राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :–प.3(313)नविवि/3/2011 जयपुर दिनांक 18 JUN 2020

आदेश

राज्य के नगरीय क्षेत्र में योजनाबद्ध विकास हेतु गठित विकास प्राधिकरणों, नगर विकास न्यासों एवं नगरीय निकायों द्वारा अपने–अपने क्षेत्र में स्थित भूमि का पट्टा निम्नांकित मामलों में निष्पादित किया जाता है :–

1. स्वयं के स्वामित्व की भूमि।
2. राज्य सरकार या जिला कलक्टर द्वारा आवंटित भूमि।
3. स्वयं के द्वारा खरीदी गयी भूमि।
4. अनिवार्य अवाप्ति द्वारा अर्जित भूमि।
5. कृषि भूमि का अकृषि उपयोग हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के तहत सर्मपण एवं धारा 102(क) के तहत सैट–अपार्ट द्वारा प्राप्त भूमि।

रजिस्ट्रेशन एक्ट 1980 की धारा 17 के तहत एक वर्ष या एक वर्ष से अधिक, शाश्वत या अनिश्चित काल के लिये निष्पादित पट्टो/लीज डीड का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है। रजिस्ट्रेशन के लिये पंजीयन कार्यालय में प्रस्तुत करने की अवधि निष्पादन की तिथि से 4 माह है। जिन पट्टों या लीज डीड का रजिस्ट्रेशन नहीं करवाया जाता है, उनसे विधिक स्वामित्व सृजन नहीं होता है तथा अपंजीकृत पट्टो/लीज डीड को केवल कब्जे के सबूत के रूप में साक्ष्य में ग्राहय माना जाता है। कतिपय मामलों में समयावधि में पट्टे/लीज डीड का पंजीयन नहीं करवाने के कारण उन्हे पुनर्वेध करने के लिये संबंधित निकाय में प्रस्तुत किया जाता है। पट्टो/लीज डीड के पुनर्वेध के संबंध में विभाग के आदेश क्रमांक प.3(313)नविवि/3/2011 दिनांक 24.02.2020 के द्वारा विस्तृत दिशा–निर्देश दे दिये गये है।

राज्य सरकार के ध्यान में लाया गया है कि जून 1999 तक प्रभावी राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्र में भूमि रूपान्तरण, नियमन एवं आवंटन) नियम 1981 तथा नगरीय क्षेत्र में शामिल होने से पूर्व ग्रामीण क्षेत्र में प्रभावी राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र भूमि रूपान्तरण) नियम 2007 के तहत जारी पट्टो के संबंध में कतिपय स्थानों पर निम्न लिखित शंकाये/समस्यायें आ रही है:–

1. उक्त नियमों के अंतर्गत प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा जारी भूमि–रूपान्तरण आदेश व पट्टे के आधार पर संबंधित निकायों से पट्टा/लीज डीड जारी करने हेतु आवेदन–पत्र प्रस्तुत किये जा रहे हैं। उक्त आदेश या पट्टे रजिस्टर्ड नहीं है हालांकि विधि विभाग की राय के अनुसार भूमि रूपान्तरण के पट्टों/आदेश का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य नहीं है इसके बावजूद ऐसे पट्टाधारियों को ऋण लेने, भवन निर्माण की स्वीकृति लेने व अन्य प्रशासनिक कार्यवाहियों में विधिक स्वामित्व के लिये इन पट्टों/आदेशों को नहीं माना जा रहा है तथा स्वामित्व के बारे में शंकायें की जाती हें। अतः ऐसे मामलों में निम्नानुसार नया पट्टा जारी किया जा सकता है :–
   (क) पट्टाधारी से रजिस्टर्ड समर्पण–पत्र लेकर उस भूमि/भूखण्ड का पुनः पट्टा निष्पादित करें।

Scanned with CamScanner

(ख) पट्टे में अंकित भू–उपयोग से भिन्न भू–उपयोग का पट्टा चाहा जाये तो, राजस्थान भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करके नया पट्टा जारी करें।

(ग) नगर पालिका/परिषद/निगम क्षेत्र में राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 69(क) के तहत निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र लेकर भी नया पट्टा जारी किया जा सकता है।

उपरोक्तानुसार निष्पादित पट्टों/लीज का समयावधि में रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है तथा उन पर निष्पादन के समय प्रचलित दर से स्टाम्प शुल्क भी देय है।

2. उक्त भूमि रूपान्तरण नियमों के तहत जारी पट्टों के आधार पर भवन निर्माण की स्वीकृति भू–उपयोग परिवर्तन, उपविभाजन, पुनर्गठन आदि की कार्यवाही नियमानुसार की जा सकती है, क्योंकि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ए) के तहत बनाये गये कृषि भूमि से अकृषि उपयोग की अनुज्ञा, नियमन एवं आवंटन के नियम 2012 के नियम 38(2) में यह स्पष्ट प्रावधान है कि पूर्व में प्रचलित कानून के तहत जारी भू–रूपान्तरण के पट्टों को भी नये नियमों के तहत जारी होना माना जायेगा।
3. उक्त नियमों के तहत जारी भू–रूपान्तरण के आदेश/पट्टों के मामलों में लीज–मनी की वसूली की कार्यवाही उसी भांति की जाये, मानो ऐसे आदेश या पट्टे वर्ष 2012 में बनाये गये उपरोक्त नियमों के तहत जारी किये गये हैं।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः– निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निदेशक स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त, राजस्थान।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner