नजूल भूमि का प्रबन्धन एवं फ्री–होल्ड

संख्या–2163 / 9–आवास–4–1998

प्रेषक,

श्री यज्ञवीर सिंह चौहान,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
2. समस्त जिलाधिकारी,
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ मंसूरी, देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 19 नवम्बर, 1998

विषय : नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तन किये जाने के संबंध में मार्ग दर्शन।

महोदय,

नजूल भूमि के फ्री–होल्ड नीति सम्बन्धी शासनादेशों को मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.10.97 में अवैधानिक करार किये जाने के फलस्वरूप मा0 उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुज्ञा याचिका दाखिल कर मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.10.97 के कियान्वयन पर दिनांक 23.2.98 को स्थगन प्राप्त करने के उपरान्त नजूल भूमि की फ्री–होल्ड नीति सम्बन्धी शासनादेशों के पुनः प्रभावी होने के कारण शासनादेश संख्या 297/9–आ–4–98–691एन/97 टी0सी0 3 मार्च, 1998 तथा शासनादेश संख्या 339/9–आ–4–98–691एन/97 टी0सी0 10 मार्च, 1998 एवं शासनादेश संख्या : 667/9–आ–4–98–691 एन/97,टी0सी0 23 अप्रैल, 1998 के माध्यम से यथा आवश्यक मार्गदर्शक जारी किये गये फिर भी अधिकांश जनपदों में अभी तक नजूल भूमि के फ्री–होल्ड नीति के सम्बन्ध में भ्रम की स्थिति बनी हुई है तथा कतिपय जनपदों से नजूल भूमि के फ्री–होल्ड नीति के सम्बन्ध में कुछ बिन्दुओं पर मार्ग दर्शन की अपेक्षा की जा रही है, जो निम्नवत् है :–

(1) जनपदों से यह पूछा जा रहा है कि मा0 उच्चतम न्यायालय से सगिन आदेश प्राप्त होने की स्थिति में क्या फ्री–होल्ड की कार्यवाही पूर्व नीति के अनुसार की जा सकती है अथवा नहीं?

(2) पूर्व निर्धारित व्यवस्थानुसार दिनांक 18.8.87 के उपरान्त प्राप्त फ्री–होल्ड विषयक आवेदन पत्रों का निस्तारण दिनांक 1.4.94 के सर्किल रेट पर किया जा सकता है अथवा नहीं?

(3) ऐसे आवेदन पत्र जो दिनांक 18.8.97 तक प्राप्त हो गये थे और जिनमें दिनांक 25.12.97 तक डिमान्ड नोटिस निर्गत नहीं की जा सकी है ऐसे प्रकरणों में डिमान्ड नोटिस निर्गत की जाये अथवा नहीं?

(4) ऐसे आवेदन पत्र जा दिनांक 18.8.97 तक प्राप्त हो गये थे उनमें डिमाण्ड नोटिस निर्गत कर दी गयी थी परन्तु निर्गत डिमाण्ड नोटिस त्रुटिपूर्ण थी ऐसे प्रकरणों में क्या संशोधित डिमाण्ड नोटिस निर्गत करते हुए दिनॉक 30.11.91 के सर्किल रेट पर फ्री–होल्ड हेतु धनराशि जमा कराई जाये।

(5) रिक्त नजूल भूमि के सम्बन्ध में निर्धारित नीलामी/निविदा की प्रकिया मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये स्थगनादेश के परिप्रेक्ष्य में यथावत लागू रहेगी अथवा नहीं?

(6) फ्री–होल्ड निविदा/नीलामी के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्ण धनराशि ट्रेजरी चालान के माध्यम से निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा कर दी गयी है तो ऐसे भूखण्डों की रजिस्ट्री की जाये अथवा नहीं?

(7) फ्री–होल्ड के ऐसे प्रकरणों में जिसमें पट्टेदार द्वारा पूर्ण धनराशि जमा कर दी गयी है उन प्रकरणों में स्टाम्प शुल्क किस आधार पर ली जाये।

(8) ऐसे प्रकरण जिसमें दिनांक 25.12.97 तक डिमाण्ड नोटिस निर्गत कर दी गयी है परन्तु मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 15.10.97 के परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा देय तिथि में किस्तें जमा नहीं की हैं तो ऐसे प्रकरणों में क्या पैनल इन्टरेस्ट के साथ धनराशि जमा कराई जाये अथवा नहीं?

(9) जिन प्रकरणों में पट्टेदार के आवेदन पत्र पर डिमाण्ड नोटिस निर्गत कर दी गयी है उनमें किश्तों की धनराशि जमा कराई जाय अथवा नहीं?

उपरोक्त बिन्दु संख्या 1,2 व 3 के सम्बन्ध में स्पष्ट करना है कि दिनांक 18.8.97 तक प्राप्त ऐसे आवेदन पत्रों पर जिसमें 25.12.97 डिमाण्ड नोटिस जारी की जा चुकी है ऐसे मामलों में शासनादेश संख्या 2229/9–आ–4–97–260एन/97 दिनांक 26.9.97 के प्रस्तर–5(क) के प्राविधानों के तहत धनराशि जमा करने की कार्यवाही की जा सकती है परन्तु जहाँ डिमाण्ड नोटिस निर्गत नहीं हो सकी है उन प्रकरणों पर उक्त शासनादेश के प्रस्तर–5(ख) तथा 6(क) की व्यवस्था के तहत आवेदक की सहमति से दिनांक 1.4.94 के सर्किल रेट पर डिमाण्ड नोटिस जारी किये जाने में आपत्ति नहीं है। क्योंकि 30.11.91 के सर्किल रेट नये आदेशों के अभाव में उपलब्ध नहीं होंगे।

उपरोक्त बिन्दु संख्या–4 के सम्बन्ध में स्पष्ट करना है कि जो आवेदन पत्र दिनांक 18.8.97 तक प्राप्त हो गये तथा उनमें डिमाण्ड नोटिस भी निर्गत कर दी गयी थी परन्तु निर्गत डिमाण्ड नोटिस त्रुटिपूर्ण थी और इस त्रुटि के लिए आवेदक उत्तरदायी नहीं या वरन त्रुटि जनपदीय कार्यालय की थी तो ऐसे प्रकरणों में संशोधित डिमाण्ड नोटिस दिनांक 30.11.91 के सर्किल रेट पर निर्गत की जाये तथा संशोधित डिमाण्ड नोटिस जारी करने की दिनांक से नियमानुसार 3 माह (90 दिन) का समय आवेदक को प्रदान किया जाये।

उपरोक्त बिन्दु संख्या–5 के सम्बन्ध में स्पष्ट करना है कि रिक्त नजूल भूमि का निस्तारण वर्तमान नजूल नीति के प्राविधानों के अनुसार यथास्थिति नीलामी/निविदा के माध्यम से किये जाने का प्राविधान हैं। अतः रिक्त नजूल भूमि का निस्तारण निर्धारित व्यवस्थानुसार अभियान के रूप में किया जाये। इसका एक्शन प्लान एवं प्रगति आख्या पूर्व निर्धारित प्रपत्रों पर शासन को 15 दिन के अन्दर उपलब्ध कराई जाये।

बिन्दु संख्या 6 व 7 के सम्बन्ध में यह स्पष्ट करना है कि पट्टागत भूमि के फ्री–होल्ड के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्ण धनराशि ट्रेजरी चालान के माध्यम से निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा कर दी गयी है। तो ऐसे मामलों में विधिक डीड का निष्पादन यदि फ्री–होल्ड कर्ता सहमत हों तो वर्तमान दर स्टाम्प शुल्क लेकर किया जाये अन्यथा शासन के अग्रिम आदेशों की प्रतिक्षा की जाये। नीलामी/निविदा के प्रकरणों में विक्रय विलेख का निष्पादन वर्तमान रेट पर स्टाम्प ड्यूटी लेकर निस्तारित किया जाये।

उपरोक्त बिन्दु संख्या 8 व 9 के सम्बन्ध में यह स्पष्ट करना है ऐसे प्रकरणों में जिनमें आवेदक द्वारा देय किश्त मा0 उच्च न्यायालय के दिनांक 15.10.97 के आदेश के परिप्रेक्ष्य में जमा नहीं की गयी है उनमें सामान्य ब्याज सहित किश्त जमा करने पर कोई रोक नहीं है अतः ऐसे प्रकरणों में देय किश्त मूलधन तथा सामान्य ब्याज धनराशि जमा करा ली जाये परन्तु देय किश्तों का समय से भुगतान न होने के फलस्वरूप पैनल इन्टरेस्ट की धनराशि जमा कराने के बिन्दु पर शासन के अग्रिम आदेशों की प्रतीक्षा की जाये।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि फ्री–होल्ड के सम्बन्ध में जो भी निर्णय लिए जायेंगे वे मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.10.97 के विरूद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय में दायर अनुज्ञा याचिका में पारित अन्तिम निर्णय के अधीन होंगे।

भवदीय,
यज्ञवीर सिंह चौहान
संयुक्त सचिव

संख्या–2268/9–आ–4–98–704एन/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।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 1 दिसम्बर, 1998

विषय : 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 निर्देश हुआ है कि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या : 1562/9–आ–4–92–293 एन/90 दिनांक 23 मई, 1992 निर्गत किया गया था जिसमें कतिपय संशोधन एवं परिवर्तन करते हुए शासनादेश संख्या : 3632/9–आ–4–92–293 एन/90 दिनांक 2 दिसम्बर 1992 एवं शासनादेश संख्या : 2093/9–आ–4–293 एन/90 दिनांक 3 अक्टूबर 1994 तथा शासनादेश संख्या : 82/9–आ–4–96–629 एन/95 दिनांक 17 फरवरी 1996, शासनादेश संख्या : 148/9–आ–4–97–39 एन/96 (टी0सी0) दिनांक 28 फरवरी 1997 एवं शासनादेश संख्या : 2029/9–आ–4–97–260 एन/97 दिनांक 26 सितम्बर 1997 जारी किये गये थे। 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. आवेदन की प्रकिया

1.1 फ्री होल्ड हेतु निर्धारित आवेदन पत्र के साथ फ्री होल्ड हेतु देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रतिलिपि संलग्न करते हुए आवेदन पत्र जिस तिथि को जमा किया जायेगा, वही तिथि आवेदन की तिथि मानी जायेगी।

स्वमूल्यांकन की धनराशि : सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित कट–ऑफ–डेट का सर्किल रेट x क्षेत्रफल x फ्री होल्ड के लिये प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु निर्धारित दर x 25 प्रतिशत

1.2 नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड हेतु आवेदन पत्र प्रपत्र–2 में प्रस्तुत किया जायेगा, अन्य सभी मामलों में प्रपत्र–1 में प्रस्तुत किया जायेगा।

1.3 ऐसे सभी आवेदन पत्र जो दिनांक 18.08.97 तक प्राप्त हो चुके थे और वर्तमान में निस्तारण हेतु लम्बित हैं, का निस्तारण शासनादेश दिनांक 26.09.97 की व्यवस्थाओं के अनुसार ही किया जायेगा, परन्तु 30.11.91 के सर्किल रेट ही लागू रहेंगे।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि लम्बित आवेदन पत्रों के आवेदक तथा ऐसे आवेदक, जिन्हें मांग पत्र जारी हो गया था, परन्तु उन्होंने कोई धनराशि जमा नहीं की थी, यदि अब लागू की जा रही व्यवस्था/नीति का लाभ उठाना चाहते हैं तो उन्हें पुनः उपरोक्तानुसार आवेदन करना होगा। जिन मांग पत्रों के आधार पर पूर्ण या आंशिक धनराशि जमा की जा चुकी है, वे खोले (Re-Open) नहीं जायेंगे।

2. भू–उपयोग श्रेणियां :

शासनादेश संख्याः 82/9–आ–4–96–629 एन/95 दिनांक 17 फरवरी 1996 के प्रस्तर–1(1) एवं शासनादेश संख्या : 2029/9–आ–4–97–260 एन/97 दिनांक 26 सितम्बर 1997 के प्रस्तर–1(1) में फ्री होल्ड हेतु भिन्न–भिन्न दरें निर्धारित की गयी थी। इस व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त करते हुए फ्री–होल्ड हेतु अब केवल दो श्रेणियाँ आवासीय एवं अनावासीय निर्धारित की गयी हैं। आवासीय श्रेणी के अन्तर्गत एकल आवासीय एवं ग्रुप हाउसिंग भू–उपयोग रखे गये हैं तथा अनावासीय श्रेणी के अन्तर्गत औद्योगिक, विद्यालय, चिकित्सालय, नर्सिंग होम, कार्यालय, यातायात, व्यवसायिक व अन्य भू–प्रयोग रखे गये हैं जिनकी दरें निम्नानुसार हैं:–

आवासीय 30.11.91 के सर्किल रेट का 40 प्रतिशत

अनावासीय 30.11.91 के सर्किल रेट का 60 प्रतिशत

किन्तु विद्यालय, चिकित्सालय व नर्सिंग होम के ऐसे मामलों में ही यह सुविधा अनुमन्य होगी जिसमें पट्टा प्रीमियम सहित दिया गया हो। परन्तु यह सुनिश्चित किया जायेगा कि ऐसी भूमि जो महायोजना के अनुसार सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़क की पटरियों, रोड वाइडेनिंग, जलनिकासी, सार्वजनिक सीवर व्यवस्था से सम्बन्धित हो, फ्री होल्ड नहीं की जायेगी।

(1) ऐसे जनपद, जहाँ दिनांक 30.11.91 से पूर्व एक वर्ष के अन्दर अर्थात 30.11.90 से 29.11.91 के मध्य सर्किल रेट परिवर्तित हुए हैं, वहाँ फ्री होल्ड के मूल्य में 30 प्रतिशत की रियायत दी जायेगी।

(2) फ्री होल्ड हेतु एकमुश्त/किश्तों में भुगतान की प्रचलित व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह निर्णय लिया गया है कि ऐसे प्रकरण जिनमें मा0 उच्च न्यायालय के फ्री होल्ड नीति के निरस्तीकरण सम्बन्धी आदेश दिनांक 15.10.97 के परिणामस्वरूप देय धनराशि के एकमुश्त भुगतान हेतु 90 दिन की समयावधि अथवा किसी किश्त की धनराशि जमा करने की समयावधि निकल गयी, तो वे इस शासनादेश के निर्गत होने की तिथि से एक माह की अवधि में ऐसे सभी अवशेष भुगतान बिना किसी अन्य ब्याज के जमा कर सकेंगे। परन्तु अन्य किश्तें पूर्ववत तिथियों को ही देय बनी रहेंगी। यदि निर्धारित एक माह की अवधि में ऐसे व्यक्तियों द्वारा धनराशि जमा नहीं की जाती है तो इसके उपरान्त उन्हें पूर्व में जारी डिमाण्ड नोटिस की तिथि से 90 दिन की अवधि बीतने के बाद से जमा करने के दिनांक तक का दण्डात्मक दर पर ब्याज अदा करना होगा। इस प्रकार भुगतान नियमित किये जाने पर शासनादेश संख्या : 82/9—आ—4—96—629 एन/95 दिनांक 17 फरवरी 1996 तथा शासनादेश संख्या : 148/9—आ—4—97—30एन/97 दिनांक 28 फरवरी 1997 के अनुसार किस्त/एकमुश्त की छूट की व्यवस्था यथावत अनुमन्य होगी।

(3) पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने के फलस्वरूप फ्री होल्ड हेतु ली जाने वाली दण्डनीय दर को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त कर दिया गया है अर्थात पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने पर भी उपरोक्त उल्लिखित दर के अनुसार फ्री होल्ड की धनराशि आंकलित की जायेगी।

(4) फ्री होल्ड की समस्त कार्यवाही अब केवल महायोजना में निर्धारित उपयोग के अनुसार ही की जायेगी। पट्टे में अंकित भू—उपयोग के अनुसार फ्री होल्ड किये जाने की व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त किया जाता है। तद्नुसार यह स्पष्ट किया जाता है कि पट्टे का प्रयोजन/उपयोग कुछ भी हो, फ्री होल्ड की कार्यवाही महायोजना में निर्दिष्ट भू—उपयोग के अनुसार ही की जायेगी, तद्नुसार ही मूल्य लिया जायेगा।

3. शासनादेश संख्या 2029/9—आ—4—97—26 एन/97, दिनांक 26 सितम्बर 1997 के प्रस्तर—3 (1) पट्टागत भूमि के अंशभाग को फ्री होल्ड किए जाने की व्यवस्था को यथावत रखते हुए निम्न अतिरिक्त व्यवस्थाएं की गयी हैं :—

(1) जिन पट्टागत भूखण्डों का कुछ अंश महायोजना में सड़क विस्तार से प्रभावित है और उनकी लीज की अवधि अभी शेष है ऐसे मामलों में सड़क विस्तार से सम्बन्धित भूमि की मूल लीज की अवशेष अवधि के लिए एक नई लीज देते हुए शेष लीज की भूमि के लिए ही फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाये परन्तु जहाँ लीज की अवधि समाप्त हो चुकी है अथवा लीज की किसी शर्त का उल्लंघन हुआ है वहाँ सड़क विस्तार से सम्बन्धित भूमि का कब्जा प्राप्त कर ही शेष भूमि की फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाए।

(2) इसी प्रकार अन्य मामलों में फ्री होल्ड की कार्यवाही करते समय सड़क के किनारे की भूमि के विषय में सड़क की न्यूनतम कुल चौड़ाई 30 फीट आरक्षित रखते हुये शेष भूमि को ही फ्री होल्ड किया जाये।

शासनादेश संख्या 1300/9—आ—4—96—629 एन/95 (टी0सी0) दिनांक 29 अगस्त 1996 में निहित नामित व्यक्ति/क्रेता/अनुबन्धकर्ता के पक्ष में फ्री होल्ड किए जाने की व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह भी व्यवस्था की गई है कि यदि किसी पट्टेदार ने रजिस्टर्ड अनुबन्ध द्वारा किसी अन्य के पक्ष में पट्टे के नवीनीकरण के अधिकार सहित प्रश्नगत भूमि का कब्जा हस्तान्तरित कर दिया है, तो 10 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क तथा इंडेमिनिटी बान्ड लेकर उस अन्य व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड कर दिया जाय।

शासनादेश संख्या 3632/9—आ—4—92—293 एन/90 दिनांक 2 दिसम्बर, 1992 के प्रस्तर—2 (2) में नगरपालिकाओं/नगर महापालिकाओं द्वारा किराए अथवा अस्थाई पट्टे पर दी गई भूमि को फ्री होल्ड किए जाने की व्यवस्था को परिवर्तित करते हुए निम्नानुसार कार्यवाही किए जाने का निर्णय लिया गया है :—

(1) नगर पंचायत/नगर निगमों/नगर पालिका परिषदों/जिला पंचायतों आदि स्थानीय निकायों द्वारा नजूल भूमि अथवा उस पर अनाधिकृत रूप से निर्मित किए गए आवासीय/व्यवसायिक भवनों को किराए/अस्थाई पट्टे पर उठाए गए मामलों में फ्री होल्ड कराने का पहला अधिकार स्थानीय निकायों को होगा। इस हेतु ये स्थानीय निकाय भी एतद्द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अनुसार 31 दिसम्बर, 1998 तक आवेदन कर सकते हैं।

(2) यदि स्थानीय निकाय उपरोक्तानुसार फ्री होल्ड कराने हेतु तैयार नहीं होते हैं तथा 31.12.1998 तक उपरोक्तानुसार आवेदन नहीं करते हैं। तो किराएदार के पक्ष में उक्त सुविधा अनुमन्य होगी। वे 31.01.1999 तक एतद्द्वारा निर्धारित प्रक्रियानुसार आवदेन कर सकते हैं।

स्थानीय निकायों द्वारा अनाधिकृत रूप से निर्मित भवन के एवज में पी0डबलू0डी0 के नार्म्स पर भवन का डिप्रिसिएटेड मूल्य फ्री होल्ड क्रेता से लिया जाए। परन्तु जहाँ पर अतिरिक्त भूमि भी है जिसकी एप्रोच भवन/दुकानों से बाधित होती है तो ऐसे मामले में जिलाधिकारी द्वारा ऐसी अतिरिक्त भूमि पर सामने बनी दुकानों/भवनों के कारण, एप्रोच होने में बाधा आ रही हो तो उसे पहले सामने के भवन/दुकान को फ्री होल्ड के आवेदकों के पक्ष में ही फ्री होल्ड करने का प्रयास किया जाये और ऐसा सम्भव न होने पर समुचित एप्रोच सुनिश्चित करने के उपरान्त ही फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाये।

(3) यदि किराएदार भी फ्री होल्ड नहीं करता है तो उस सम्पत्ति को निविदा/नीलामी द्वारा निस्तारित कर दिया जाए।

(4) सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़क की पटरियों जल निकासी आदि व्यवस्था से सम्बन्धित भूमि के फ्री होल्ड की कार्यवाही नहीं की जाएगी।

6. शासानादेश संख्या 2092/9—नजूल—79—294 एन/77 दिनांक 8 जून 1979 में निहित प्राविधान के अनुसार सार्वजनिक संस्थाओं के पक्ष में पट्टा दिये जाने की व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त व्यवस्था का लाभ उन्हीं चैरिटीबिल संस्थाओं को अनुमन्य होगा जो आयकर अधिनियम के अन्तर्गत तत्समय तद्नुसार आय कर से मुक्त की गयी हो। यदि आयकर अधिनियम के अन्तर्गत छूट समाप्त हो जाती है तो पट्टा भी निरस्त कर दिया जाएगा।

7. अवैध कब्जों को विनियमित किए जाने के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 3082/9–आ–4–95–628 एन/95 दिनांक 1 जनवरी, 1996 एवं शासनादेश संख्या : 2029/9–आ–4–97–260, एन/97 दिनांक 26 सितम्बर 1997 के प्रस्तर–4 में निहित व्यवस्थाओं को यथावत रखते हुए निम्न अतिरिक्त व्यवस्थाएं लागू की गयी हैं :–

(1) 1.192 से पूर्व के अनाधिकृत कब्जे की आवासीय भूमि को अद्यतन सर्किल रेट का 120 प्रतिशत तथा व्यवसायिक मामले में सर्किल रेट के 200 प्रतिशत पर मूल्य लेकर फ्री होल्ड के रूप में अतिचारी के पक्ष में विनियमितीकरण की व्यवस्था कर दी जाए।

(2) किन्तु ऐसे अनाधिकृत कब्जे जो सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़कों की पटरियों सीवर व्यवस्था या भूमि सड़क विस्तार से प्रभावित भूमि पर हों, उन्हें यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

(3) अवैध कब्जों के अन्तर्गत ऐसी नजूल भूमि जो प्रशासनिक दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण स्थलों के पास स्थित हो अथवा उसकी सार्वजनिक प्रयोजन हेतु वर्तमान में अथवा भविष्य में आवश्यकता समझी जाए, उसे फ्री होल्ड नहीं किया जाएगा। इस हेतु निर्णय मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा लिया जाएगा जिसमें संबंधित जिले के कलेक्टर, स्थानीय अधीक्षण अभियंता, लोक निर्माण विभाग एवं उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण (यदि उस जनपद में प्राधिकरण गठित हो) व स्थानीय निकाय के वरिष्ठतम् अधिकारी सदस्य होंगे।

(4) शासन के संज्ञान में ऐसे प्रकरण भी आए हैं जिनमें नजूल भूमि को अनाधिकृत रूप से कुछ व्यक्तियों/संस्थाओं द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। इसका अर्थ यह हुआ कि अनाधिकृत कब्जेदार द्वारा पंजीकृत विक्रय के माध्यम से भूमि का मूल्य देकर भूमि को क्रय किया है और विक्रेता मौके पर कब्जेदार नहीं है। अतः ऐसे क्रेताओं के पक्ष में उन्हें अवैध कब्जेदार मानते हुए फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाती है तो उन्हें उसी भूमि का दुबारा मूल्य देना पड़ेगा। ऐसे प्रकरण उन अवैध कब्जेदारों के प्रकरण से भिन्न हैं जिन्होंने नजूल भूमि पर बिना कोई मूल्य दिए अवैध कब्जा सीधे किया है। अतः ऐसे प्रकरणों में जिनमें नजूल भूमि किसी पट्टेदार से भिन्न व्यक्ति/संस्था से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से जिनके द्वारा प्राप्त की गई है उनके पक्ष में फ्री होल्ड करते समय रियायत दी जाय। 101 वर्ग मीटर से 150 वर्ग मीटर तक नजूल भूमि के अवैध कब्जेदारों के लिये यह रियायत निर्धारित फ्री होल्ड मूल्य का 50 प्रतिशत रखा जाना उचित होगा क्योंकि ऐसे अवैध कब्जेदार पूर्व में उसका मूल्य एक बार अदा कर चुके हैं। अर्थात आवासीय प्रयोग के लिए 120 प्रतिशत के स्थान पर अद्यतन सर्किल रेट का 60 प्रतिशत एव व्यवसायिक प्रयोग के लिए 200 प्रतिशत के स्थान पर 100 प्रतिशत वर्तमान सर्किल रेट के मूल्य पर फ्री होल्ड किया जाए। किन्तुं 151 वर्ग मीटर से 200 वर्ग मीटर तक अवैध कब्जेदारों के द्वारा यह दर आवासीय मामलों में अद्यतन सर्किल रेट के 90 प्रतिशत तथा व्यवसायिक मामलों में 150 प्रतिशत की दर से मूल्य देय होगी। इस हेतु रजिस्टर्ड बैनामा द्वारा भूमि क्रय करने की कट ऑफ डेट 1.1.92 है। इस तिथि के बाद से अवैध कब्जेदारों के विरूद्ध बेदखली की कार्यवाही की जाए और किसी भी दशा में फ्री होल्ड नहीं किया जाएगा। शासनादेश जारी होने के दिनांक से 2 माह की अवधि तक ही उपरोक्तानुसार फ्री होल्ड कराने की छूट रहेगी।

8. रिक्त भूमि के निस्तारण हेतु प्रचलित व्यवस्था को यथावत रखते हुए यह निर्णय लिया गया है कि बड़े आकार के भूखण्ड, जिनमें सड़क एवं पार्क के रूप में कुछ भूमि ले–आउट प्लान में छोड़ना आवश्यक होता है, उनमें निम्न तालिकानुसार क्षेत्रफल के आधार पर आरक्षित मूल्य निर्धारित करके नीलामी/निविदा की जाए:–

भूखण्ड का क्षेत्रफल (एकड़ में)	**आरक्षित मूल्य का प्रतिशत**
1. 0 से 0.50 तक	100
2. 0.50 से अधिक व 0.75 तक परन्तु 0.50 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	95
3. 0.75 से अधिक व 1.00 तक परन्तु 0.75 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	90
4. 1.00 से अधिक व 1.50 तक परन्तु 1.00 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	85
5. 1.50 से अधिक व 2.00 तक परन्तु 1.50 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	80
6. 2.00 से अधिक व 5.00 तक परन्तु 2.00 एकड़ के मूल्य से कम नहीं	75
7. 5.00 से अधिक	70

9. शासनादेश संख्या 2093/9–आ–4–293 एन/90 दिनांक 3 अक्टूबर 1994 के प्रस्तर–1 (ग) में पट्टे की अवशेष अवधि पर फ्री होल्ड मूल्य में छूट दिए जाने की व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त कर दिया गया है।

10. पट्टागत नजूल भूमि पर स्थित भवन के रेन्ट कन्ट्रोल के किराएदारों के पक्ष में नजूल भूमि फ्री होल्ड किए जाने हेतु निम्नानुसार व्यवस्था की गई है :–

यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो गई हो अथवा किसी उल्लंघन के कारण राज्य सरकार को उक्त भूमि पर पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया है तो फ्री होल्ड के लिए पूर्व पट्टाधारकों को अनिवार्य रूप से फ्री होल्ड कराने हेतु 3 माह की समय सीमा निर्धारित करते हुए समयबद्ध नोटिस दिया जाएगा (उसके द्वारा आवेदन किए जाने के समय जो भी सर्किल रेट लागू होगा, उसी के आधार पर फ्री होल्ड मूल्य आंकलित होगा। उदाहरणार्थ यदि इस शासनादेश से 2 माह के भीतर आवेदन करता है तो 30.11.91 के सर्किल रेट लागू होंगे)। यदि वह उक्त निर्धारित अवधि में फ्री होल्ड नहीं करता है तो पट्टा विखंडित करने की कार्यवाही नियमानुसार पूर्ण कर रेन्ट कन्ट्रोल के किरायेदार के पक्ष में फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाएगी और वह किरायेदार सम्बन्धित भवन का डिप्रीसिएटेड मूल्य भूस्वामी/पट्टेदार को उपलब्ध कराएगा। किरायेदार के पक्ष में अद्यतन सर्किल रेट पर फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाएगी जहाँ एक ही पट्टागत भूखण्ड पर एक से अधिक रेण्ट कन्ट्रोल एक्ट के अन्तर्गत आवंटी अध्यासित है वहाँ उन सभी आवंटियों के द्वारा दिये जा रहे किराये के अनुपात में उन सभी की परस्पर सहमति से सम्बन्धित भूखण्ड के उनके बीच विभाजन सम्बन्धी शपथ पत्र प्राप्त कर ही फ्री होल्ड की कार्यवाही की जाएगी।

इस सम्बन्ध में मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि उपरोक्त संशोधन एवं परिवर्धन को तात्कालिक प्रभाव से लागू करते हुए कार्यवाही की जाए तथा नीति का विस्तृत प्रचार एवं प्रसार किया जाए जिससे इसमें निहित प्राविधान सम्बन्धित पक्ष भली–भाँति समझकर इसका लाभ उठा सकें।

फ्री होल्ड की समस्त कार्यवाही मा0 उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्याः 32605/91 सत्य नारायण कपूर बनाम राज्य सरकार आदि में पारित निर्णय दिनांक 15.10.97 के विरूद्ध उ0प्र0 सरकार द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में दायर विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या : 1557–59/98 में पारित होने वाले अन्तिम निर्णय के अधीन होगी।

यह आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या : इ–6–2286/दस–98 दिनांक 28–11–98 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या : 2268/9–आ–4–98–704 एन/97 तद्दिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
2. वित्त (व्यय–नियंत्रण) अनुभाग–6
3. गोपन अनुभाग–1
4. गार्ड फाइल

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

सेवा में,

1. जिलाधिकारी,
2. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून।

महोदय,

शासन के द्वारा नजूल भूखण्डों को फ्री होल्ड करने की वर्तमान घोषित नीति के अन्तर्गत मैं अपना नजूल भखण्ड संख्या .... को फ्री होल्ड कराना चाहता/चाहती हूं। इसके साथ मैं स्वमूल्यांकन के आधार पर फ्री होल्ड हेतु आवेदित क्षेत्रफल के मूल्यांकन की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने सम्बन्धी ट्रेजरी चालान संख्या : .... दिनांक .... आवेदन पत्र के साथ संलग्न कर रहा/रही हूं। उक्त भूखण्ड मेरे पक्ष में फ्री होल्ड घोषित करने का कष्ट करें।

दिनांक : भवदीय/भवदीया,

आवेदक का नाम एवं पत्र
व्यवहार का पता :–
....
....
....

प्रपत्र संख्या–1

नजूल भूमि को फ्री होल्ड घोषित करने हेतु स्वमूल्यांकन के आधार पर आवेदन पत्र

1. नजूल भूखण्ड की संख्या
2. नजूल भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
3. नजूल भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई
4. नजूल भूखण्ड का मूल पट्टा प्रारम्भ होने की तिथि
5. भूखण्ड के पट्टे की कुल अवधि समाप्त होने की तिथि
6. पट्टा चालू है अथवा शाश्वत
7. यदि पट्टा चालू है तो पट्टा कब तक के लिए नवीनीकृत है।
8. क्या पट्टे की शर्तों के अनुसार अद्यतन लीज रेन्ट जमा कर दिया गया है यदि हाँ, तो कब तक का लीज रेंट जमा किया गया है।
9. पट्टा किस प्रयोजन हेतु स्वीकृत हुआ था।
10. पट्टागत भूमि का वर्तमान उपयोग।
11. क्या मूल पट्टे की शर्तों का किसी प्रकार उल्लंघन तो नहीं किया गया।
12. पट्टेदार का नाम
(यदि पट्टा संयुक्त पट्टेदारी में है तो समस्त संयुक्त पट्टेदारों का नाम)
13. पट्टेदार का स्वामित्व

1. मूल पट्टा किसके पक्ष में स्वीकृत हुआ ?
2. वर्तमान में पट्टाधिकार किस प्रकार प्राप्त हुआ
(प्रमाण के लिए पट्टे की स्पष्ट प्रतिलिपि एवं अन्य संगत अभिलेख जो पट्टाधिकार प्रमाणित करते हो, भी संलग्न किये जायें)

14. फ्री होल्ड हेतु आवेदन पत्र दिनांक .... को
निर्धारित सामान्य दर के आधार पर देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार
स्वमूल्यांकन के आधार पर आंकलित धनराशि के ट्रेजरी चालान के साथ संलग्न किये जायें।
स्वमूल्यांकन की धनराशि त्र सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित सर्किल रेट (प्रति वर्ग मीटर) ग क्षेत्रफल (वर्ग मी0) ग फ्री–होल्ड के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु निर्धारित दर का 40 या 60% x 25%

= ....x...............x............ 25 रू0

100 x 100

साक्षी :

(1)

(2)

पट्टेदार के हस्ताक्षर

मैं प्रमाणित करता हूं कि उपरोक्त प्रविष्टियां सत्य हैं और मेरे द्वारा कोई बात छुपाई नहीं गई है और किसी बात में त्रुटि पाये जाने पर मैं उत्तरदायी होऊँगा।

पट्टेदार के हस्ताक्षर

कार्यालय प्रयोग के लिए

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों का सत्यापन सम्बन्धित अभिलेखों से कर लिया गया है और सभी प्रविष्टियां सही पायी गई हैं।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर
(उपाध्यक्ष, लखनऊ/देहरादून विकास
प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों का सत्यापन स्थल निरीक्षण के आधार पर कर लिया गया है और सभी प्राविष्टियां सही पायी गई हैं।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर
(उपाध्यक्ष, लखनऊ/देहरादून विकास प्राधिकरण/
जिलाधिकारी द्वारा नामित)

उपरोक्त पट्टेदार नजूल भूमि संख्या .... को फ्री होल्ड कराने हेतु पात्र हैं/नहीं हैं।

उपाध्यक्ष/जिलाधिकारी

नजूल भूखण्ड संख्या .... क्षेत्रफल .... वर्गमीटर के लिए रू0 .... वर्गमीटर की दर से भूखण्ड का कुल मूल्य रू0................... निर्धारित हुआ जिसका आद्यतन मेमो संख्या .... दिनांक .... को पट्टेदार को भेजा गया। पट्टेदार ने आपेक्षित धनराशि ट्रेजरी चालान संख्या .... दिनांक .... द्वारा सम्बन्धित लेखा शीर्षक में जमा कर दी गई है।

हस्ताक्षर
(उपाध्यक्ष, लखनऊ/देहरादून विकास प्राधिकरण/
जिलाधिकारी द्वारा नामित)

प्रपत्र संख्या–2

पट्टेदार द्वारा नामित व्यक्ति के प्रयोगतार्थ
शासनादेश संख्या 1258/9–आ–4–97–629 एन0/95 (टी0सी0) दिनांक 15 जुलाई, 1997

संलग्नक

1. नजूल भूखण्ड का विवरण।

(1) भूखण्ड संख्या एवं स्थिति

(2) नजूल भूखण्ड के सामने स्थिति सड़क की चौड़ाई

(3) पट्टागत सम्पूर्ण भूखण्ड का क्षेत्रफल

(मूल पट्टे का प्रमाणित प्रति सहित)

2. सम्बन्धित व्यक्ति का विवरण जिसके पक्ष में फ्री होल्ड किया जाना प्रस्तावित है।

(1) भूखण्ड का क्षेत्रफल मानचित्र सहित।

(2) विक्रय पत्र/विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति

3. यदि पट्टागत भूमि हस्तानान्तरित कर दी गयी है तो उसका विवरण

4. (क) विक्रय विलेख/विक्रय अनुबन्ध आदि से सम्बन्धित विलेख की प्रमाणित प्रति

हस्तान्तरणी/क्रेता का नाम	हस्तान्तरित	क्षेत्रफल	हस्तान्तण की तिथि	कब्जा देने की तिथि
1.				

2.

3.

(ख) हस्तान्तरण/कब्जा देने की कार्यवाही पट्टे की शर्तों के अनुसार की गयी है अथवा नहीं।

5. पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन हुआ है अथवा नहीं। यदि उल्लंघन हुआ हो तो उसका विवरण।

6. पट्टागत भूमि का वर्तमान में भू–उपयोग एवंभूमि का दिनांक .... को निर्धारित सर्किल रेट।

7. फ्री होल्ड हेतु आवेदन–पत्र दिनांक .... के निर्धारित सामान्य दर के आधार पर देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर आंकलित धनराशि के ट्रेजरी चालान के साथ संलग्न किये जायें।

स्वमूल्यांकन की धनराशि = सम्बन्धित भूखण्ड का निर्धारित सर्किल रेट ग क्षेत्रफल ग फ्री होल्ड के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु निर्धारित दर का 25 प्रतिशत

8. पट्टागत भूमि नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड किये जाने हेतु पट्टाधारक की निर्धारित स्आम्प पेपर पर सहमति (नोटरी द्वारा प्रमाणित)

9. नामित व्यक्ति द्वारा भूमि को फ्री होल्ड कराने हेतु उपलब्ध कराया गया सहमति पत्र निर्धारित स्टैम्प पेपर पर (नोटरी द्वारा प्रमाणित)

10. नामित व्यक्ति का निर्धारित स्टैम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र

(इन्डेमनिटी बाण्ड) निर्धारित स्टैम्प पेपर पर

11. नजूल भूखण्ड के क्रेता जिनके प्रकरण में पट्टाधारक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय कर दिया गया है उन मामलों में निम्न सूचना अभिलेख संलग्न किया जाना है।

(1) पंजीकृत विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति एवं स्टाम्प पेपर पर शासन की नीति के अनुसार फ्री होल्ड कराने विषयक सहमति पत्र।

(2) क्रेता की ओर से रू0 100/– के स्टाम्प पेपर पर क्षति–पूर्ति बन्ध पत्र (इन्डेमनिटी बाण्ड)

12. पट्टागत अथवा पूर्व पट्टागत नजूल भूमि के ऐसे मामलों, जहां पट्टाधारक अथवा उसके विधिक उत्ताधिकारी द्वारा भूखण्ड अथवा उसके अंश भाग को विक्रय करने हेतु पंजीकृत विक्रय अनुबन्ध किया गया है, में निम्न सूचना उपलब्ध कराया गया है।

(1) पंजीकृत विक्रय अनुबन्ध की प्रमाणित प्रति एवं शासन की नीति के अनुसार फ्री होल्ड कराने हेतु अनुबन्धकर्ता की स्टाम्प पेपर पर लिखित सहमति।

(2) प्रस्तावित क्रेता/अनुबन्धकर्ता की ओर से निर्धारित स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बन्ध–पत्र जिसमें इस बात का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा कि यदि पट्टेदार द्वारा अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है और पट्टेदार या उसके विधिक उत्तराधिकारी की ओर से अनुबन्ध की शर्तों को लागू करने हेतु मा0 उच्च न्यायालय अथवा किसी सक्षम न्यायालय में रिट याचिका/वाद प्रस्तुत किया जाता है तो न्यायालय के निर्णय के अनुपालन का उत्तरदायित्व अनुबन्धकर्ता/प्रस्तावित क्रेता का होगा।

(3) जिन मामलों में पट्टाधारक द्वारा स्टाम्प पेपर पर लिखित सहमति उपलब्ध करा दी जाती है, उन मामलों में भी क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र (इन्डेमनिटी बाण्ड) रू0 100/– के स्टाम्प पर अनुबन्धकर्ता/प्रस्तावित क्रेता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।

जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित

संख्या–367/9–आ–4–99/704एन/97

प्रेषक,
श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
1. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ/देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 25 जनवरी, 1999

विषय : पट्टागत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड क सम्बन्ध में सड़क विस्तार से प्रभावित भूमि तथा कृषि एवं बागवानी प्रयोजनार्थ पट्टो के विषय में स्पष्टीकरण।

महोदय,

आप अवगत है कि जिस पट्टागत भूखण्डों का कुछ अंश महायोजना में सड़क विस्तार से प्रभावित हैं उनके सन्दर्भ में शासनादेश संख्या–2268/9–आ–3–98–704एन/97, दिनांक 1.12.98 के प्रस्तर–3 के अनुसार नीति निर्धारित की गयी है। शासन के संज्ञान में उक्त व्यवस्था से आच्छादित कुछ ऐसे प्रकरण आये हैं, जिनमें पट्टागत भूमि का अंश भाग सड़क विस्तार से प्रभावित है, परन्तु प्रभावित भू–भाग पर पट्टेदार/पूर्व पट्टेदार का पक्का निर्माण है।

इस सम्बन्ध में मुझे यह स्पष्ट करना है कि ऐसे मामलों में सड़क विस्तार से प्रभावित भूमि पर सम्बन्धित पक्ष का यदि पक्का निर्माण है तो उस प्रभावित भू–भाग का कब्जा प्राप्त करने के बजाय फ्री–होल्ड की कार्यवाही से पूर्व सम्बन्धित पक्ष से इस आशय का शपथ–पत्र प्राप्त कर लिया जाय कि भविष्य में जब भी सड़क विस्तार की आवश्यकता होगी तो वह सम्बन्धित भू–भाग का कब्जा शान्तिपूर्वक शासन को दे देगा। सड़क विस्तार से सम्बन्धित ऐसी पट्टागत भूमि जिस पर निर्माण नहीं है और उसका कब्जा प्राप्त करने में कठिनाई नहीं है तो उस पर कब्जा प्राप्त कर जिस भी विभाग की सड़क है उसे इस भू–भाम का कब्जा अवश्य प्राप्त करा दिया जाये जिससे कि भविष्य में इस भू–भाग पर अवैध कब्जा न हो सके।

कतिपय स्रोतों से शासन में यह जिज्ञासायें प्राप्त हुई हैं कि उन्हें पट्टा कृषि, बागवानी, प्रयोजन हेतु दिया गया था, क्या वह इस भूमि को वर्तमान नीति के तहत फ्री–होल्ड करा सकते हैं। इस सन्दर्भ में मुझे यह स्पष्ट करना है कि कृषि एवं बागवानी की पट्टागत नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किये जाने की कार्यवाही शासनादेश दिनांक 1.12.98 में निहित व्यवस्थानुसार महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार की जाय परन्तु जहॉ महायोजना नहीं है वहॉ फ्री–होल्ड की कार्यवाही पट्टे में अंकित भू–उपयोग (कृषि/बागवानी) जो अनावासीय श्रेणी के अन्तर्गत आता है, के अनुसार की जायेगी।

कृपया तद्नुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाये।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–367(1)/9–आ–4–99 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।

(2). प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग/सचिव, नगर विकास विभाग/सचिव, पंचायती राज विभाग, उ0प्र0।

(3). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश

(4). मुख्य अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश।

(5). समस्त मुख्य नगर अधिकारी, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–368 / 9–आ–4–1999 / 704एन / 97

प्रेषक, **श्री अतुल कुमार गुप्ता,**
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1. समस्त जिलाधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ / देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 25 जनवरी, 1999

विषय, स्थानीय निकायों के किरायेदारों के पक्ष में भूमि के फ्री–होल्ड के सम्बन्ध में मार्गदर्शन।

महोदय,

आप अतगत है कि विषयगत प्रकरणों में फ्री–होल्ड की व्यवस्था शासनादेश संख्या–2268 / 9–आ–4–98–704 / एन / 97, दिनांक 1.12.98 से लागू की गई थी।

शासन के संज्ञान में यह तथ्य प्रकाश में आये है कि शासनादेश दिनांक 2.12.92 के प्रस्तर–2(2) की व्यवस्थानुसार विभिन्न जनपदों में फ्री–होल्ड आवेदन पत्र लम्बित है तथा कुद आवेदन पत्रों में पूर्व में डिमाण्ड नोटिस जारी होने के उपरान्त फ्री–होल्डहेतु सम्पूर्ण धनराशि भी आवेदक द्वारा जमा की जा चुकी है।

इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि चूँकि शासनादेश दिनांक1.12.98 ऐसे प्रकरणों में स्थानीय निकायों को फ्री–होल्ड कराने का प्रथम अवसर दिनांक 31.12.98 तक प्रदान किया गया है और इसकी अवधि शासनादेश संख्या–2772 / 9–आ–4–98–704एन / 97, दिनांक, 31.12.98 द्वारा दिनांक 31.1.99 तक बढ़यी जा चुकी है। अतः पूर्व नीति के तहत प्राप्त उक्त प्रकृति के आवेदन पत्रों पर फ्री–होल्ड की कार्यवाही शासन के अगले आदेशों तक स्थागित रखी जाय, भले ही अवेदकों द्वारा फ्री–होल्ड की सम्पूर्ण धनराशि जमा की जा चुकी हो।

कृपया उपर्युक्त आदेश का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव

संख्या– 368(1 / 9–आ–4–99)तद दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1).समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
(2). समस्त स्थानीय निकाय, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
(3). गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
यज्ञवीर सिंह चौहान
संयुक्त सचिव

संख्या–369 / 9–आ–4–99–704 एन / 92

प्रेषक, **श्री अतुल कुमार क गुप्ता,**
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1. समस्त जिलाधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ / देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 25 जनवरी, 99

विषय, : नजूल भूमि की फ्री–होल्ड नीति विषयक शासनादेश दिनांक 1.12.98 के प्रस्तर–3 का स्पष्टीकरण–आंशिक भाग को फ्री–होल्ड कराया जाना।

महोदय,

शासनादेश संख्या–2268 / 9–आ–4–98–704एन0 / 97, दिनांक 1 सितम्बर, 1998 के प्रस्तर–3 में शासनदेश दिनांक26 सितम्बर, 1997 के प्रस्तर–3 (1)में पट्टागत भूमि के अंश भाग को फ्री–होल्ड कराये जाने की व्यवस्था को यथावत रखा गया है। इस सन्दर्भ में स्पष्ट किया जाता है कि उक्त शासनादेश 26 सितम्बर, 1997 के प्रस्तर–3 की व्यवस्था ऐसी नजूल भूमि के सन्दर्भ में है जो दो सड़को के मध्य (कार्नर) स्थित है तदनुसार जूल भूमि के फ्री–होल्ड विषयक प्रकाशित मार्गदर्शिका के पृष्ट–6 के बिन्दु संख्या–4 ''चालू पट्टे के अंश भाग को फ्री–होल्ड करना'' में अंकित की गयी टिप्पणी के विषय में स्पष्ट किया जाता है कि दो सड़को के मध्य (कार्नर)स्थित भूखण्डों के आंशिक भाग के फ्री–होल्ड कराये जाने की स्थिति में ही वर्णित शपथ–पत्र इस हेतु लिया जायेगा कि भविष्य म आवशेष भाग में फ्री–होल्ड कराये जाने की स्थिति में निर्धारित फार्मूले से फ्री–होल्ड हेतु धनराशि आंकलित की जाएगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि इस शपथ–पत्र का प्रयोजन यह नहीं है कि भविष्य में फ्री–होल्ड कराने का ''कमिटमेन्ट'' करा लिया जाय, बल्कि यह कि भविष्य में कराये जाने पर अवशेष भाग पर भी वही फार्मूला लागू रहेगा।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–369(1) / 9–आ–4–99 तद दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
(2). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(3). वित्त (ई)–6, उत्तर प्रदेश शासन।
(4). गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–529 / –आ–4–1999

प्रेषक, **श्री राजकुमार सिंह,**
अनुसचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1. समस्त जिलाधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,
विकास / प्राधिकरण,
लखनऊ / देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 29 जनवरी,1999

विषय, : पट्टागत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड विक्रय विलेख के निष्पान में स्टैम्प ड्यूटी में छूट–विलेख का निष्पादन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि पट्टगत नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किये जाने के क्रम में फ्री–होल्ड विक्रय विलेख निष्पादित किये जाने पर देय स्टाम्प शुल्क में छूट दिये जाने हेतु शासन द्वारा अधिसूचना दिनांक 11 जनवरी, 1999 (प्रति संलग्न) निर्गत की जा चुकी है। नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने विषयक विधिक डीड का प्रारूप शासनादेश संख्या–1803 / 9–आ–4–95–293 एन / 90 दिनांक 26 सितम्बर, 1995 के माध्यम से पूर्व में उपलब्ध कराया जा चुका है। चूँकि शासनादेश संख्या–2268 / 9–आ–4–98–704 एन / 97, दिनांक 1 दिसम्बर, 1998 द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि फ्री–होल्ड की समस्त कार्यवाही माननीय उच्चतम न्यायालय में दायर विशेष अनुज्ञा याचिका में पारित होने वाले अन्तिम निर्णय के अधीन होगी। अतः निष्पादित की जाने वाली फ्री–होल्ड विषयक विधिक डीड में उक्त शर्त का भी समावेश कर दिया जाय।

भवदीय,

राजकुमार सिंह
अनुसचिव

संख्या–549(1) / 9–आ–4–99 तद दिनांक

प्रतिलिपि समस्त मण्डलायुक्तों को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

आज्ञा से,

राजकुमार सिंह
अनु सचिव

उत्तर प्रदेश शासन

कर एवं संस्थागत वित्त अनुभाग–5

संख्या : क0स0वि0 5–5808 / 11–99–500 (80) / 98

लखनऊ : दिनांक :11 जनवरी, 1999

/ /अधिसूचना/ /

उत्तर प्रदेश में उसकी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में समय–समय पर यथासंशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या–2 सन् 1899)की धारा 9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल 01 दिसम्बर, 1998 से एक वर्ष की अवधि के लिए उक्त भूमि में पट्टाधृति अधिकारों को पूर्ण स्वामित्व आधिकारों में परिवर्तन करने के प्रयोजन के लिए नजूल भूमि के पट्टेदार के पक्ष में उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा निष्पादित लिखित में दी गई प्रतिफल की धनराशि से ऐसे नजूल भूमि के बाजर मूल्य तक अधिक हो, पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की सीमा तक कम करते हैं :

परन्तु यह कि यह अधिसूचना नजूल भूमि में नीलाम या निविदा आमंत्रण के द्वारा पूर्ण स्वामित्व अधिकार स्वीकृत करने से सम्बन्धित मामलों में लागू नही होगी।

स्पष्टीकरण :– इस अधिसूचना के प्रयोजनों के लिए शब्द ''प्रतिफल'' का तात्पर्य ऐसे पूर्ण स्वामित्व प्रभार और उस पर ब्याज, यदि कोई जो, जो ाज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा पट्टाधृति अधिकारों पूर्ण स्वामित्व अधिकारों में परिवर्तित करने के प्रयोजन के लिए लिया गया हो से है।

आज्ञा से,

हरीश चन्द्र गुप्त
प्रमुख सचिव

संख्या–क0स0वि0 5–5808(1)11–99–500 (80) / 98 तद दिनांक

प्रतिलिपि हिन्दी एवं अंग्रेजी अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे इसे दिनांक 12 जनवरी, 1999 के असाधारण गजट के भाग–4 खण्ड (ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें, तत्पश्चात गजट की 100 प्रतियां शासन के इस अनुभाग को तथा 50 प्रतियां महानिरीक्षक निबन्धन, उ0प्र0 इलाहाबाद के कार्यालय को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

हरीश चन्द्र गुप्त
प्रमुख सचिव

संख्या :क0स0वि0 5–5808(2) / 11–99–500 (80) / 98 तद दिनांक

प्रतिलिपि हिन्दी / अंग्रजी अधिसूचना की प्रति सहित निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :

1. महानिरीक्षक / अपर सचिव, राजस्व परिषद, उ0प्र0, इलाहाबाद।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. विधायी अनुभाग–1।

आज्ञा से,

हरीश चन्द्र गुप्त
प्रमुख सचिव

संख्या–509 / 9–आ–4–99–704एन / टी0सी0 IV

प्रेषक,

श्री यज्ञवीर चौहान,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त जिलाधिकारी,
समस्त प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
देहरादून / लखनऊ।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक 02 फरवरी, 1999

विषय, : नजूल भूमि के फ्री–होल्ड के सन्दर्भ में शर्तों के उल्लघंन के आधार पर पूर्व में जारी किये गये अतिरिक्त डिमाण्ड नोटिस के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ हे कि नजूल भूमि के फ्री–होल्ड के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व नीति के तहत सामान्य दर पर फ्री–होल्ड हेतु डिमान्ड नोटिस निर्गत की गयी और इसके सापेक्ष सम्बन्धित पक्ष द्वारा सम्पूर्ण धनराशि जमा कर दी गयी तत्पश्चात पट्टे की शर्तों का उल्लघंन पाये जाने पर पुनः अतिरिक्त डिमान्ड नाटिस निर्गत की गयी और उसके सापेक्ष द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं की गयी हो तो ऐसे प्रकरणों में पूर्व में जमा धनराशि पर ही फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जाय तथा पुनः निर्गत अतिरिक्त नोटिस को निरस्त किया जाय।

2. जिन प्रकरणों में पूर्व नीति के तहत सम्पूर्ण धनराशि जमा की जा चुकी है उनमें विधिक डीड के निष्पादन की कार्यवाही प्राथमिकता पर सुनिश्चित की जाय। यह कार्यवाही प्रथमिकता पर करते हुए एक माह में पूरा कराया जाय। कृपया यह भी सुनिश्चित करें कि यदि इस प्रकार के प्रकरणों को तत्काल निस्तारण नहीं किया जाता है और विवाद किसी न्यायालय में जाता है तो सम्बन्धित नोडल अधिकारी का उत्तरदायित्व निर्धारित करते हुए उसके विरूद्ध कार्यवाही की जाय।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान
संयुक्त सचिव

संख्या–509(1) / 9–आ–4–99 तद दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त मण्डलायुक्त उत्तर प्रदेश।
(2). समस्त स्थानीय निकाय, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
(3). वित्त व्यय नियन्त्रण अनुभाग–6
(4). गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

राजकुमार सिंह
अनु सचिव

संख्या–544 / 9–आ–4–99–704एन / 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।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक : 03 फरवरी, 1999

विषय : नजूल भूमि के प्रबन्धन एवं निस्तारण के संबंध मं जारी शासनादेश मं संशोधन किए जाने के सन्दर्भ में स्थानीय निकाय द्वारा फ्री–होल्ड विषयक।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के संबंध में निर्गत शासनादेश संख्या–2268 / 9–आ–4–704एन / 97, दिनांक 1. 12.98 में नगर पंचायतों / नगर निगमों / नगर पालिका परिषदों / जिला पंचायतों आदि स्थानीय निकायों द्वारा नजूल भूमि अथवा उस पर अनाधिकृत रूप से निर्मित किए गये आवासीय / व्यवसायिक भवनों को किराये / अस्थाई पट्टे पर उठाने गयें मामलों में फ्री–होल्ड हेतु आवेदन पत्र दिए जाने का प्रथम अधिकार स्थानीय निकाय को आवेदन–पत्र दिए जाने की तिथि को दिनांक–31.1.99 तक बढ़ दिया गया था। नजूल भूमि शासन के स्वत्व की भूमि है स्थानीय निकायको केवल इसके प्रबन्धन का उत्तरदायित्व सौंपा गया था और रात्य सरकार को इसके पुनर्ग्रहरण का अधिकार सुरक्षित है। स्थानीय निकायों पर यह प्रतिबन्ध था कि राज्य सरकार की पूर्व अनुमति के बिना किसी नजूल भूमि पर अपने प्रयोजनार्थ निर्माण आदि नही करायेगे और यह भी व्यवस्था थी कि प्रीमियम की आधी धनराशि तथा वार्षिक किराये की एक चौथाई धनराशि शासन के खाते में जमा की जायेगी और शेष का उपभोग स्थानीय निकाय द्वारा इसके प्रबन्धन के निमित्त किया जायेगा।

उपर्युक्त के सन्दर्भ मं स्थानीय निकायों द्वारा किरायेदारी अथवा अस्थाई पट्टे पर दी गयी भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किए जाने की वर्तमान व्यवस्था को सम्यक रूप में विचारोपरान्त तात्कालिक प्रभात से संशोधित कर निम्नवत लागू करने का निर्णय लिया गया है :–

(1) जहां पर स्थानीय निकायों ने शासन से अनुमति लेकर नजूल भूमि अपने उपयोग में ली, वहां पर स्थानीय निकायों को यह अनुरोध स्वीकार किया जाता है कि सम्पत्ति को फ्री–होल्ड न किया जाय क्योकि स्थानीय ने उनका उपयोग प्राधिकृत रूप में किया है।

2. यदि स्थानीय निकाय द्वारा अपने उपय्रेग के लिए जैसे कार्यालय, स्टोर आदि तथा अधिकारी / कर्मचारियों के आवास हेतु नजूल भूमि का उपयोग किया गया है, उसको किरायेदार के पक्ष में फ्री–होल्ड न किया जाय। यदि स्थानीय निकाय चाहे तो उसके पक्ष में फ्री–होल्ड किया जा सकता है।

(3) नजूल भूमि पर बनाई गयी सम्पत्ति, आमदनी के उपार्जन हेतु प्रीमियम लेकर स्थानीय निकाय द्वारा अन्य को किराये पर शासन की अनुमति के बिना अनाधिकृत रूप से दी गयी है और उसका प्रीमियम भी नजूल भूमि नियमों केअनुसार शासन के खाते में जमा नहीं किया गया हो अर्थात स्थानीय निकाय द्वारा नजूल भूमि का अनाधिकृत रूप से व्यवसायिक दृष्टि से प्रयोग किया गया और नियमानुसार शासन को निर्धारित राशि भी नहीं दी गयी, और मामलों में यदि स्थानीय निकाय फ्री–होल्ड नही कराना चाहती है, तो किरायेदारों द्वारा आवेदन करने पर उनके पक्ष में फ्री–होल्ड करने के पहले सम्बन्धित स्थानीय निकाय का अभिमत एक निश्चित अवधि में स्थानीय निकाय द्वारा जिलाधिकारी को उपलब्ध करा दिया जाय और ऐसे सभी प्रकरणों का जिलाधिकारी द्वारा शासन की स्वीकृति / निर्णय हेतु सन्दभ्रित किया जाय और शासन से निर्णय हो के उपरान्त उन प्रकरणों में फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जाय।

इस सन्दर्भ में मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि स्थानयी निकायों द्वारा जिस नजूल भूमि को अपने पक्ष में फ्री–होल्ड कराया जाता है तो उन मामलों में यदि स्थानीय निकाय द्वारा किश्तों का विकल्प चुना जाता है तो उन्हें सामान्य पट्टेदारों के पक्ष में निर्धारित किश्तों की तुलना में डेढ़ गुनी संख्या की किश्तें प्रदान किया जाय अर्थात यदि किसी मामले में सामान्य पट्टेदार को यह सुविधा 10 किश्तों में दी गयी है तो स्थानीय निकाय को यह सुविधा 15 किश्तों में प्राप्त होगी। किश्तों की अवधि यथा–तिमाही, छमाही अथवा वार्षिक वही रहेगी।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–544(1)/9–आ–4–99 तद दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।

(2). वित्त (व्यय नियन्त्रक) अनुभाग–6, उ0प्र0 शासन।

(3). गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

राजकुमार सिंह

अनु सचिव

संख्या–245 / 9–आ–4–99–42एन / 98

प्रेषक,
श्री यज्ञवीर सिंह चौहान,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
लखनऊ / देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनांक :18 फरवरी,1999

विषय, नजूल भूमिम के फ्री–हाल्ड के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप अवगत हैं कि नजूल भूमि की फ्री–होल्ड नीति शासनादेश संख्या–2268 / –आ–4–98–एन / 97 दिनांक 1 दिसम्बर, 1999 से लागू की गई तथा इस शासनादेश के प्रस्तर–2 (1) में नि जनपदों में दिनांक 30.11.91 के सर्किल रेट दिनांक 30.1.90 से 29.11.91 के मध्य परिवर्तित हुए हैं, वहाँ फ्री–होल्ड के मूल्य मे 30 प्रतिशत की अतिरिक्त रियायत भी अनुमन्य की गई है।

इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन के संज्ञान में यह तथ्य आये हैं कि कतिपय जनपदों में जहाँ 30.11.91 क सर्किल रेट 29.11.91 से 30.11.90 के मध्य परितर्तित हुए हैं वहाँ 30 प्रतिशत की छूट देने के उपरान्त 30.11.91 का सर्किल रेट, 30.11.91 के पूर्व निर्धारित सर्किल रेट से भी कम हो जाता है। अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि जिन जनपदों में दिनांक 30.11.91 के सर्किल रेट 30 प्रतिशत की छूट देने के उपरान्त पूर्व निर्धारित सर्किल रेट से भी कम हो जाता है तो वहाँ 30.11.91 के सर्किल रेट में 30 प्रतिशत की छूट नहीं दी जायेगी।

कृपया तदनुसार फ्री–होल्ड प्रकरणों में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–245(1) / 9–आ–4–99 तद दिनांक

उपर्युक्त की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(2). वित्त (व्यय नियंत्रक) अनुभाग–6।
(3). गोपन अनुभाग–1
(4). गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–906 / 9–आ–4–99–704 एन / 97

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,
विकाश प्राधिकरण,
लखनऊ / देहरादून।

आवास अनुभाग–4

लखनऊ : दिनांक : 23 फरवरी,1999

विषय, : पट्टागत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड के संबंध में सडक विस्तार से प्रभावित भूमि तथा कृषि एवं बागवानी प्रयोजनार्थ पट्टों के विषय में स्पष्टीकरण।

महोदय,

आवास अनुभाग–4, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या 367 / 9–आ–4–99–704एन / 97 दिनांक 25 जनवरी, 1999 के क्रम में यह पुनः स्पष्ट किया जाता है कि शासनादेश के प्रस्तर 3 में कृषि एवं बागवानी के साथ अन्य समतुल्य की पट्टागत भूमि भी सम्मिलित है। अर्थात ''कृषि एवं बागवानी के स्थान पर'' ''कृषि एवं बागवानी एवं अन्य समतुल्य श्रेणी'' तथा ''भू–उपयोग (कृषि / बागवानी)'' के स्थान पर ''भू–उपयोग (कृषि / बागवानी / अन्य समतुल्य)'' पढ़ा जाय।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–906(1) / 9–आ–4–99 तद दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
(2). प्रमुख सचिव, लोक निर्माण / सचिव, नगर विकास / सचिव, पंचायती राज विभाग, उत्तर प्रदेश।
(3). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(4). मुख्य अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश।
(5). समस्त मुख्य नगर अधिकारी, नगर निगम,उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

राज कुमार सिंह
अनु सचिव

संख्या–688 / 9–आ–4–1999–704एन / टी0सी0

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।

आवास अनुभाग–   लखनऊ : दिनांक : 03 मार्च, 1999

विषय : नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण सम्बन्धी निर्गत शासनादेश संख्या–481 / 9–आ–4–99–704एन / 97 टी.सी. (अ) दिनांक 30 जनवरी, 1999 में फ्री–होल्ड हेतु आवेदन प?प्रस्तुत करने की समय सीमा में विस्तार।

उपर्युक्त विषय के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किये जाने हेतु सरलीकृत नीति शासनादेश संख्या–2268 / 9–अ–4–704एन / 97 दिनांक 1.12.98 को माध्यम से लागू की गयी थी तथा इस नीति के अन्तर्गत आवेदन प्रस्तुत करने की अन्तिम तिथि दिनांक 31.1.99 को शासनादेश संख्या–481 / 9–आ–4–99–704 एन / 97 टी.सी. (अ) दिनांक 30 जनवरी, 1999 द्वारा दिनांक 1.3.99 तक बढायी गयी थी। तदनुक्रम में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त विशेष परिस्थिति में उक्त नीति के अन्तर्गत आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने की समय सीमा को दिनांक 12 मार्च, 1999 तक बढ़ाया जाता है।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या– 988 / 9–(1) / 9–आ–4–99 तद दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
(1). वित्त (व्यय नियंत्रक) अनुभाग–6।
(1). गोपन अनुभाग–1
गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–917 / 9–आ–4–99–65 एन / 98

प्रेषक,

श्री यज्ञवीर सिंह चौहान,
विशेष सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **समस्त मण्डालायुक्त,**
उत्तर प्रदेश।
2. **समस्त जिलाधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।
3. **उपाध्यक्ष,**
विकास प्राधिकरण, लखनऊ / देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ :दिनाँक : 17 मार्च, 1999

विषय : पूर्व नजूल नीति शासनादेश संख्या–3632 / 9–आ–4–92–293 एन / 90, दिनांक 20 दिसम्बर, 1992 की व्यवस्थानुसार स्थानीय निकायों के किरायेदारों के नजूल भूमि के फ्री–होल्ड हेतु लम्बित प्रार्थना–पत्रों के निस्तारण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन।

महोदय,

आप अवगत हैं कि शासनादेश दिनांक 01–12–98 के प्रस्तर–5 में स्थनीय निकायों द्वारा नजूल भूमि अथवा उस पर अनाधिकृत रूप से निर्मित किये गये आवासीय / व्यवसायिक भवनों को किराये / अस्थाई पटटे पर उठाये गये मामलों में फ्री–होल्ड कराने का पहला अधिकार स्थानीय निकायों को प्रदान किया गया है।

2. इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि उपर्युक्त श्रेणी के स्थानीय निकाय के किरायेदार / पट्टेदार के यदि कोई फ्री–होल्ड प्रार्थना–पत्र पूर्व नजूल नीति शासनादेश 2.12.92 के प्रस्तर–2(2) की व्यवस्थानुसार लम्बित है तो सम्बन्धित भूमि / भवन के फ्री–होल्ड हेतु स्थानीय निकायों द्वारा नई नीति के अन्तर्गत आवेदन कर देने पर उन्हें फ्री–होल्ड के अधिकार से वंचित नहीं किया जायेगा। ऐसे सभी प्रार्थना–पत्रों को शासनादेश संख्या–544 / 9–आ–4–99–704 एन / 1997, दिनांक 03 फरवरी, 1999 के प्रस्तर–3 की व्यवस्थानुसार शासन की स्वीकृति / निर्णय हेतु सन्दर्भित किया जायेगा और शासन से निर्णय होने के उपरान्त इन प्रकरणों में फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

3– ऐसे सभी प्रस्ताव संलग्न चेक लिस्ट मं अकित बिन्दुओं पर वांछित सूचना / अभिलेखों के साथ भेजे जायेंगें।

4– जिलाधिकारी / सम्बन्धित उपध्यक्ष, विकास प्राधिकरण इस शासनादेश की प्रतियां कृपया अपने स्तर से जनपद के समस्त निकायों को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–917(1) / 9–आ–4–99 तददिनांक

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1). समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।

(2). प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग उत्तर प्रदेश शासन।

आज्ञा से,

राजकुमार सिंह
अनु सचिव

चेक लिस्ट

(1) फ्री–होल्ड प्रस्ताव के अन्तर्गत आने वाले
(क) उक्त भूखण्ड/भूखण्डों की संख्या–
(2) फ्री–होल्ड हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल–
(3)फ्री–होल्ड हेतु आवेदकों की संख्या–
(4)महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग–
(5) नजरी नक्शा (जिसमें पूर्ण स्थिति अलग–अलग रंगों से दर्शायी गयी हो)–
(6) भूखण्ड/भूखण्डों पर निर्मित भवन/भवनों/दुकानों की संख्या तथा स्थानीय निकाय को उससे प्राप्त होने वाली वार्षिक आय ाक विवरण–
(7)किरायेदारी कब से चली आ रही है।
(8) फ्री–होल्ड के फलस्वरूप प्रप्त होने वाली राशि–
(9) सम्बन्धित स्थानीय निकाय का मत–
(10) फ्री–होल्ड हेतु सम्बन्धित जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, लखनऊ/देहरादून की फ्री–होल्ड के सम्बन्ध में स्पष्ट आख्या/संस्तुति।
नोट :–एक ही भूखण्ड/स्थल के किरायेदारों के समस्त प्रकरणों पर आख्या समन्वित रूप से एक साथ ही दी जाय।

संख्या–रिट–135/9–आ–4–1999

प्रेषक,

श्री यज्ञवीर सिंह चौहान,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।

2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण, लखनऊ/देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनाँक : 22 मार्च, 1999

विषय : नजूल भूमि के फ्री–होल्ड की कार्यवाही स्थगित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह करने का निर्देश हुआ है कि रिट याचिका संख्या–10817/99, फूल गुप्ता बनाम राज्य में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद बेन्च, इलाहाबाद, द्वारा पारित निर्णय दिनांक–9.3.99 में नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किये जाने विषयक शासनादेश संख्या–2268/9–आ–4–98–704–एन/99 दिनांक :01.1201998 के कियान्वयन को अग्रिम आदेशों तक स्थगित कर दिया गया है। कृपया तदनुसार माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करें।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–486 / 9–आ–4–1999–338 एन / 98

प्रेषक, **श्री यज्ञवीर सिंह चौहान,**
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **समस्त जिलाधिकारी,**
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनाँक : 04 फरवरी, 1999

विषय : फ्री–होल्ड हेतु धनराशि का आंकलन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या–2268 / 9–आ–4–98–704एन / 97, दिनाँक 01 दिसम्बर, 1998 को व्यवस्थार्न्बगत पट्टागत / किराये पर आवंटित नजूल भूमि के फ्री–होल्ड हेतु धनराशि के आंकलन के सम्बन्ध में विभिन्न जिलाधिकारियों द्वारा शासन को मार्गदर्शन दिऐ जाने का अनुरोध किया गया है।

इस सम्बंध में फ्री–होल्ड की गणना हेतु निम्न उदाहरण किया जा रहा है :–

1– माना कि दिनांक 30 नवम्बर, 1991 का सर्किल रेट 100 / – रू0 प्रति वर्ग मीटर

2– भूखण्ड का क्षेत्रफल = 10 वर्ग मी0

3– भू–उपयोग = आवासीय

स्वमूल्यांकन की धनराशि का निर्धारित =10x40\100x25\100x100= रू0 100

नोट :– जिन जनपदों में सर्किल रेट 30.11.90 से मध्य परिवर्तित हुये है वहां 30 प्रतिशत कीछूट व्समूल्यांकन की धनराशि परदेय नहीं है अपितु 30 प्रतिशत की छूट फ्री–होल्ड देय धनराशि पर दी जायेगी तथा स्वमूल्यांकन की धनराशि फ्री–होल्ड हेतु देय धनराशि में समयोजित की जायेगी।

2– फ्री–होल्ड हेतु देय धनराशि 100x10x40/100=400

(क) स्वमूल्यांकन की धनराशि समायोजित करने पर डिमांड नोटिस में शुद्ध देय धनराशि = 400–100 =रू0 300

(ख) यदि सर्किल रेट में 30 प्रतिशत की छूट अनुमन्यश है तो छूट की धनराशि = 400x30/100=120

शुद्ध देय धनराशि 400–100= 280 रू0

एकमुश्त 90 दिन के अन्दर जमा करने पर छुट 280ग20द्100 रूपये

शुद्ध देय धनराशि रू0 280–56 = 224 रू0

नामांकन की दशा में 5 प्रतिशत नामंकन शुल्क फ्री–होल्ड हेतु देय धनराशि पर लिया जाएगा।

अर्थात 280x5/100=14 रू0

तदनुसार नामांकन शुल्क जोड़ते हुए डिमांड जोट में देय धनराशि 28014 त्र294 रू0

जिन जनपदों में सर्किल रेट में 30 प्रतिशत की छूट देय नहीं है वहाँ 5 प्रतिशत नामांकन शुल्क उपराक्तानुसार शुद्ध देय धनराशि अर्थात रू0 400 पर ही आंकलित किया जाएगा।

कृपया उपराक्तानुसार कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–496(1)/9–आ–4–99

प्रेषक,
श्री राज कुमार सिंह,
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
1. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश शासन।
2. उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण, लखनऊ/देहरादून।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनाँक :15 फरवरी, 1999

विषय : पट्टागत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड हेतु आंकलित धनराशि डिमांड नोटिस जारी होने के 90 दिन के अन्दर जमा किये जाने पर 20 प्रतिशत की छूट दिये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप अवगत हैं कि पट्टागत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड हेतु जारी डिमांड नोटिस की सम्पूर्ण धनराशि नोटिस जारी होने के 90 दिन में जमा किये जाने पर 20ः की छूट अनुमन्य है।

इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जहाँ तक छूट का प्रश्न है, 90 दिन के अन्दर एक मुश्त भुगतान करने का अभिप्राय यह है कि 90 दिन में पूरा भुगतान होना चाहिए। यदि आंकलित सम्पूर्ण धनराशि 2 या 3 तिथियों मं किन्तु 90 दिन के अन्दर जमा हो जाती है तो आवेदक को 20ः की छूट नियमानुसार प्रदान की जाय। कृपया तदनुसार नजूल भूमि के फ्री–होल्ड प्रकरणों में कार्यवाही की जाय।

भवदीय,

रामकुमार सिंह
अनु सचिव

संख्या–1529/9–आ–4–99–691एन/97 टी0सी0

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
(समस्त जिलाधिकारीयों को अपने स्तर से फैक्स द्वारा सूचित रिने हेतु)

2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ,/मंसूरी–देहरादून, विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनाँक : 28 जुलाई, 1999

विषय : रिट याचिका संख्या– 10817/99 फूलचन्द्र गुप्ता बनाम राज्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.3.99 से नजूल नीति विषयक शासनादेश दिनांक 1.12.98 का कियान्वयन प्रदेश मं अग्रिम आदेशों तक स्थगित किये जाने के सम्बन्ध में

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक शासन के पत्र संख्या–रिट 135/9–आ–4–99, दिनांक 22 मार्च, 1999 का सन्दर्भ लें, जिसके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुपालन हेतु निर्देशित किया गया था। अब उक्त के क्रम में यह यह कहने का निदेश हुआ है कि माननीय उच्च न्यायालय के उपर्युक्त आदेशों के विरूद्ध माननीय उच्चतम् न्यायालय में विशेष अनुज्ञा याचिका प्रस्तुत की गयी थी जिस पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय नेदिनांक 12.5.99 को सुनवाई के उपरान्त माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 19.3.99 को स्थगित कर दिया गया है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 12.5.99 निम्नवत हैं :– "Issue notice. Notice will indicate that the matter will be disposed of at the notice stage itself. In the meantime there shall be stay of the impugned order. Leave to amend the cause title.

इस प्रकार नजूल नीति विषयक शासनादेश दिनांक 1.12.98 पुनः प्रभावी हो गया है और इसके तहत फ्री–होल्ड की कार्यवाही सुनिश्चित की जानी है।

अतः आपसे अनुरोध है कि उक्त नीति के अनुसार जो भी कार्यवाही निष्पादित की जाय उसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय में दायर की गयी विशेष अनज्ञा याचिका 6880/99 राज्य सरकार बनाम बनाम फुलचन्द्र गुप्ता में पारित अन्तिम निर्णण के अधीन रखा गया।

जिन प्राधिकरणों में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचीका के पक्ष में अन्तरिम आदेश पारित कर स्थगन दिया गया है उनके सम्बन्ध में यथोचित विधिक कार्यवाही सुनिश्चित करने के उपरान्त ही फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जाय।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–1607 / नौ–99–60ज / 99

प्रेषक, **श्री राजीव कुमार सिंह,**
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1. समस्त मुख्य नगर अधिकारी,**
नगर निगम,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त अधिशासी अधिकारी,
नगर पालिका परिषद / नगर पंचायत,
उत्तर प्रदेश।

नगर विकास अनुभाग–8 लखनऊ : दिनाँक : जुलाई, 1999

विषय : नजूल भूमि को फ्री–होल्ड के रूप मं परिवर्तित किये जाने के संबंध में त्वरित कार्यवाही।

महोदय,

नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किये जाने की नीति के संबंध में आवास विभाग के पत्र संख्या–744 / नौ–आ–7–99–68एम / 99 दिनाँक 13 फरवरी,1999 द्वारा यह अवगत कराया गया था कि नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने के संबंध में जिलाधिकारी द्वारा परीक्षण हेतु जो भी प्रार्थना–पत्र भेजे जायं उन पर प्रत्येक दशा में एक सप्ताह में आख्या उपलब्ध करा दी जाय। इस अवधि में संबंधित स्थानीय निकाय का अभितम प्राप्त न होने पर इसे लापरवाही मानते हुए गम्भीरता से लिया जायेगा और दोषी के विरूद्ध कठोर कार्यवाही की जायेगी।

2. शासन के संज्ञान में यह बात आई है कि अब भी नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने के प्रकरणों में नगर निगमों / नगर पालिकाओं में जाँच हेतु प्रार्थना–पत्र लंबित है। जिसके कारण एक माह की निर्धारित अवधि में डिमान्ड नोटिस जारी किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है। इस प्रकार प्रकरणाों को अत्यन्त गम्भीरता से लिया गया है और पनः निर्देशित किया जा रहा है कि जिलाधिकारी द्वारा परीक्षण हेतु भेजे गए फ्री–होल्ड प्रार्थना–पत्र पर अपनी आख्या एक सप्ताह के अन्दर प्रत्येक दशा में उपलब्ध करा दें। इस अवधि के उपरान्त यदि ऐसा कोई प्रकरण संज्ञान में आया जिसमें वांछित आख्या प्रेषित नहीं की गयी है तो संबंधित अधिकारी / कर्मचारी के विरूद्ध कठोरतम् कार्यवाही की जायेगी।

भवदीय,

राजीव कुमार सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या : 1607(1) / नौ–8–99 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को आवश्यक कार्यवाही प्रेषित :–

1.सचिव आवास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।

आज्ञा से,

अवधेश नारायण
अनुसचिव