राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.3(313)नविवि/3/2011 जयपुर, दिनांक 24 FEB 2020

—:आदेशः—

रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 17 के तहत एक या एक से अधिक वर्ष की लीज—डीड/पट्टे का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है। उक्त अधिनियम की धारा 49 के अनुसार अनिवार्य पंजीयान योग्य दस्तावेज का पंजीयन नहीं करवाने पर इससे अचल सम्पत्ति में स्वामित्व का हस्तान्तरण या सृजन नहीं होता है, उसे केवल अनुबंध के रूप में सम्पत्ति पर कब्जे के सबूत के तौर पर माना जा सकता है।

रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 23 के तहत दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की मियाद निष्पादन की तिथि से 4 माह निर्धारित है तथा धारा 25 के तहत निर्धारित पैनल्टी देने पर 4 माह की अवधि को पंजीयन अधिकारी पुनः 4 माह के लिये बढ़ा सकते हैं। इस प्रकार दस्तावेज पंजीयन करवाने की अधिकतम अवधि निष्पादन की तिथि से 8 माह निर्धारित है। उसके बाद दस्तावेज पंजीबद्ध नहीं हो सकता है।

स्थानीय निकाय, नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण अपने—अपने नियमों के तहत भूमि/सम्पत्ति का निस्तारण करके लीज होल्ड/फ्री होल्ड पट्टे निष्पादित करके संबंधित पक्षकारों को दे देते हैं। जानकारी के अभाव में या सहवन से पक्षकार निर्धारित समयावधि में इन पट्टों को पंजीयन हेतु संबंधित सब—रजिस्ट्रार के यहां पेश नहीं करते हैं। जब बैंक लोन या किसी कार्यवाही में ऐसे अपंजीकृत पट्टे पेश किये जाते हैं तब उन्हें उक्त गलती का अहसास होता है तथा उनके द्वारा ऐसे अपंजीकृत पट्टे को पुनर्वेध करवाने के लिये संबंधित निकाय/संस्था में प्रस्तुत किया जाता है ताकि पंजीयन की समयावधि का लाभ या पुनः उठाया जा सके। इस प्रकार के मामलों में कतिपय पट्टे काफी पुराने होते हैं या जिस निकाय/संस्था ने पट्टा जारी किया था, उसका क्षेत्राधिकार बदल जाता है या मूल पट्टा जिस व्यक्ति के पक्ष में निष्पादित है, उसकी मृत्यु हो जाती है या मूल लेसी (Lessee) द्वारा सम्पत्ति का ट्रांसफर कर दिया जाता है, ऐसी स्थिति में स्पष्ट दिशा—निर्देश नहीं होने के कारण निकायों/संस्थाओं द्वारा अलग—अलग प्रक्रिया अपनायी जाती है। अतः अपंजीकृत लीज—डीड/पट्टों के पुनर्वेध के मामलों में एक समान प्रक्रिया लागू करने तथा नियमों के शीघ्र निस्तारण करने के उद्देश्य से समस्त स्थानीय निकायों, नगर विकास न्यासों/विकास प्राधिकरणों के लिए निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की जाती है :—

1. अपंजीकृत लीज—डीड/पट्टे का पुनर्वेध केवल निम्न लिखित मामलों में किया जायेगाः—

(i) लीज—डीड/पट्टे के निष्पादन की तिथि से 3 वर्ष की अवधि के अन्दर पुनर्वेध हेतु प्रस्तुत किया गया हो।

(ii) पट्टा गृहिता (Lessee) बदला नहीं गया हो अर्थात पुनर्वेध के लिये प्रस्तुत पट्टा जिस व्यक्ति/व्यक्तियों के नाम निष्पादित हुआ था, उसी के द्वारा आवेदन—पत्र पेश किया गया है।

Scanned with CamScanner

(iii) पट्टादाता (Lessor) बदला नहीं गया हो अर्थात जिस निकाय/न्यास/प्राधिकरण द्वारा पट्टा जारी किया गया था, उसका क्षेत्राधिकार नहीं बदला गया हो।

(iv) मूल लीज–डीड/पट्टा प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत किया गया हो।

(v) निर्धारित शुल्क का भुगतान किया गया हो, जो 10 रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित की जाती है।

2. अपंजीकृत पट्टे को पुनर्वेध करने के स्थान पर नया पट्टा निम्न मामलों में जारी किया जायेगा :–

(i) पुनर्वेध के लिये प्रस्तुत पट्टे/लीज–डीड के निष्पादन की तिथि से 3 वर्ष से अधिक हो गयी हो।

(ii) पट्टादाता (Lessor) का क्षेत्राधिकार बदल गया हो।

(iii) पट्टा गृहिता (Lessee) की मृत्यु हो गयी हो, या सम्पत्ति ट्रांसफर कर दी गयी हो अर्थात Lessee बदल गया हो,

(iv) मूल लीज डीड/पट्टा प्रस्तुत किया गया हो।

(v) निर्धारित शुल्क का भुगतान किया गया हो, जो 10/– रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित की जाती है।

उपरोक्त शर्तें पूर्ण होने पर मूल पट्टा निरस्त करके उसके स्थान पर नया पट्टा जारी किया जा सकेगा।

उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजि सचिव, प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, राजस्थान सरकार।
2. निजि सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
3. निजि सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार।
4. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग, राजस्थान सरकार।
5. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नविवि।
6. निजि सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार।
7. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, प्रशासनिक सुधार विभाग, राजस्थान सरकार।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. निदेशक सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, राजस्थान सरकार।
10. संयुक्त शासन सचिव –प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नविवि।
11. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
12. सचिव, समस्त नगर विकास, न्यास।
13. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि, जयपुर।
14. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।
15. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner