संख्या–1895 / 9–आ–4–99–293एन0 / 90

प्रेषक,

यज्ञवीर सिंह चौहान,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास अनुभाग–4 लखनऊ : दिनाँक : 7 जुलाई, 1999

विषय : नजूल भूमि के फ्री–होल्ड किये जाने विषयक विधिक डीड जारी किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर शासनादेश संख्या–1803 / 9–आ–4–95–293एन0 / 90, दिनाँक 26 सितम्बर, 1995 के माध्यम से नजूल भूमि को फ्री–होल्ड में परिवर्तित किये जाने सम्बन्धी नजूल भूमि के फ्री–होल्ड के विलेख का प्रारूप ''क'' एवं ''ख'' पूर्व में भेजा गया था।

माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में तदोपरान्त शासनादेश संख्या 667 / 9–आ–4–98–671 एन / 97, दिनाँक 23–4–98 तथा शासनादेश संख्या–2268 / 9–आ–4–98–704एन0 / 97, दिनाँक 1–12–98 में इस आशय का उल्लेख किया गया है कि ''फ्री–होल्ड की समस्त कार्यवाही माननीय उच्चतम न्यायालय में दायर विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या–1557–59 / 98 में पारित होने वाले अंतिम निर्णय के अधीन होगी''। इसी क्रम में शासनादेश संख्या–549 / 9–आ–4–99, दिनाँक 29–1–99 द्वारा विधिक डीड में भी इसी बात का उल्लेख कर कार्यवाही किये जाने के स्पष्ट आदेश दिये गये थे। इस सम्बन्ध में पुनर्विचार कर यह मत स्थिर किया गया है कि उपरोक्त का उल्लेख विधिक डीड में किया जाना आवश्यक नहीं है। अतः शासनादेश दिनाँक 29–1–99 को इस सीमा तक संशोधित समझा जाय।

चूँकि अब वर्तमान नजूल नीति के अन्तर्गत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड की सुविधा अवैध कब्जेदार / स्थानीय निकाय के किरायेदार एवं रेंट कन्ट्रोल के किरायेदार के पक्ष में अनुमन्य की गयी है इसको दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा विचारोपरान्त फ्री–होल्ड विलेख प्रपत्र ''क'' एवं ''ख'' में आवश्यक संशोधन करते हुए संशोधित विलेख के प्रपत्र ''क'' एवं ''ख'' की प्रति इस शासनादेश के साथ संलग्न की जा रही है।

अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल भूमि के फ्री–होल्ड विक्रय विलेख का निष्पादन संलग्न संशोधित प्रपत्रों पर कराया जाना सुनिश्चित करें । जो विलेख पूँजीकृत किये जा चुके हैं पुनरोघाटित (Reopen) नहीं किये जायेंगे।

संलग्नक : उपरोक्तानुसार ।

भवदीय,
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव।

प्रपत्र ''क''
पट्टागत नजूल भूमि के फ्री–होल्ड का विलेख

नजूल भूमि पर निजी स्वामित्व प्रदान किये जाने हेतु फ्री–होल्ड के प्रमाण पत्र का यह अभिलेख सन् 1999 ई0 के ..... माह के ..... वें दिन, तदनुसार शक् सम्वत् ..... के मास के .... वें दिन को उत्तर प्रदेश के राज्यपाल, (जिनको यहाँ आगे चलकर ''विक्रेता'' कहा गया है) तथा श्री/श्रीमती/कुमारी.....पुत्र/पुत्री/पत्नी..... निवासी ग्राम/मोहल्ला ..... डाकखाना .....तहसील..... जिला ..... (जिनको यहाँ आगे चलकर ''क्रेता'' कहा गया है) द्वितीय पक्ष के मध्य लिखा गया है।

चूँकि उत्तर प्रदेश के राज्यपाल एवं श्री ..... के मध्य निष्पादित पट्टा विलेख दिनाँक ..... जो बही संख्या ..... जिल्द संख्या..... के पृष्ठ ..... से..... पर विलेख संख्या ..... के रूप में सब रजिस्ट्रार ..... जनपद ..... के कार्यालय में दिनाँक .... को रजिस्टर्ड है, (जिसे आगे ''पट्टा विलेख'' कहा गया है और जिसमें राज्यपाल को ''पट्टादाता'' और श्री ..... को पट्टेदार कहा गया है) के अनुसार क्रेता पट्टा विलेख की अनुसूची में उल्लिखित नजूल भूखण्ड जिसे इस विलेख की अनुसूची में भी वर्णित किया गया है, का पट्टेदार/पट्टेदार से पट्टागत भूमि का क्रेता/अनुबन्ध गृहीता/नामित व्यक्ति है।

और चूँकि क्रेता ने इस विलेख को अनुसूची में वर्णित नजूल भूखण्ड जिसका कि वह पट्टेदार/क्रेता/अनुबन्ध गृहीता/नामांकिति (नामित व्यक्ति) अवैध कब्जेदार /स्थानीय निकाय का किरायेदार /रेंट कन्ट्रोल का किरायेदार है, प्रदेश को नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तार विषयक शासनादेश संख्या 1562/9–आ–4–92–293 एन0/90, दिनाँक 23–5–92, शासनादेश संख्या–3632/9–आ–4–92–293 एन0/90, दिनाँक 2–12–92, शासनादेश संख्या–2093/ 9–आ–293 एन0/90, दिनाँक 3–10–94, शासनादेश संख्या–3082/9–आ–4–95–628 एन0/95, दिनाँक 1–1–96, शासनादेश संख्या–82/9–आ–4–96–629 एन0/95, दिनाँक 17–2–96, शासनादेश संख्या–1300/9–आ– 4–96–629 एन0/95 (टीसी), दिनाँक 28–8–96 शासनादेश संख्या –2029/9–आ–4–97–260 एन0/97, दिनाँक 26–9–97, शासनादेश संख्या 667/9–आ–4–98–691/97 टी0सी0, दिनाँक 23 अप्रैल, 1998, शासनादेश संख्या– 2268/9–आ–4–98–704 एन0/97, दिनाँक 1–12–1998 एवं शासनादेश संख्या– 1592/9–आ–4–99–691 एन0/97 टी0सी0, दिनाँक 20–5–99 में निर्दिष्ट निर्देशानुसार फ्री–होल्ड लैण्ड घोषित करने तथा उस पर क्रेता को निजी स्वामित्व प्रदान करने हेतु जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण जनपद ..... को निर्धारित प्रारूप पर प्रार्थना पत्र दिया है।

और चूँकि नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण विषयक जारी उपर्युक्त शासनादेशों में निर्दिष्ट निर्देशानुसार तथा शासनादेश संख्या– 2268/9–आ–4–98–704 एन/97, दिनाँक 01 दिसम्बर, 1998 के अनुसार स्वमूल्यांकन की धनराशि रुपये ..... (शब्दों में रुपये .... मात्र) ट्रेजरी चालान संख्या ..... दिनाँक .....द्वारा तथा दिनाँक ..... को निर्गत माँग पत्र की धनराशि रुपये ..... (शब्दों में रुपये ..... .मात्र) ट्रेजरी चालान संख्या ..... दिनाँक ..... द्वारा, इस प्रकार सम्पूर्ण आकलित निर्धारित मूल्य रुपये ..... (शब्दों में रुपये ..... मात्र) क्रेता से प्राप्त करके जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, जनपद ..... आगे वर्णित शर्तों के अधीन इस विलेख की अनुसूची में वर्णित नजूल भूखण्ड को निजी स्वामित्व वाला (फ्री–होल्ड) भूखण्ड घोषित करने तथा उस पर क्रेता को निजी स्वामित्व प्रदान करने हेतु एतद्द्वारा सहमत हैं ।

अतः उत्तर प्रदेश में अपनी प्रवृति के सम्बन्ध में समय–समय पर यथा संशोधित गवर्नमेंट ग्रांट एक्ट (1895 ई0 का एक्ट संख्या 15) के अधीन निष्पादित यह विलेख साक्षी है कि इस विलेख की अनुसूची में

वर्णित नजूल भूखण्ड क्रेता के पक्ष में फ्री–होल्ड (निजी स्वामित्व) घोषित करने हेतु क्रेता द्वारा विक्रेता को कुल धनराशि रुपये ..... (शब्दों में रुपये ..... मात्र) जनपद .... स्थित राजकीय कोषागार में उपर्युक्त ट्रेजरी चालान द्वारा किये गये भुगतान (जिसकी प्राप्ति विक्रेता एतदद्वारा स्वीकार करता है) के प्रतिफल स्वरूप तथा आगे वर्णित प्रसंविदाओं और शर्तों जिनका क्रेता पालन करेगा, को ध्यान में रखकर विक्रेता एतदद्वारा वह भूखण्ड, उसकी सीमाओं सहित, जिसका विवरण इस विलेख की अनुसूची में दिया गया है और जो स्पष्टीकरण के लिए इस विलेख से संलग्न मानचित्र में लाल रंग से प्रदर्शित किया गया है, को महायोजना में विनिर्दिष्ट ..... भू उपयोग के निमित्त फ्री–होल्ड घोषित करते हैं और उस पर क्रेता को निजी स्वामित्व प्रदान करते हैं और क्रेता, उसके दायाधिकारी तथा समनुदेशिती सदा के लिए उसे अपने अधिकार में रखेंगे।

इस विलेख की अनुसूची में वर्णित भूखण्ड या उस पर निर्मित अथवा निर्माण किये जाने वाले भवन के सम्बन्ध में इस समय देय करों और उस पर भविष्य में लगाये जाने वाले करों का भुगतान क्रेता करेगा।

इस विलेख से उत्पन्न या इसके सम्बन्ध में या इसके विषय पर यदि कोई भी विवाद, मतभेद अथवा प्रश्न दोनों पक्षों या उसके दावेदार के बीच कभी उठ खड़ा हो तो वह निर्णय हेतु राज्य सरकार के आवास विभाग के सचिव/प्रमुख सचिव को भेजा जायेगा और उनका निर्णय अंतिम होगा तथा इस विलेख के दोनों पक्ष उससे बाध्य होंगे।

इस विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन के समबन्ध में जो कुछ भी व्यय होगा, क्रेता वहन करेगा।

यह स्पष्ट किया जाता है कि इस विलेख में प्रयुक्त शब्द ''विक्रेता'' और ''क्रेता'' के सम्बन्ध में, जब तक कि उनकी इस प्रकार की व्याख्या प्रसंगों से असंगत न हो, ''विक्रेता'' में उसके पद के उत्तराधिकारियों एवं समनुदेशिती का तथा ''क्रेता'' में उसके दायाधिकारियों, निष्पादकों, प्रबन्धकों, प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितीयों का अन्तरभाव है।

इस विलेख के साक्ष्य में क्रेता ने और विक्रेता की ओर से एवं उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी ने उन तिथियों को हस्ताक्षर कर दिये हैं जो उनके हस्ताक्षर के नीचे लिखी हैं।

इसमें अभिदिष्ट अनुसूची निम्नांकित है :–

नजूल भूखण्ड संख्या ..... क्षेत्रफल ..... वर्ग मी0 स्थित मोहल्ला .... जिसकी चौहद्दी निम्नलिखित है :–

पूर्व .....

पश्चिम .....

उत्तर.....

दक्षिण .....

फ्री–होल्ड के लिये क्रेता ने स्वमूल्यांकन की धनराशि रुपये ..... (शब्दों में रुपये .... मात्र) ट्रेजरी चालान संख्या ..... दिनाँक ..... द्वारा तथा माँग पत्र की धनराशि रुपये ..... (शब्दों में रुपये ....मात्र) ट्रेजरी चालान संख्या ..... दिनाँक ..... द्वारा कुल रुपये .... (शब्दों में रुपये .....मात्र) जमा कर दिया है।

क्रेता के हस्ताक्षर

राज्यपाल की ओर से तथा
उनके द्वारा प्राधिकृत

नाम.....

पता.....

1. साक्षी का हस्ताक्षर.....
   पूरा नाम.....
2. साक्षी का हस्ताक्षर .....

1. साक्षी का हस्ताक्षर.....
   नाम व पदनाम ..... पता .....
2. साक्षी का हस्ताक्षर .....

पूरा नाम ..... नाम .....

पता ..... पदनाम .....

प्रपत्र ''ख''

नजूल भूमि के फ्री–होल्ड का विलेख (नीलामी/निविदा द्वारा)

नजूल भूमि पर निजी स्वामित्व प्रदान किये जाने हेतु फ्री–होल्ड में प्रमाण पत्र का यह विलेख सन् 1999 ..... ई0 के ..... मास के ..... वें दिन, तदनुसार शक सम्वत् ..... के मास के ..... दिन को उत्तर प्रदेश के राज्यपाल, (जिनको यहाँ आगे चलकर ''विक्रेता'' कहा गया है) प्रथम पक्ष तथा श्री/श्रीमती/कुमारी ..... पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री ..... निवासी ग्राम/मुहल्ला ..... डाकखाना ..... तहसील ..... जिला ....(जिनको यहाँ आगे चलकर ''क्रेता'' कहा गया है) द्वितीय पक्ष के मध्य लिखा गया है।

चूँकि इस विलेख की अनुसूची में वर्णित नजूल भूखण्ड का सन् 1999 ..... ई0 के..... मास के ..... दिन सार्वजनिक नीलामी/ निविदा शासनादेश संख्या –667/9–आ–4–98–691 एन0/97 टी0सी0, दिनाँक 23–4–98 एवं शासनादेश संख्या 2268/9–आ–4–98–704 एन0/98, दिनाँक 1–12–98 एवं शासनादेश संख्या–1592/9–आ–4–99–691 एन/97 टी0सी0, दिनाँक 20–5–99 की व्यवस्थान्तर्गत हुआ था और सार्वजनिक नीलाम/निविदा में यह भूखण्ड आगे अभिव्यक्त अधिकारों एवं शर्तों के अधीन क्रेता को ..... रुपये (शब्दों में रुपये .....एवं ..... पैसे केवल) के मूल्य पर विक्रय किया जाना था, अतः विक्रेता ने क्रेता को इस विलेख की अनुसूची में वर्णित नजूल भूखण्ड संख्या .... आवासीय/ग्रुप हाउसिंग/वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु निजी स्वामित्य देना (फ्री–होल्ड करना) स्वीकार कर लिया है। जनपद ..... की महायोजना/आस–पास की भूमि के उपयोग के आधार पर वर्तमान में इस भूखण्ड को आवासीय/ग्रुप हाउसिंग/वाणिज्यिक उद्देश्य हेतु उपयोग किया जाना है, अतः विक्रेता द्वारा क्रेता से अपेक्षा की जाती है कि क्रेता अनुसूची में वर्णित भूमि का उपयोग महायोजना में निर्दिष्ट/आस–पास की भूमि के भू उपयोग के अनुसार ही करेगा।

अतः उत्तर प्रदेश में अपनी प्रवृति के सम्बन्ध में समय–समय पर यथा संशोधित गवर्नमेंट ग्रान्ट्स एक्ट (सन् 1895 ई0 का एक्ट संख्या–15 के अधीन निष्पादित यह विलेख साक्षी है कि इस विलेख की अनुसूची में वर्णित नजूल भूखण्ड क्रेता के पक्ष में फ्री–होल्ड (निजी स्वामित्व) घोषित करने हेतु क्रेता द्वारा विक्रेता को रुपये .....(रुपये .....केवल) ..... स्थिति राजकीय कोषागार में चेक/बैंक ड्राफ्ट/ट्रेजरी चालान संख्या .....दिनाँक ..... द्वारा किये गये भुगतान (जिसकी प्राप्ति विक्रेता एतद्द्वारा स्वीकार करता है) के प्रतिफलस्वरूप तथा आगे वर्णित प्रसंविदाओं और शर्तों, जिनका क्रेता पालन करेगा, को ध्यान में रखकर विक्रेता एतद्द्वारा वह सब भूखण्ड, उसकी सीमाओं सहित, जिसका विवरण इस विलेख की अनुसूची में दिया गया है, और जो स्पष्टीकरण के लिये इस विलेख से संलग्न रेखा चित्र में लाल रंग से रंग दिया गया है, फ्री–होल्ड घोषित करते हैं और उस पर क्रेता को निजी स्वामित्व प्रदान करते हैं और क्रेता, उसके दयाधिकारी तथा समनुदेशिती सदा के लिये उसे अपने अधिकार में रखेंगे।

इस विलेख के निष्पादन की दिनाँक से इसकी अनुसूची में वर्णित नजूल भुखण्ड पर क्रेता को निजी स्वामित्व प्राप्त हो जायेगा और वह उसे स्वेच्छा से प्रभावी विधि, नियमों एवं विनियमों के अधीन किसी भी प्रकार प्रयोग या हस्तांतरित कर सकेगा। भूखण्ड या उस पर निर्मित अथवा निर्माण किये जाने वाले भवन के सम्बन्ध में इस समय देय करों का अथवा उस पर भविष्य में लगाये जाने वाले करों का भुगतान करेगा।

इस विलेख से उत्पन्न या इसके सम्बन्ध में या इसके विषय पर यदि कोई विवाद, मतभेद अथवा प्रश्न दोनों पक्षी या उसके दावेदार के बीच कभी उठ खड़ा हो तो वह निर्णय हेतु राज्य सरकार के आवास विभाग के सचिव/प्रमुख सचिव को भेजा जायेगा और उनका निर्णय अंतिम होगा तथा इस विलेख के दोनों पक्ष उससे बाध्य होंगे।

इस विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन के सम्बन्ध में जो कुछ भी व्यय होगा क्रेता वहन करेगा।

फ्री–होल्ड का यह विलेख रिट याचिका संख्या–32605/91, सत्यनारायण कपूर बनाम उत्तर प्रदेश राज्य तथा अन्य में पारित निर्णय दिनाँक 15 अक्टूबर, 1997 के विरुद्ध उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा माननीय

उच्चतम न्यायालय में दायर विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या–1557–1559/98 में पारित हाने वाले अंतिम निर्णय के अधीन होगा।

यह स्पष्ट किया जाता है कि इस विलेख में प्रयुक्त शब्द ''विक्रेता'' और ''क्रेता'' के सम्बन्ध में, जब तक कि उनकी इस प्रकार की व्याख्या प्रसंगों से असंगत न हो, ''विक्रेता'' में उसके पद के उत्तराधिकारियों एवं समनुदेशितियों का तथा ''क्रेता'' में उसके दायाधिकारियों, निष्पादकों, प्रतिनिधियों एवं समनुदेशितियों का अन्तरभाव है।

इस विलेख के साक्ष्य में क्रेता ने और विक्रेता की ओर से एवं उसके द्वारा अधिकृत जिलाधिकारी ने उस तिथियों को हस्ताक्षर कर दिये हैं जो उनके हस्ताक्षर के नीचे लिखी है।

इसमें अभिदिष्ट अनुसूची निम्नांकित है :–

नजूल भूखण्ड/खसरा संख्या ..... स्थित मोहल्ला ..... कुल रकबा .....जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है :–

पूरब :–

पश्चिम :–

उत्तर :–

दक्षिण :–

फ्री–होल्ड के लिये क्रेता ने सम्पूर्ण धनराशि रुपया ..... सरकारी कोषागार .....में चालान संख्या

.....दिनांक ..... द्वारा जमा कर दी है।

क्रेता के हस्ताक्षर

नाम :
पता :

राज्यपाल की ओर से
तथा उनके द्वारा प्राधिकृत

साक्षी (1) .....
साक्षी (2) .....

साक्षी (1) .....
साक्षी (2) .....