राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांकः– प.3(54) नविवि/III/2011/पार्ट जयपुर, दिनांक :– 29 DEC 2012

आदेश

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (8) के अन्तर्गत प्रावधान है कि कृषि भूमि धारक किसी व्यक्ति ने 17 जून, 1999 से पूर्व भूमि/भूखण्ड का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए या तो स्वयं उपयोग कर लिया है या अन्य किसी को उपयोग की अनुमति दी है या उस भूमि/भूखण्ड के गैर–कृषिक उपयोग के लिए विक्रय या विक्रय का इकरारनामा या मुख्त्यारनामा या वसीयत निष्पादित करके या अन्य किसी भी रीति से प्रतिफल के लिए उस भूमि/भूखण्ड के कब्जे से वह अलग हो चुका है, तो राज्य सरकार द्वारा नियुक्त प्राधिकृत अधिकारी के द्वारा स्व–प्रेरणा से कार्यवाही कर और सम्बन्धित व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देतें हुए उस भूमि या भूखण्ड पर उस व्यक्ति के अधिकार और हित समाप्त (terminate) किये जा सकेगें। इस कार्यवाही के फलस्वरूप ऐसी भूमि स्थानीय प्राधिकारी के व्ययाधीन रखी गई समझी जावेगी जिसे कब्जाधारी व्यक्ति को उक्त उपधारा (8) में वर्णित साक्ष्य के आधार पर सम्बन्धित नगरीय निकाय द्वारा नगरीय निर्धारण एवं प्रीमियम वसूल करते हुए आवंटित/नियमित की जा सकेगी।

इस प्रकार दिनांक 17.06.99 के पूर्व कृषि भूमि के गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने पर स्व–प्रेरणा (suo-moto) से कार्यवाही करने के अधिकार प्राधिकृत अधिकारी को प्रदत्त है, लेकिन 17.06.99 के पश्चात के मामलों में उक्त धारा (8) लागू नही होने से प्राधिकृत अधिकारियों को सीमित अधिकार है। दिनांक 17.06.99 के पश्चात भी अनेक प्रकरणों में यह पाया गया है कि खातेदार द्वारा छोटे–छोटे भूखण्ड बनाकर विभिन्न व्यक्तियों को अपंजीकृत विक्रय पत्रों या इकरारनामों आदि दस्तावेजों के माध्यम से बेचान कर दिया गया है और वहां आवासीय कॉलोनियां विकसित हो चुकी है। इन कॉलोनियों में रह रहे व्यक्ति अपने भूखण्ड का आवासीय या अन्य गैर कृषिक प्रयोजन के लिए नियमन कराना चाहते है लेकिन अनेकों प्रकरणो में पंजीकृत दस्तावेजों के अभाव में राजस्व रिकॉर्ड में इन क्रेताओं के नाम अंकित नही हो पाने से नियमन संभव नहीं है। चूंकि खातेदार को पश्चातवर्ती क्रेता के भूखण्ड के नियमन में रूचि नही रहती हैं या खातेदार अन्यत्र कहीं चला जाता है या किन्हीं भी अन्य कारणो से भूमि रूपान्तरण हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नही करता है, अतः ऐसी स्थिति में 17.06.99 के पश्चात की कॉलोनी के मामलों में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्व–प्रेरणा (suo-moto) से कार्यवाही करने में कठिनाई आती है।

उक्त धारा 90–क की उपधारा (5) के परन्तुक में यह प्रावधान है कि कृषि भूमि का गैर कृषिक उपयोग बिना पूर्व स्वीकृति के किये जाने पर मूल खातेदार या उसके पश्चातवर्ती हस्तांतरिती या हस्तांतरितियों (Transferees), यदि हो, को अतिक्रमी मानकर धारा 91 के साथ पठित धारा 90–क के प्रावधानो के तहत उसे बेदखल घोषित करके भूमि जब्त करने के स्थान पर काबिज व्यक्ति को ऐसी शास्ति, जो विहित की जावें, के भुगतान पर तथा धारा 90–क की उपधारा (4) में वसूलनीय नगरीय निर्धारण (लीज–रेन्ट) एवं प्रीमियम की राशि के भुगतान पर भूमि

यथावत रखने और उसका यथावत उपयोग किये जाने की अनुमति के साथ नियमन/आवंटन की कार्यवाही की जा सकती है।

भू–राजस्व अधिनियग, 1956 की धारा 91 के तहत बेदखल करने की शक्तियां तहसीलदार को है। राजस्व विभाग की अधिसूचना क्रमांक 9(126)राज/6/2012/49 दिनांक 21.12.2012 के द्वारा **"प्रशासन शहरों के संग अभियान "** में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के अन्तर्गत नियुक्त प्राधिकृत अधिकारियों को उक्त धारा–91 के अन्तर्गत तहसीलदारों पर अधिरोपित कर्त्तव्यों एवं शाक्तियों को उनके क्षेत्राधिकार में प्रयोग करने हेतु अधिकृत किया गया है। उक्त अधिसूचना **"प्रशासन शहरों के संग अभियान "** की अवधि के दौरान प्रभावशील रहेगी।

भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा–91 की शक्तियों का प्रत्यायोजन प्राधिकृत अधिकारियों को किये जाने से अब 17.6.99 के बाद के जिन प्रकरणों में मूल खातेदार कृषि भूमि के रूपान्तरण की कार्यवाही के लिये आवेदन नहीं करता है और मौके पर खातेदार ने या उसके हस्तांतरिती/हस्तांतरितियों (Transferees) ने भूमि का गैर कृषिक उपयोग कर लिया है, ऐसे प्रकरणों में प्राधिकृत अधिकारी धारा–91 सपठित धारा 90–क के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए भूखण्डधारी व्यक्ति को एवं मूल खातेदार को विहित प्रारूप में नोटिस जारी करेगा एवं सुनवाई का अवसर देते हुए यथोचित आदेश पारित करेगा। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम (अतिक्रमी की बेदखली) नियम, 1975 में नोटिस का प्रारूप तथा प्रक्रिया विहित की हुई है।

इस संबंध में विभाग के लिए गठित मंत्रिमंडलीय एम्पावर्ड कमेटी की दिनांक 03.12.2012 एवं इसके कम में दिनांक 25.12.2012 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णयानुसार धारा 90–ए की उपधारा (5) में बिना अनुमति कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजन के लिए किये गये निर्माण के सम्बन्ध में धारा 91 के तहत बेदखली आदेश की औपचारिकता पूर्ण कर ऐसे निर्माण को नियमित किया जा सकेगा, जिसके लिए मूल खातेदार एवं भूखण्डधारी दोनों को 7 दिवस का नोटिस जारी किया जावें, साथ–साथ राज्य स्तरीय किसी एक समाचार पत्र में भी 7 दिवस का अवसर देते हुए सूचना प्रकाशित करायी जावें। ऐसे मामलों का नियमन किये जाने पर उक्त धारा 90–क की उप–धारा (4) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत निर्धारित प्रीमियम और नगरीय निर्धारण (लीज रेंट) की राशि के साथ शास्ति वसूल की जा सकेगी। शास्ति की राशि निम्न प्रकार वसूलनीय होगी :–

(अ) यदि भूखण्ड का हस्तान्तरण मूल खातेदार से पंजीकृत विक्रयनामा के जरिये हुआ है तो शास्ति की राशि प्रीमियम राशि के 20 प्रतिशत राशि के समान होगी।

(ब) यदि भूखण्ड का हस्तान्तरण दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् किन्तु दि. 30.09. 2012 से पूर्व अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर हुआ है तो अन्तिम केता से वर्तमान डी.एल.सी दर पर देय स्टाम्प ड्यूटी तथा इस देय राशि का 20 प्रतिशत अतिरिक्त राशि शास्ति के रूप में वसूलनीय होगी।

दिनांक 17.06.1999 के बाद विकसित कॉलोनियों के लिए भी सभी नगर निकायों को स्वः–प्रेरणा से ले–आउट प्लान तैयार करने और उनके अनुमोदन की कार्यवाही के निर्देश विभाग द्वारा पूर्व में ही जारी किये जा चुके है। अतः दिनांक 17.6.99 के पश्चात् खातेदार या उसके transferee द्वारा कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग किये जाने पर और खातेदार द्वारा सक्षम स्वीकृति के लिये आवेदन नहीं करने पर अभियान अवधि में निम्नांकित कार्यवाही के निर्देश दिये जाते है :–

1. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्व–प्रेरणा (suo-moto) से कार्यवाही करते हुए उक्त धारा–91 सपठित धारा 90–क के प्रावधानों के अन्तर्गत उपरोक्तानुसार सभी संबंधित को 7 दिवस का अवसर देते हुए नोटिस दिया जायेगा और इसके साथ–साथ ही राज्य स्तरीय किसी एक समाचार पत्र में भी सूचना प्रकाशित करायी जायेगी। किसी कॉलोनी या भूमि पर एक से अधिक समान मामलों में समाचार पत्र में सूचना सम्मिलित या संकलित रूप से भी प्रकाशित करायी जा सकेगी।
2. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा संबंधित पक्षकारान को सुनवाई का अवसर देकर धारा–91 सपठित धारा 90–क के प्रावधानों के अन्तर्गत मूल खातेदार एवं भूखण्डधारी व्यक्ति को अतिक्रमी घोषित किया जायेगा तथा काबिज व्यक्ति को भूखण्ड से बेदखल करने के बजाय प्रश्नगत भूखण्ड को यथावत रखने और उसका उपयोग भी यथावत किये जाने की अनुमति दी जायेगी।
3. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त अनुमति अनुमोदित ले–आउट प्लान के दृष्टिगत और भूखण्डधारी द्वारा देय प्रीमियम, नगरीय निर्धारण (लीज–रेन्ट), बाह्य विकास शुल्क तथा ऊपरवर्णित विहित शास्ति के भुगतान की शर्त पर दी जायेगी
4. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दी गयी उक्त अनुमति (अनुज्ञा) के आधार पर और देय प्रीमियम, नगरीय निर्धारण (लीज–रेन्ट), बाह्य विकास शुल्क तथा ऊपरवर्णित विहित शास्ति के भुगतान किये जाने पर संबंधित नगर निकाय द्वारा भूखण्डधारी को भूखण्ड का नियमन करते हुए पट्टा जारी किया जायेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव
O/C

क्रमांकः– प.3(54) नविवि/III/2011/पार्ट जयपुर, दिनांक :– 29 DEC 2012

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है :–

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, राजस्थान सरकार।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान सरकार।
4. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
5. प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
6. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. शासन उप सचिव– प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
11. निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि उक्त आदेश की प्रति एवं संलग्न–राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 21.12.2012 की प्रति समस्त नगर निगमों/नगर परिषदों/नगरपालिका मण्डलों, राजस्थान को भिजवाने की व्यवस्था करावें। ***(संलग्न–राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 21.12.2012 की प्रति)***
12. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग को भेजकर लेख है कि इस आदेश को राजपत्र विशेषांक दिनांक 31.12.2012 में प्रकाशित करावें।
13. सचिव, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर। ***(संलग्न–राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 21.12.2012 की प्रति)***
14. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान। ***(संलग्न–राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 21.12.2012 की प्रति)***
15. रक्षित पत्रावली।

(आर0के0पारीक)
संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय

(4)