

भारत सरकार  
शहरी विकास मंत्रालय  
भूमि और विकास कार्यालय  
निर्माण भवन, नई दिल्ली

सं. 11-3(15)आर.जी.आर. 99

दिनांक:- 10.08.1999

**कार्यालय आदेश सं. 21/99**

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

\*\*\*\*\*

शहरी विकास मंत्रालय के दिनांक 15.02.99 और 29.06.99 के पत्रों के संदर्भ में इस कार्यालय ने स्पष्टीकरण के लिए कुछ बिंदु उठाए और मंत्रालय ने अब स्थिति स्पष्ट की है। सूचना, दिशा-निर्देश और सख्त अनुपालन के लिए मंत्रालय के पत्र की प्रतिलिपि परिचालित की जा रही है।

हिंदी अधिकारी

सभी शाखा अधिकारी/अधीक्षक/पट्टा संपत्ति अनुभाग।

भारत सरकार  
शहरी विकास मंत्रालय  
(भूमि प्रभाग)

सं. जे-22011/1/96- एलडी

नई दिल्ली, दिनांकित 9.8.199

सेवा में,

भूमि और विकास अधिकारी,  
निर्माण भवन,  
नई दिल्ली-

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

महोदय,

उपरोक्त विषय पर इस मंत्रालय के दिनांक 15.02.99 और 29.06.99 के पत्रों के संदर्भ में भूमि और विकास कार्यालय ने स्पष्टीकरण के लिए कुछ बिंदु उठाए हैं। मामले की इस मंत्रालय में और आगे जांच की गई है और पट्टा प्रदान करने वाले प्राधिकारियों की सूचना और दिशा-निर्देश के लिए निम्नलिखित स्पष्टीकरण जारी किए गए हैं:-

उठाए गए मुद्दे	स्पष्टीकरण
(i) मंत्रालय के दिसंबर, 1983 के पत्र और दिनांक 15.2.99 के स्पष्टीकरण के अनुसार, भूमि और विकास कार्यालय को कुछ मामलों में वाद-पत्र अथवा यदि पहले दायर कर दिए हैं, परिशोधित वाद-पत्र दायर करने होंगे चाहे दिसंबर, 1983 के आदेश में दिए परिशोधित सूत्र के अनुसार भूमि किराया परिशोधित किया जाना है। इससे पूरी प्रक्रिया पर व्यावहारिक तौर पर रोक लग जाती है क्योंकि भूमि और विकास कार्यालय ने 1960 के दशक और 1970 के दशक के आरंभ में उपायुक्त के पास बहुत	(i) अनुदेशों के अनुसार, भूमि किराए में परिशोधन किया जा सकता है किंतु वाद-पत्र पट्टे की शर्तों के तहत प्रावधान के अनुसार ही दायर किया जाना अपेक्षित है। यह दिखाने के लिए वाद-पत्र दायर किया जाना जरूरी है कि पट्टाधारक ने भूमि किराए में परिशोधन के अपने विकल्प का उपयोग किया है।

से मामलों में वाद-पत्र दायर किए थे। उन सभी मामलों में, भूमि किराए का परिशोधन नहीं किया गया क्योंकि उपायुक्त द्वारा भाटक (लेटिंग) मूल्य निर्धारित नहीं किया गया था जैसा पट्टा विलेख के प्रावधानों के अनुसार अपेक्षित था। अतः ऐसे मामलों में वाद-पत्र दायर करने से इस कार्यालय को किसी प्रकार की मदद नहीं मिली है। इसके मद्देनजर, यह निर्णय लिया जाए कि क्या दिसंबर, 1983 के आदेश में दिए गए सूत्र का उपयोग करते हुए भूमि किराए में तत्काल परिशोधन किया जा सकता है।

(ii) परिवर्तन के आवेदन के मामलों में, यह पाया गया कि कुछ मामलों में उपायुक्त कार्यालय में वाद-पत्र दायर किए गए हैं जबकि कुछ मामलों में ऐसे वाद-पत्र दायर नहीं किए गए हैं। मंत्रालय द्वारा 15.2.99 को जारी स्पष्टीकरण के अनुसार, भूमि किराया वाद-पत्र भरने की तारीख से परिशोधित किया जाना है। वाद-पत्र भरा जाना अपने में पूर्ण कानूनी अपेक्षा नहीं होती जैसा भूमि किराए के परिशोधन के लिए पट्टा विलेख के संबंधित प्रावधान में परिकल्पित है। अतः यह अंतर उचित प्रतीत नहीं होता। इसके अलावा, 83 के आदेश में कहा गया है कि परिशोधन उन मामलों में उत्तरव्यापी होगा जिनमें वाद-पत्र दायर नहीं किए गए हैं। इससे नियम विरोधी

वाद-पत्र दायर करना भूमि किराए के परिशोधन की ओर पहला कदम है और जब तक एवं यदि यह कदम नहीं उठाया जाता, भूमि किराए के परिशोधन के लिए आगे कोई कार्रवाई संभव नहीं है। भूमि और विकास अधिकारी द्वारा विभेद करने, जैसा बताया गया है, से बचा नहीं जा सकता और कुछ मामलों में यह हो सकता है। लेकिन स्थिति को मंत्रिमंडल के निर्णय के दृष्टिगत देखा जाना चाहिए और मंत्रालय/भूमि और विकास कार्यालय के लिए इस निर्णय में दी गई बातों और इसकी भावना के विरुद्ध जाना संभव नहीं होगा।

स्थिति भी पैदा होती है क्योंकि ऐसे मामले, जिनमें वाद-पत्र दायर नहीं किए गए हैं, अधिकांश वे मामले थे जिनमें उल्लंघन पाया गया था। इस प्रकार मौजूदा दिशा-निर्देशों से उन पट्टेदारों का भूमि किराया परिशोधित होगा जिनकी संपत्तियों में उल्लंघन किया गया था और उन मामलों में भूमि किराया परिशोधित नहीं होगा जहां उस समय उल्लंघन विद्यमान था, जब भूमि किराया परिशोधन के लिए देय हुआ। पट्टा विलेख का पालन करनेवाले अपेक्षाकृत अधिक भुगतान कर रहे हैं और उल्लंघनकर्ता कम भुगतान कर रहे हैं।

(iii) परिवर्तन नीति के अनुसार, परिवर्तन के लिए आवेदन की तारीख को निर्णायक तारीख मानकर सभी देयों का निर्धारण किया जाना होता है। अतः, मौजूदा दिशा-निर्देशों के अनुसार, यदि उन मामलों में वाद-पत्र दायर नहीं किया जाता जिनमें अपरिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त हुए थे, भूमि किराए का कोई परिशोधन नहीं किया जाता। इस प्रकल्पना की पुष्टि की जाए।

(iv) मंत्रालय द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि मौजूदा दिशा-निर्देश उन मामलों में लागू नहीं होते जिनमें भूमि किराए का दूसरा परिशोधन देय हो गया है। यह भी निर्णय किया जाना है कि ऐसे मामलों में भूमि किराया किस प्रकार परिशोधित (दूसरा परिशोधन)

प्रकल्पना की पुष्टि की जाती है। लेकिन पट्टा प्रदान करने वाले प्राधिकरण पर प्रभाव से राजस्व की हानि हो सकती है यदि उन मामलों में भी भूमि किराया परिशोधित नहीं किया जाता जिनमें परिवर्तन के लिए आवेदन-पत्र अभी तक दायर नहीं किया गया है।

दूसरे परिशोधन का प्रश्न केवल पहले परिशोधन के निष्पादन के बाद ही आता है। तदनुसार, भूमि किराए का पहला परिशोधन शीघ्र किया जाए। पट्टाधारक को हर बार विकल्प लेना होगा जब भी भूमि किराया परिशोधित किया जाता है। स्पष्ट रूप से यह

किया जाता है क्योंकि बहुत-से मामलों में दूसरा परिशोधन भी देय हो गया है।

भूमि किराए के दूसरे परिशोधन के मामले में भी लागू होगा। ऐसा परिशोधन विकल्प लिए जाने की तारीख से प्रभावी होगा। चूंकि भूमि किराए का ऐसा परिशोधन उस उत्तरव्यापी तारीख से प्रभावी होगा जिस तारीख को पट्टाधारक ने विकल्प लिया। पट्टाधारक को भूमि के किराया मूल्य के निर्धारण हेतु उपायुक्त के पास वाद-पत्र भी दायर करना होगा। तदनुसार, संस्थागत संपत्तियों आदि के मामलों में, जिनमें भूमि किराए का दूसरा परिशोधन देय हो गया है, भूमि और विकास कार्यालय संबंधित उपायुक्त के पास वाद-पत्र दायर कर सकता है। रिहायशी संपत्तियों के उन मामलों में, जिनमें परिवर्तन के लिए आवेदन-पत्र पहले ही प्राप्त हो गए हैं, स्पष्ट कारणों से भूमि किराए के दूसरे परिशोधन को मूर्त रूप नहीं दिया जाएगा। अन्य मामलों में, जैसा ऊपर उल्लेख किया गया है, भूमि और विकास कार्यालय सरकार को राजस्व की किसी हानि से बचने के लिए तत्काल वाद-पत्र दायर करे।

(v) मंत्रालय के दिनांकित 15.2.99 के पत्र के जरिये यह स्पष्ट किया गया है कि मौजूदा दिशा-निर्देशों में भूमि किराए के परिशोधन की देय तारीख के बाद 40 वर्ष तक की अवधि कवर होती है और उससे अधिक अवधि कवर नहीं होती। यह निर्णय लिया जाना है कि उन मामलों में कौन-सा सूत्र इस्तेमाल किया जाना चाहिए जिनमें परिशोधन देय होने की तारीख से 40 वर्ष से अधिक समयावधि बीत चुकी है।

इस संबंध में नीति को अभी अंतिम रूप दिया जाना है।

(vi) चूंकि भूमि किराए के परिशोधन की प्रक्रिया जटिल है और वर्तमान में अपनाई जा रही उदारवादी एप्रोच के मद्देनजर, यह सुझाव दिया जाता है कि ऐसे सभी मामलों में, जिनमें परिवर्तन के लिए आवेदन-पत्र जमा किए गए हैं, इस तथ्य को नज़रअंदाज करते हुए भूमि किराए के परिशोधन का निपटान किया जाए कि वाद-पत्र दायर किया गया है अथवा नहीं। यह एप्रोच तर्कसंगत है जब सभी दुरुपयोग और वसूली योग्य हर्जानों की उपेक्षा की जा रही हो। इसके अलावा, जब परिशोधन, ऐसे सभी मामलों में उत्तरव्यापी होना है जिनमें भूमि किराए के परिशोधन से पूर्व परिवर्तन हेतु आवेदन-पत्र प्राप्त हुए हैं, आरजीआर 'शून्य' है। अतः, उपरोक्त सुझाव को स्वीकार किया जा सकता है।

स्थिति ऊपर स्पष्ट की गई है। मंत्रालय के लिए सुझाई गई कार्रवाई को अनुमोदित करना संभव नहीं है।

2. यह सुझाव तर्कसंगत प्रतीत नहीं होता कि जहां परिवर्तन हेतु आवेदन-पत्र प्राप्त हो गए हैं, भूमि किराए के परिशोधन का निपटान कर दिया जाए। इसके बजाय, संस्थागत के साथ ही रिहायशी वाणिज्यिक पट्टों, दोनों के लिए भूमि किराए के परिशोधन के मामलों के निपटान के लिए कोई ठोस कार्य-योजना तैयार करनी होगी।

3. इसे वित्त प्रभाग द्वारा दिनांक 5.8.99 के आई.डी. सं. 134..... के जरिये उनकी सहमति से जारी किया गया है।

भवदीय,

(लाभ सिंह चाने)

अवर सचिव, भारत सरकार

# 301 995

1. लेखापरीक्षा निदेशक, सीडब्ल्यूएण्डएम, एजीसीआर बिल्डिंग, नई दिल्ली।
2. वित्त प्रभाग (भूमि इकाई), शहरी विकास मंत्रालय।
3. मंत्रिमंडल सचिवालय, नई दिल्ली को उनके दिनांक 10.12.83 के कार्यालय ज्ञापन सं. 30..... 83 (i) के संदर्भ में।
4. उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण, विकास सदन, नई दिल्ली।
5. भूमि दिल्ली प्रभाग में सभी डेस्क अधिकारी।
6. दिल्ली प्रशासन (आईएंडआर विभाग), विकास भवन, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली।

लाभ सिंह चाने  
अवर सचिव, भारत सरकार  
# 301 995