

छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग

मंत्रालय
महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर

20 MAY 2020

क्रमांक एफ 4-07/सात-1/2019 नवा रायपुर, अटलनगर, दि. 20/05/2020
प्रति,

समस्त संभागीय आयुक्त,

समस्त कलेक्टर

छत्तीसगढ़

विषय:- नजूल के स्थायी पट्टों की भूमि को भूमिस्वामी हक में परिवर्तित
किये जाने के संबंध में।

संदर्भ:- इस विभाग का समसंख्यक पत्र दि. 11/9/2019, दि 26/10/2019
तथा दिनांक 03 मार्च, 2020

नगरीय क्षेत्रों में नजूल के रियायती तथा गैर रियायती स्थायी पट्टों की भूमि को भूमिस्वामी हक में परिवर्तित करने के संबंध में संदर्भित पत्र द्वारा दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं। उपरोक्त जारी निर्देशों पर कार्यवाही बावत कतिपय जिलों के द्वारा निम्नांकित बिन्दुओं पर मार्गदर्शन चाहा गया है :-

- (1) गृह निर्माण सहकारी समितियों को और पश्चिम पाकिस्तान के विस्थापितों को जारी पट्टों को रियायती या गैर रियायती किस श्रेणी में रखा जाए।
- (2) 1950 के पूर्व के मालगुजारों के द्वारा दी गयी भूमि पर जारी पट्टों की श्रेणी रियायती या गैर रियायती क्या होगी।
- (3) नगरीय आबादी के पट्टों को भूमिस्वामी अधिकार में परिवर्तित किया जाना है या नहीं।
- (4) भूमिस्वामी अधिकार में परिवर्तित करने की प्रक्रिया क्या होगी और इसकी अभिलेख दुरुस्ती किस प्रकार होगी।
- (5) प्रचलित गाईड लाइन दर पर भूमिस्वामी अधिकार में परिवर्तित करने के निर्देश है। वर्ष 2019-20 में शासन ने प्रचलित गाईड लाइन दर पर 30 प्रतिशत की विशेष छूट दी गई है। अतः यह स्पष्ट नहीं है कि उक्त 30 प्रतिशत की रियायत भूमिस्वामी अधिकार में परिवर्तित करने में लागू होगी या नहीं।

राज्य शासन के द्वारा पट्टेदारों को इस योजना का लाभ प्रदान करने के उद्देश्य से निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :-

(एक) गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं को आवासीय प्रयोजन हेतु आबंटित होने वाली भूमि के 60 प्रतिशत क्षेत्र का पूर्ण मूल्य बाजार दर से प्रीमियम तथा

21 MAY 2020

//2//

उसके 5 प्रतिशत दर से वार्षिक भू-भाटक लेकर तथा शेष 40 प्रतिशत क्षेत्र बिना प्रीमियम एवं भू-भाटक के आवंटित की जाती है। अर्थात् उक्त प्रावधान से आशय यह है कि गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं को आवासीय प्रयोजन हेतु जो भूमि उपलब्ध कराई जाती है, उसमें से ओपन स्पेस और ग्रीन एरिया छोड़कर जो विक्रय योग्य उपलब्ध क्षेत्र लगभग 60 प्रतिशत ही होती है। इसलिए ऐसी संस्थाएं विक्रय योग्य उपलब्ध क्षेत्र भूमि को पूर्ण प्रब्याजी पर ही प्राप्त करती हैं और हितग्राहियों को भूमि के प्रचलित दर पर ही आवंटन करती है। इसके अतिरिक्त इनको जारी किये गये पट्टों के प्रारूप में भी इसके अंतरण में रोक संबंधी कोई शर्त नहीं है। अतः ऐसे मामलों में इसे गैर रियायती पट्टा मानते हुए हितग्राहियों को प्रचलित गाईड लाइन दर का 2 प्रतिशत ही भुगतान पर प्रश्नाधीन भूमि को भूमिस्वामी हक में परिवर्तित किया जाए।

(दो) पश्चिम पाकिस्तान के विस्थापितों को दिये गये पट्टों के लिए राज्य शासन द्वारा जारी निर्देश क्रमांक एफ 6-115/आठ-9-77 दिनांक 9.7.1986 के अनुसार भूमि का विशेष दर ऐसे प्रकरण में शासन द्वारा निर्धारित किया गया है, उसमें किसी तरह की रियायत नहीं दी गई है। राजस्व पुस्तक परिपत्र खण्ड चार की कण्डिका 26 के तहत रियायती पट्टे की श्रेणी में यह सम्मिलित नहीं है। इसके अतिरिक्त इनको जारी किये गये पट्टों के प्रारूप में भी इसके अंतरण पर कोई प्रतिबंध नहीं है। छत्तीसगढ़ शासन, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग मंत्रालय के ज्ञापन क्रमांक एफ 4-90/सात-1/2018 दिनांक 04 अक्टूबर, 2018 द्वारा विस्थापित परिवारों को जारी 30 वर्षीय पट्टे को भूमिस्वामी अधिकार में संपरिवर्तन के लिए 01 प्रतिशत की दर से फ्री-होल्ड किये जाने के निर्देश हैं। ऐसे पट्टों का अंतरण किये जाने की दशा में इसे संशोधित करते हुए अन्य गैर रियायती पट्टों की तरह मानते हुए प्रचलित गाईड लाइन दर का 02 प्रतिशत ही भुगतान पर प्रश्नाधीन भूमि को भूमिस्वामी हक में परिवर्तित किया जाए।

(तीन) शेष सभी रियायती भू-खण्डों में (यथा सामाजिक, शैक्षणिक, धार्मिक, सांस्कृतिक, चिकित्सा संस्थाओं आदि को) अंतर की राशि धन 2 प्रतिशत के भुगतान पर ही भूमिस्वामी अधिकार में परिवर्तित किया जाए। उदाहरणार्थ यदि किसी व्यक्ति/संस्था को भूमि के 40 प्रतिशत प्रीमियम पर भू-खण्ड का आवंटन किया गया है, तो शेष 60 प्रतिशत प्रीमियम और 2 प्रतिशत के भुगतान कुल 62 प्रतिशत के भुगतान पर इसे भूमिस्वामी हक में परिवर्तित किया जाये।

(चार) नगरीय क्षेत्रों की आबादी भूमि के लिये जारी पट्टे के प्रारूप में यह स्पष्ट उल्लेख है कि भूमि को भूमिस्वामी हक में ही प्रदान किया जा रहा है। अतः ऐसे प्रकरणों में भूमिस्वामी हक में परिवर्तित करने की आवश्यकता नहीं है। ऐसे प्रकरणों में केवल छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 98 तथा 100 के तहत वार्षिक भू-भाटक का निर्धारण करना है।

(पांच) 1950 में मालगुजारी के समय धारित भूमि पर प्रदत्त पट्टों के प्रारूप में यदि भूमि के समनुदेशन पर शासन की कोई पूर्वानुमति आवश्यक नहीं हो तो इसे भी गैर रियायती की श्रेणी में मानते हुए प्रचलित गाईड लाइन दर का केवल 2 प्रतिशत ही भुगतान पर इसे भूमिस्वामी हक में परिवर्तित किया जावे।

(छः) भूमिस्वामी हक में किए जाने की प्रक्रिया के संबंध में अनेक ऐसे प्रकरण हैं, जिसमें शासकीय जांच एजेंन्सी अथवा न्यायालयों में स्वत्व संबंधी वाद लंबित हैं, ऐसी स्थिति में यह उचित होगा कि भूमिस्वामी हक में परिवर्तित करने के लिए आवेदक के आवेदन पर दावा—आपत्ति आमंत्रित करते हुए ईशतहार का प्रकाशन किया जाए।

(अ) ईशतहार प्रकाशन अवधि के दौरान ही राजस्व निरीक्षक/तहसीलदार के द्वारा स्थल निरीक्षण किए जाने के उपरांत यह सुनिश्चित किया जाए कि भूमि का वर्तमान में किया जा रहा भू-उपयोग विकास योजना के अनुरूप नहीं पाये जाने पर भूमिस्वामी हक में अंतरण की कार्यवाही नहीं की जाए।

(ब) नजूल पट्टा के अंतरण के मामलों में यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अंतरण उपरांत आवेदक का नाम संधारण खसरे में दर्ज है।

(स) अंतरण के मामलों में यह देखा जाए कि मूल पट्टा किस प्रयोजन के लिए जारी किया गया था।

(द) यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी हो तो ऐसे मामलों में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ 4-43/सात-1/2013 दिनांक 12 फरवरी, 2015 के निर्देशानुसार यह सुनिश्चित किया जाये कि नवीनीकरण की तिथि से देय समस्त भू-राजस्व, अर्थदण्ड एवं ब्याज की राशि का भुगतान आवेदक के द्वारा कर दिया गया हो। यह आवश्यक नहीं होगा कि पट्टे की अवधि के अवसान के उपरांत नवीनीकरण के पश्चात् ही भूमिस्वामी हक में परिवर्तन की कार्यवाही की जाए।

(इ) अनेक प्रकरणों में यह भी तथ्य प्रकाश में आता है, कि आवेदक द्वारा निवास प्रयोजनार्थ प्रदत्त पट्टों का उपयोग आवास भिन्न मसलन स्कूल, क्लीनिक या ऐसे किसी प्रयोजन के लिए किया जा रहा है, जो अधिसूचित विकास योजना में

//4//

आवासीय भू-खण्ड में अनुज्ञेय है। ऐसी स्थिति में अधिसूचित विकास योजना में आवासीय भू-उपयोग के भू-खण्डों पर यदि कोई गतिविधि अनुज्ञेय हो तो भूमिस्वामी हक में परिवर्तन की कार्यवाही की जाए।

(ई) भूमिस्वामी हक में परिवर्तित किए जाने के उपरांत नजूल संधारण खसरे में ही भूमिस्वामी शब्द लिखकर यह सुनिश्चित किया जाए कि भूमि का भूमिस्वामी हक में परिवर्तन किया जा चुका है।

(सात) छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 12-क के अंतर्गत वर्ष 2020-21 की अवधि के लिए प्रचलित गाईड लाइन दर पर 30 प्रतिशत की विशेष छूट दी गई है, जो आबंटन, व्यवस्थापन तथा भूमिस्वामी अधिकार में परिवर्तित किये जाने के प्रकरणों में लागू होगा।

(आठ) भूमिस्वामी हक में परिवर्तन हेतु विभागीय ज्ञापन क्रमांक एफ 4-07/सात-1/2019 दिनांक 03 मार्च, 2020 द्वारा निर्धारित प्रारूप (परिशिष्ट-1 तथा परिशिष्ट-2) में परिवर्तन विलेख का निष्पादन कराया जावे।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार,

R. Shankar

(रीता शांडिल्य)

सचिव

छत्तीसगढ़ शासन

राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग

पृ0क्रमांक एफ 4-07/सात-1/ 2019 नवा रायपुर, अटलनगर, दि.20/05/2020
प्रतिलिपि:- 20 MAY 2020

1. अपर मुख्य सचिव, माननीय मुख्यमंत्री सचिवालय, छत्तीसगढ़ शासन, मंत्रालय महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर।
2. विशेष सहायक माननीय मंत्री जी, छत्तीसगढ़ शासन, मंत्रालय महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय छत्तीसगढ़ शासन, मंत्रालय महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर की ओर मंत्रिपरिषद आदेश (आयटम क्र. 28.14)दिनांक 13.5.2020 के अनुक्रम में सूचनार्थ प्रेषित।

//5//

5. सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग छत्तीसगढ़ शासन, मंत्रालय महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर ।
6. सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, मंत्रालय महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर ।
7. सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, नगरीय प्रशासन विभाग, मंत्रालय महानदी भवन, नवा रायपुर, अटलनगर ।
8. संचालक, भू-अभिलेख छत्तीसगढ़, इन्द्रावती भवन, नवा रायपुर, अटलनगर ।
9. राजस्व विभाग की वेबसाईट में अपलोड करने हेतु ।

R. Shencly 9

सचिव

छत्तीसगढ़ शासन

राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग