1999 से प्रभावी हो सकता है। विचारार्थ विषय यह है कि दूसरा परिशोधन 2004 में किया जाना अपेक्षित होगा अथवा 2029 में। ऐसा लगता है कि दूसरा परिशोधन 2029 से प्रभावी होगा। इसकी पुष्टि किए जाने की जरूरत है।

स्पष्टीकरणः दूसरा परिशोधन पट्टे की शर्तों के अनुसार अर्थात प्रत्येक परिवर्ती 30 वर्ष से अनधिक अवधि के अंत में देय होगा।

मुद्दा सं. 4: ऐसे मामलों में, जहां परिशोधन देय होने के बाद 40 वर्ष से अधिक समयावधि व्यतीत हो गई है, परिशोधित भूमि किराया निर्धारित करने के लिए मौजूदा भूमि किराए के किस गुणज का उपयोग किया जाता है।

दिसंबर, 1983 के दिशा-निर्देशों में विहित है कि जहां परिशोधन देय होने से 31 से 40 वर्ष का समय बीत गया है, परिशोधित भूमि किराए का निर्धारण करने के लिए मौजूदा भूमि किराए का 10 से गुणन किया जाता है। ऐसे मामलों में, जिनमें 10 वर्ष से अधिक समयावधि व्यतीत हो गई है, मंत्रालय यह स्पष्ट करे कि क्या परिशोधित भूमि किराए का निर्धारण करने के लिए मौजूदा भूमि किराए का 10 से गुणन किया जाए अथवा किसी उच्चतर गुणज से गुणन किया जाए।

स्पष्टीकरणः दिशा-निर्देशों में 40 वर्ष तक की समयावधि आती है, उससे अधिक समयावधि नहीं।

मुद्दा सं. 4: आधार, जिस पर भूमि किराए का दूसरा परिशोधन निर्धारित किया जाना है।

कुछ मामलों में, भूमि किराए के परिशोधन के लिए वाद-पत्र 1969-70 में दायर किए गए थे। ऐसे मामलों में, पहला परिशोधन वाद-पत्र दायर करने की तारीख से अर्थात 1969-70 से प्रभावी होगा। इन मामलों में, दूसरा परिशोधन 30 वर्षों के बाद अर्थात 1999/2000 में भी देय होगा। दिशा-निर्देशों/अनुदेशों से यह स्पष्ट नहीं है कि भूमि किराए के दूसरे परिशोधन का निर्धारण करने की प्रक्रिया/का सूत्र क्या है।

स्पष्टीकरणः मौजूदा दिशा-निर्देश केवल भूमि किराए के पहले परिशोधन से संबंधित हैं।

इसे वित्त प्रभाग द्वारा उनकी दिनांक 11.1.99 की आई.डी. सं. 47-एफ द्वारा सहमति से जारी किया गया है।

आपका विश्वसनीय

(लाभ सिंह चाने)
अवर सचिव, भारत सरकार

1. लेखा परीक्षा निदेशक, सीडब्ल्यूएंडएम, एजीसीआर भवन, नई दिल्ली।
2. वित्त प्रभाग (भूमि इकाई)
3. मंत्रिमंडल सचिवालय, नई दिल्ली को उनके 10.12.1983 के सं. 30/ओएम/83(i) के संदर्भ में।
4. वीसी, डीडीए, विकास सदन, नई दिल्ली
5. भूमि/दिल्ली प्रभाग में सभी डेस्क अधिकारी
6. दिल्ली प्रशासन (भूमि और भवन विभाग), विकास सदन, नई दिल्ली
7. निजी सचिव, यूएईएम/निजी सचिव, राज्य मंत्री (यूएई)/निजी सचिव, सचिव (यूएई)

अवर सचिव, भारत सरकार