संख्याः 2029/9–आ–4–97–260एन/97

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून/वाराणसी/ गोरखपुर/ मुरादाबाद/ इलाहाबाद/ कानपुर/ आगरा/ बरेली व मेरठ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊः दिनांक 26 सितम्बर,1997

विषयः नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्याः 1562/9–आ–4–92–293एन/90, दिनांक 23 मई, 1992 निर्गत किया गया था, जिसमें कतिपय संशोधन एवं परिवर्धन करते हुए शासनादेश संख्या 3632/9–आ–4–92–293एन/90 दिनांक 2 दिसम्बर, 1992 एवं शासनादेश संख्या 2093/9–आ–4–94–293एन/90, दिनांक 3 अक्टूबर, 1994 तथा शासनादेश संख्या 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17 फरवरी, 1996 एवं शासनादेश संख्या 148/9–आ–4–97–30एन/96 (टी.सी.) दिनांक 28 फरवरी, 1997 जारी किया गया। उपरोक्त शासनादेशों में की गयी व्यवस्थाओं की गहन समीक्षा एवं सम्यक विचारोपरान्त तात्कालिक प्रभाव से निम्न संशोधन एवं व्यवस्था लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(1) विद्यालय/चिकित्सालय प्रयोजन हेतु चौरिटेबिल संस्थाओं के पक्ष में स्वीकृत ऐसे पट्टे जो मात्र टोकेन लीज रेनट पर दिये गये है उनमें नजूल नीति के अन्तर्गत फ्री–होल्ड की कार्यवाही न कर शासनादेश दिनांक 17 फरवरी, 1996 के प्रस्तर–3 में निर्धारित व्यवस्थानुसार पट्टों की सम्पूर्ण अवधि समाप्त होने पर इसी प्रयोजन हेतु नया पट्टा दिया जायेगा। परन्तु विद्यालय/चिकित्सालय प्रयोजन हेतु दिये गये ऐसे पट्टे जिनमे प्रीमियम की धनराशि ली गयी है और महायोजना में भू–उपयोग पट्टे में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार विद्यालय/चिकित्सालय है। निम्न दरों पर फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

महायोजना में भू–उपयोग		पट्टे की शर्त का उल्लंघन न होने पर	पट्टे की शर्त का उल्लंघन होने पर
विद्यालय		40%	80%
चिकित्सालय :	1. हास्पिटल	40%	80%
	2. नर्सिंग होम	50%	100%

(2) सामान्यतः नजूल पट्टों में अनेक शर्तें इंगित होती है जिनका उल्लंघन करने पर पट्टे की शर्त के अन्तर्गत शासन को पट्टागत भूमि में पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो जाता है। फ्री–होल्ड की नीति के अन्तर्गत ऐसे उल्लंघनों के मामले में फ्री–होल्ड हेतु सामान्य दर की तुलना में उंची दर रखी गयी है। इस व्यवस्था में सरलीकरण करते हुए यह निर्णय लिया गया है कि केवल निम्न प्रकार के उल्लंघनों के लिये ही उल्लंघन हेतु निर्धारित दर ली जायेगी, अन्य के लिये नहीं :

(i) निर्दिष्ट उपयोग से उच्चतर भू–उपयोग स्वयं करना अथवा किसी अन्य को अनुमति देना। उच्चतर भू–उपयोग वह भू–उपयोग है, जिसकी दर (फ्री–होल्ड हेतु) उच्चतर हो।

(ii) यदि पट्टागत भूमि के हस्तान्तरण/सब–लीज से पूर्व पट्टादाता की अनुमति ली जानी आवश्यक थी और वह नहीं ली गयी है।

(iii) यदि उपविभाजन बिना अनुमति के प्रतिबाधित है तो पारिवारिक उपविभाजन को छोड़कर उन्य विभाजन बिना अनुमति के किये जाने पर।

2. (क) यह भी निर्णय लिया गया कि उपरोक्त उल्लंघनों के लिये उल्लंघन से आच्छादित क्षेत्रफल के दुगने क्षेत्रफल का दण्डात्मक दर लिया जायेगा तथा शेष क्षेत्रफल पर सामान्य दर ली जायेगी।

(ख) उपरोक्त आंकलित मूल्य कुल पट्टागत क्षेत्र के दण्डात्मक दर पर आंकलित मूल्य से अधिक नहीं होगा।

(ग) यदि पट्टेदार द्वारा पट्टे में निर्दिष्ट भू–उपयोग से निम्नतर भू–उपयोग किया गया तो उसे फ्री–होल्ड के लिये उल्लंघन की श्रेणी में न रखते हुए सामान्य दर पर फ्री–होल्ड किया जायेगा।

निम्नतर भू–उपयोग वह होगा जिसके लिये फ्री–होल्ड की नीति में फ्री–होल्ड हेतु निम्नतर दर निर्धारित है।

3. शासनादेश संख्याः 82/9–आ–4–96–629एन/95, दिनांक 17 फरवरी, 1996 के प्रस्तर–6 में की गयी व्यवस्था को समाप्त करते हुये निम्न व्यवस्थानुसार फ्री–होल्ड की कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(i) ऐसी नजूल भूमि जो दो सड़कों के मध्य (कार्नर) स्थित है उसके फ्री–होल्ड हेतु सर्किल रेट का निर्धारण निम्न फार्मूले के द्वारा किया जायेगा।

$$\text{फ्री–होल्ड की दर} = \frac{\text{भूखण्ड की लम्बाई x उससे सम्बन्धित सड़क का सर्किल रेट+ भूखण्ड की चौड़ाई x उससे सम्बन्धित सड़क का सर्किल रेट}}{\text{लम्बाई +चौड़ाई}}$$

उपरोक्त व्यवस्थानुसार पट्टागत भूमि के अंश भाग के फ्री–होल्ड की अनुमति केवल उसी दशा में दी जायेगी जब पट्टेदार/पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी इस आशय का शपथ पत्र के साथ सहमति देंगे कि भविष्य में भी वे शेष पट्टागत भूमि को उपरोक्त फार्मूले के आधार पर नजूल नीति में निर्धारित व्यवस्थानुसार आंकलित मूल्य पर फ्री–होल्ड करायेंगे।

(ii) परन्तु ऐसी नजूल भूमि जिसके पट्टे में भखण्ड के लोकेशन हेतु किसी सड़क विशेष का उल्लेख है तो उस सड़क के सर्किल रेट में उस सर्किल रेट का 10% कार्नर चार्जेज जोड़ते हुए फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जायेगी। सर्किल रेट का तात्पर्य नजूल नीति में फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित तिथि के सर्किल रेट से है।

4. अवैध कब्जे की ऐसी नजूल भूमि जिस पर वर्ष 1990 के पूर्व का अवैध कब्जा हो और नीलामी के विरूद्ध अवैध कब्जेदार द्वारा स्थगनादेश प्राप्त कर लिये जाने के कारण नीलामी में उच्चतम बोलीदाता द्वारा कोई भी धनराशि न जमा की गयी हो, ऐसी स्थिति में नीलामी की उच्चतम बोली में 10% की वृद्धि करते हुए अवैध कब्जेदार द्वारा आफर करने पर और धनराशि एकमुश्त जमा करने पर नीलामी को निरस्त कर अवैध कब्जेदार के पक्ष में नजूल भूमि को आवंटित कर दिया जाय। ऐसे मामले में भी नजूल नीति में की गयी व्यवस्थानुसार नीलामी हेतु उच्चतम आरक्षित मूल्य की गणना नीलामी के समय प्रचलित सर्किल रेट के आधार पर की जायेगी।

5. (क) शासनादेश संख्या 148/9–आ–4–97–30 एन/96 (टी.सी.), दिनांक 28.02.1997 में दिनांक 18.08.1997 तक दिनांक 30.11.1991 के निर्धारित सर्किल रेट पर फ्री–होल्ड किये जाने की व्यवस्था है। अतः इस शासनादेश में आंशिक संशोधन करते हुये यह व्यवस्था की जाती है कि दिनांक 18.08.1997 तक प्राप्त हो चुके आवेदन पत्रों के लिये दिनांक 30.11.1991 के ही सर्किल रेट्स से इस शासनादेश के जारी होने से 3 माह अर्थात दिनांक 25 दिसम्बर, 1997 तक निस्तारण हेतु मांग पत्र जारी किये जा सकेंगे।

(ख) दिनांक 18.08.1997 के बाद प्राप्त होने वाले आवेदन पत्रों पर 01 अप्रैल, 1994 के प्रचलित रेट पर फ्री–होल्ड हेतु मूल्य की गणना की जायेगी।

(ग) उपरोक्त व्यवस्था के साथ ही यह भी निर्णय लिया गया है कि जिला स्तर पर शासनादेश जारी होने की तिथि से तीन माह की अवधि में दिनांक 18.08.1997 तक प्राप्त समस्त आवेदन पत्र फ्री–होल्ड की परिधि में नहीं आते हैं, उनका निस्तारण स्पीकिंग आर्डर के माध्यम से किया जायेगा।

(घ) उपरोक्त निर्धारित व्यवस्थानुसार आवेदन पत्रों के निस्तारण का उत्तरदायित्व जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण का होगा।

6 (क) भविष्य में फ्री–होल्ड कराने हेतु आवेदन पत्र पूर्व निर्धारत रू0 100/– के टेजरी चालान के स्थान पर फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित सामान्य दर के आधार पर देय धनराशि का 25% नियमानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर आंकलित धनराशि के ट्रेजरी चालान के साथ ही स्वीकार किये जायेंगे।

स्वमूल्यांकन की धनराशि = सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित कट– आफ डेट का सर्किल रेट x क्षेत्रफल x फ्री–होल्ड के लिये प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु निर्धारित दर x प्रतिशत

(ख) जिन नजूल पट्टों की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गयी है अथवा पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन होने के कारण पट्टागत भूमि में शासन को पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया है, उसमें यदि पूर्ण पट्टेदार द्वारा फ्री–होल्ड का आवेदन नहीं किया गया है अथवा नहीं किया जाता है, तो ऐसे मामले में सम्बन्धित व्यक्ति को नोटिस देकर राज्य सरकार की नजूल नीति से अवगत कराते हुये एक सीमित अवधि के अन्दर फ्री–होल्ड का आवेदन न करने पर पट्टा निरस्त करने/कब्जा प्राप्त करने की तत्काल विधिक कार्यवाही पूर्ण की जाय।

7. उपरोक्त व्यवस्थायें शासनादेश जारी होने की तिथि से लागू मानी जायेगी तथा इसके अन्तर्गत अनुमन्य सुविधाओं का लाभ उन पट्टेदारों को देय नहीं होगा जो पूर्व नीति के अन्तर्गत अपनी पट्टादाता भूमि को फ्री–होल्ड करा चुके हैं।

8. ये आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या ई–6–2243/दस–97, दिनांक 22.09.1997 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठ सख्याः 2029(1)/9–आ–4–97,तददिनांक
उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
3. वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
4. गोपन अनुभाग–1

आज्ञा से,

देवव्रत दीक्षित
विशेष सचिव