**नागरिक सेवा केन्द्र** **CCC-1**

# मार्ग दर्शिका

## नाम हस्तान्तरण/प्रतिस्थापन

सूचनाः

1. ''यह पुस्तिका सामान्य मार्गदर्शन के लिये हैं। विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में तत्समय प्रभावी नियम, विनियम, परिपत्र, आदेश आदि के प्रावधाना ही अधिभावी होंगें।''

2. आप अपना भरा हुआ आवेदन पत्र नागरिक सेवा केन्द्र की खिडकी पर जमा करवाऐं दी गई निर्धारित अवधि के पश्चात इसी केन्द्र से वापस परिणाम/ अन्तरिम उत्तर (उन्ही प्रकरणों में जिनमें परीक्षण अपेक्षित हैं) प्राप्त करें।

परिचयः

इस पुस्तिका में भूखण्डकारी के भूखण्ड का नाम हस्तानान्तरण के सम्बन्ध में निम्न प्रकरण सम्मिलित हैंः–

1. सहकारी समिति की योजनाऐंः

(अ) अनुमोदित योजनाऐं जिनमें भूखण्डधारी द्वारा पूर्व में लीजरडीड (पटटा) प्राप्त कर ली गई हैं।

(ब) अनुमोदित योजनाऐं, जिनमें भूखण्डधारी द्वारा लीजडीड (पटटा) प्राप्त नहीं कर ली गई हैं।

(स) गैर अनुमोदित योजनाऐं जिनमें प्राधिकृत अधिकारी द्वारा सहकारी समिति की योजना की 90 बी की कार्यवाही की जा चुकी हैं।

(कृपया प्रपत्र–1 में आवेदन करें )

2. जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सृजित योजनाऐं :

(अ) जिनमें आवंटी द्वारा आवंटित भूखण्ड की लीजडीड पटटा प्राप्त कर ली गई हैं।

(कृपया प्रपत्र – 2 में आवेदन करें)

(ब) जिनमें आवंटी द्वारा आवंटित भूखण्ड की लीजडीड पटटा प्राप्त नही की गई हैं।

(कृपया प्रपत्र – 2 में आवेदन करें)

प्रकरण 1 (ब) एंव (स) के प्रपत्र – 1 में आवेदन करते हुये निम्न दस्तावेज संलग्न करें।

1. आवेदन पत्र के साथ निम्न दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति संलग्न करें:

**(i)** गृह निर्माण सहकारी समिति का आवंटन पत्र (दिनांक 22.10.1999 तक का ही मान्य हैं)

**(ii)** गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा जारी भूखण्ड का साईट प्लान

**(iii)** समिति द्वारा जारी सदस्यता शुल्क की रसीद

**(iv)** इकरारनामे की प्रति यदि मूल आवंटी से क्रय किया हो। (अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 31.03.02 तक ही मान्य है।)

**(v)** पंजीकृत इकरार (यदि पंजीकृत इकरारनामा के आधार पर नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदन किया गया हैं।)

**(vi)** वसीयतनामा के साथ मृत्यु प्रमाण पत्र की मूल अथवा प्रमाणित छायाप्रति (यदि वसीयतनामा के आधार पर नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदन किया गया हैं। )

**(vii)** हक त्याग (यदि पंजीकृत हम त्याग के आधार पर नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदन किया गया हैं।)

**(viii)** उपहार डीड (यदि पंजीकृत उपहार डीड के आधार पर नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदन किया गया हैं।)

**(ix)** यदि भूखण्ड की मृत्यु हो चुकी है तो ऐसे प्रकरणों में मृत्यु प्रमाण पत्र की ''मूल'' अथवा ''प्रमाणित छायाप्रति'' संलग्न कर भूखण्उ का नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदक द्वारा निम्न दस्तावेज संलग्न करें।

(अ) **Letter of Administration** या उत्तराधिकारी के सम्बन्ध में विधि सम्मत दस्तावेज या कोई भी वैध दस्तावेज जो प्राथ्री के पक्ष में विधिक स्वामित्व को प्रदान करने वाला हो प्रतिस्थापित किया जावें।

(ब) यदि मृतक क वारिसान संयुक्त नाम स नाम हस्तान्तरण चाहते हैं तो एक शपथ पत्र 10/– रूपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर जो कि नोटेरी पब्लिक से तस्दीकशुदा हो प्रस्तुत किया जावे कि मृतक के जीवित वारिसान कौन–कौन हैं एवं संयुक्त नाम से हस्तान्तरण चाहते हैं।

(स) यदि मृतक के वारिसान किसी एक वारिस के नाम पर भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण चाहते है तो शेष वारिस द्वारा इच्छित वारिस के पक्ष में पंजीकृत हकत्याग पत्र प्रस्तुत किया

जावें। हकत्याग पत्र अलग–अलग अथवा संयुक्त दिया जा सकता हैं। हकत्याग पत्र भूमि जहां स्थित है वहीं के पंजीकृत कार्यालय से पंजीकृत होना चाहिए। यदि जयपुर में भूखण्ड स्थित हो तो जयपुर में ही हकत्याग पत्र पंजीकृत होना चाहिए। आवेदक द्वारा मृतक के कुल कितने वारिस है का शपथ पत्र पूर्ण सहित 10/– रूपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पर अलग से प्रस्तुत करना होगा।

(द) वसीयत के प्रकरणों में आवेदक के खर्चे पर जविप्रा द्वारा स्थानीय प्रमुख दैनिक समाचार पत्रों में अलग से अनापत्ति बाबत विज्ञप्ति जारी की जावेगी। विज्ञप्ति अवधि समाप्ति क पश्चात आपत्ति प्राप्त होने/ नहीं होने, जैसी भी स्थिति हो, का निस्तारण कर नाम हस्तान्तरण किया जावेगा।

**(x)** हस्तान्तरण शुल्क की मूल रसीदें (शुल्क जहां आवश्यक हैं)

**(xi)** 210/– रूपये के स्टाम्प। (200/–रू के स्टाम्प क्षतिपूर्ति बंध पत्र प्रपत्र – 3 व 10 /– रू का स्टाम्प शपथ पत्र प्रपत्र–हेतु)

2. सहकारी समिति की योजनाओं के निम्न प्रकरणों में नाम हस्तान्तरण सम्भव नहीं हैं।

**(i)** जहाँ दस्तावेजों से आवेदक का भुखण्ड पर स्वामित्व सिद्ध नहीं होता।

**(ii)** जिस योजना की 90–बी की कार्यवाही नहीं हुई है।

**(iii)** जिस योजना की 90–बी की कार्यवाही हो गई हैं लेकिन समिति द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजानुसार भूखण्ड सृजित नहीं हैं।

**(iv)** जहाँ अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भूखण्ड सृजित नहीं हैं।

**(xi)** जहाँ समिति द्वारा सहकारिता प्रकोष्ठ एवं संबंधित जोन दोनों जगह योजना का रिकार्ड प्रस्तुत नहीं किया गया हैं।

**(vi)** जिस योजना / भूखण्ड में कार्ट केस/ कूननी कार्यवाही चल रही हों।

**(vii)** यदि भूखण्ड अवाप्तशुदा क्षेत्र में आता हो एवं येाजना अनुमोदित न की गई हों

**(viii)** यदि भूखण्ड सुविधा क्षेत्र में आता हो।

**(ix)** यदि भूखण्ड के एक से अधिक दावेदार हैं एवं किसी एक दावेदार के पक्ष में स्वामित्व निर्धारण नही हुआ हैं।

3. भूखण्ड के एक से अधिक दावेदार होने पर विवादित भूखण्डों का निस्तारण।

यदि किसी भूखण्ड के लिये एक से अधिक दावेदार हैं तो सहकारी अधिनियम में पक्षकारों द्वारा रदद वाद प्रस्तुत करन का प्रावधान हैं। वाद स्वीकार करने का पंच

निर्णायक शुल्क जमा करवाया जाता हैं एवं उसके पश्चात पंच निर्णायक नियुक्त किया जाता हैं जिसके द्वारा वाद का निस्तारण कर निर्णय जारी किया जाता हैं।

प्रकरण 1 (अ) तथा 2 (अ) एवं (ब) के लिये प्रपत्र – 2 में आवेदन करें व निम्न दस्तवोज संलग्न करें:

आवेदन पत्र के साथ संलग्न किये जाने वाले दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतिः –

**(i)** जविप्रा से भूखण्ड के प्रति जारी आवंटन पत्र/पटटा विलेख

**(ii)** पंजीकृत विक्रय पत्र/ पंजीकृत गिफटडीड

**(iii)** मुख्यतयारआम द्वारा रजिस्ट्री कराने की स्थिति में मुख्ययारनामा आम व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र

**(iv)** भूखण्ड पूर्व क्रेता से क्रय करने पर आवंटी एवं पूर्व क्रेता के मध्य निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र पूर्व क्रेता से आवेदक के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत पत्र (यदि भूखण्ड एक से अधिक बार विक्रय हुआ तो तो)

**(v)** मृत्यु की स्थिति में मृत्यु प्रमाण पत्र (अनिवार्य) एवं वसीयत नामा/ पंजीकृत हक त्याग/ उत्तराधिकार प्रमाण पत्र

नोटः– जो भी लागू हो उसे (✓) कर दें।

**भूखण्डो के विक्रय पर लेय हस्तान्तरण शुल्क निम्न प्रकार देय है।**

| **विवरण** | **शुल्क** |
|---|---|
| जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा रियायती दर पर आवंटित भूखण्डों के 10 वर्ष पूर्व विक्रय किये जाने पर | यदि भूखण्ड आरक्षित दर से कम दर पर (रियायती दर ) पर आवंटित किया गया है तथा वर्ष से पूर्व आवंटी द्वारा विक्रय किया जाता है तो हैं वर्तमान आरक्षित दर का 5 प्रतिशत लेवी के अतिरिक्त वर्तमान आरक्षित दर एवं आवंटन दर की अन्तर राशि के आधार पर गणना कर राशि देय होगी। |

| विवरण | शुल्क | |
|---|---|---|
| जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा रियायती दर पर आवंटित भूखण्डों के 10 वर्ष पूर्व विक्रय किये जाने पर | 200 वर्ग मीटर तक<br>200 से 500 वर्ग मीटर तक<br>500 वर्ग मीटर से ऊपर | रू. 1000<br>रू. 2000<br>रू. 5000 |
| जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नीलामी द्वारा आवंटित भूखण्ड एवं सहकारी समितियों की योजनओं के ऐसे भूखण्ड जिनका प्राधिकरण द्वारा पटटा जारी किया जा चुका हैं। | 200 वर्ग मीटर तक<br>200 से 500 वर्ग मीटर तक<br>500 वर्ग मीटर से ऊपर | रू. 1000<br>रू. 2000<br>रू. 5000 |
| निजी विकासकर्ता की योजनाओ मे आवंटित भूखण्ड जिनका प्राधिकरण द्वारा पटटा जारी किया जा चुका हैं। | 200 वर्ग मीटर तक<br>200 से 500 वर्ग मीटर तक<br>500 वर्ग मीटर से ऊपर | रू. 1000<br>रू. 2000<br>रू. 5000 |

**सहकारी समिति की योजनाओं के भूखण्डों बारे में अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न एवं उनके उत्तर ( Frequently Asked Questions and their answers) : -**

**1. यदि भूखण्डधारी/ आवेदक का नाम सदस्यता सूची में न हो तो क्या करना है?**

उत्तरः– भूखण्डधारी/ आवेदक को नाम प्रतिस्थापन हेतु आवेदन पत्र दस्तावेजों सहित नागरिक सेवा केन्द्र, जयपुर विकास प्राधिकरण जमा कराना होगा।

**2. हस्तान्तरण शुल्क कितना देय हैं?**

उत्तर :– इकरारनामा के आधार पर 31.03.02 से पूर्व क्रय किये गये प्रकरणों में (लेकिन जविप्रा पटटा विलेख जारी नहीं है) शुल्क 10/– रू प्रति वर्गगज हैं। कुल देय राशि का 60 प्रतिशत दी बैंक ऑफ राजस्थान लिमिटेड की जविप्रा स्थित शाखा में सफेद रंग के चालान के द्वारा एवं कुल देय राशि का 40 प्रतिशत हरे रंग के चालान के द्वारा स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर की सचिवालय परिसर में मुख्य द्वार पर स्थित शाखा/ कलेक्ट्रेट के पीछे स्थित शाखा में जमा करवाना होगा।

**3. किन– किन प्रकरणों में हस्तान्तरण शुल्क देय नही है।**

उत्तर :– हस्तान्तरण शुल्क निम्न प्रकरणों में देय नही हैं (1) यदि आवंटन पत्र आवेदक के नाम का हो। (2) जविप्रा में भूखण्ड की लीजडीड प्राप्त करने से पूर्व आवेदक द्वारा पंजीकृत विक्रयनामा से भूखण्ड क्रय किया गया हो। (3) उत्तराधिकार के प्रकरण में।

**4. किन – किन प्रकरणों में हस्तान्तरण संभव नही है?**

उत्तर :– निम्न परिस्थितियों में हस्तान्तरण संभव नही हैंः– (1) योजना की 90–बी कार्यवाही न होना। (2) योजना रिकार्ड प्राधिकरण में समिति द्वारा जमा ना कराया गया हो। (3) भूखण्ड / योजना अवाप्ति में हो एवं योजना अनुमोदित नही हैं। (4) भूखण्ड सृजित नही हो या सुविधा क्षेत्र में हो। (5) प्रकरण न्यायालय में विचाराधीन हो।

**5. यदि सहकारी समिति की सूची में मूल आवंटी का नाम दर्ज नही हैं तो क्या करना होगा?**

उत्तर :– यदि मूल आवंटी का नाम सहकारी समिति द्वारा प्रस्तुत सदस्यता सूची में नही हैं तो प्रार्थी को स्वयं के खर्चे पर दैनिक समाचार पत्र में विज्ञप्ति जारी करवानी होगी। जिसका आदेश जयपुर विकास प्राधिकरण के सहकारिता प्रकोष्ठ द्वारा जारी किया होगा।

6. यदि समाचार पत्र में विज्ञप्ति के पश्चात कोई आपत्ति प्राप्त होती है तो निस्तारण की क्या प्रक्रिया हैं?

उत्तर :– आपत्ति प्राप्त होने पर दोनों पक्षकारों की सुनवाई कर प्रकरण का निस्तारण किया जाता है। यदि निस्तारण संभव नही हो तो पक्षकारों को राजस्थान सहकारी सोसायटी अधिनियम 2001 की धारा 58 के तहत वाद दायर करने की अनुशंसा की जाती है।

7. यदि भूखण्ड के स्वामित्व के सम्बन्ध में विवाद है तो क्या कार्यवाही होगी?

उत्तरः– यदि किसी भूखण्ड के सम्बन्ध में विवाद हो तो पक्षकार राजस्थान सहकारी सोसायटी अधिनियम 2001 की धारा 58 के तहत उप रजिस्ट्रार (सहकारिता), जयपुर विकास प्राधिकरण में वाद प्रस्तुत कर सकते है। वाद स्वीकार होने पर आवेदक को 550/–रू. ट्रेजरी में जमा कराना होगा।

जिसके पश्चात पंच निर्णायक की नियुक्ति की जायेगी। पंच निर्णायक पक्षकारों की सुनवाई कर अपना निर्णय देंगे।

8. क्या वसीयत नामा पंजीकृत होना चाहिये?

उत्तर :– वसीयतनामा का पंजीकरण आवश्यक नही हैं किन्तु विधि अनुसार वसीयत नामा निष्पादित करते समय मौजूद हो गवाह के हस्ताक्षर होने चाहिये।

9. क्या हक–त्याग पंजीकृत होना चाहिये?

उत्तर :– हक त्याग का पंजीकरण होना आवश्यक है।

10. क्या कम्पनी / संस्था इत्यादि को भूखण्ड हस्तान्तरित किया जा सकता है?

उत्तरः– जी हाँ, किन्तु संस्था या कम्पनी के आवेदन के साथ जनरल बॉडी के प्रस्ताव की प्रति एवं मेमोरेण्डम ऑफ ऐसोसिएशन के अनुसार अधिकृत व्यक्ति के हस्ताक्षर सहित पेश किया गया हो।

10. यदि अवयस्क के नाम भूखण्ड हो तो क्या हस्तान्तरण किया जा सकता है?

उत्तरः– यदि भूखण्ड का आवंटन अवयस्क के नाम से जरिये संरक्षक हुआ हैं तो प्राकृतिक संरक्षक द्वारा अवयस्क के हित में विक्रय किया गया हो तो हस्तान्तरण सम्भवं हैं । अन्य संरक्षक के मामले में सिविल न्यायालय के आदेश आवश्यक है।

12. क्या हस्तान्तरण शुल्क रिफण्ड हो सकता है?

उत्तर :– कुल जमा राशि का 60 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क उन प्रकरणों में रिफण्ड हो सकता है जिनका विवरण प्रश्न सं. – 3 में दिया गया है।