अध्याय-27

हस्तांतरण के बाद परिवर्तन (दाखिल खारिज)

परिवर्तन पूर्व पट्टेदार के स्थान पर नए मालिक का नाम/नए मालिकों के नाम प्रतिस्थापन की एक प्रक्रिया है। बिक्री अथवा उपहार आदि के द्वारा पट्टे वाली परिसर के हस्तांतरण पर हस्तांतरी का नाम पट्टेदाता के अभिलेख में दर्ज किया जाता है।

संपत्ति के हस्तांतरण के बाद दाखिल खारिज के लिए आवेदन प्राप्त होने पर इसकी जांच संबन्धित अनुभाग द्वारा की जाएगी कि क्या हस्तांतरण पट्टेदाता की अनुमति से किया गया है, यदि पट्टे में दी गयी शर्तो के अनुसार इस प्रकार की अनुमति लिया जाना आवश्यक था। यदि ऐसा है तो हस्तांतरी को उप-पंजीयक द्वारा विधिवत प्रमाणित हस्तांतरण विलेख की प्रति प्रेषित करने के लिए कहा जाएगा।

यदि पट्टेदार को बिक्री की अनुमति/उपहार की अनुमति प्रदान कर दी जाती है और पट्टेदार द्वारा दी गयी अनुमति के अनुसार पूरी तरह से बिक्री विलेख/उपहार विलेख का निष्पादन किया है, इस प्रकार के बिक्री विलेख/उपहार विलेख को जांच के लिए शाखा अधिकारी अथवा विधि अधिकारी को संदर्भित नहीं किया जाएगा। ऐसे मामलों में बिक्री विलेख अथवा उपहार विलेख, जैसे भी मामलो हो, की अनुभाग में ही जांच की जाएगी और दाखिल खारिज संबंधी पत्र प्रस्तुत किया जाएगा। यदि बिक्री विलेख अथवा उपहार विलेख अटॉर्नी के माध्यम से निष्पादित किया जाता है, ऐसे दस्तावेजों का पुनरीक्षण शाखा अधिकारी अथवा विधि अधिकारी द्वारा किया जाएगा।

[सं. 24(19)/91-सीडीएन दिनांकित 20.7.1992- कार्यालय आदेश सं. 10/92]

यदि हस्तांतरण विलेख सही पाया जाता है, तो इसकी जांच की जाएगी कि क्या कब्जे वाली संपत्ति की सूचना एक माह की निर्धारित अवधि में दी गयी थी अथवा नहीं (पुनर्वास सम्पत्तियों के सभी मामलों में और केवल भूमि और विकास अधिकारी द्वारा दी अनुमति दी गयी भूमि की पुरानी गैर-अनुबंधित पट्टों के कुछ मामलों में लागू होगा) और क्या हस्तांतरण के

लिए अनुमति देने की अन्य शर्तों, यदि को है, का अनुपालन किया गया था अथवा नहीं। यदि कार्यालय उक्त शर्तों से संतुष्ट है, अनुबंध--- के अनुसार फॉर्म में संपत्ति के दाखिल खारिज की सूचना संबंधी पत्र जारी किया जाएगा।

यदि हस्तांतरण विलेख दोषयुक्त पाया जाता है, हस्तांतरी को एक पंजीकृत विलेख के माध्यम से उक्त दोषों को दूर करने के लिए सूचित किया जाएगा। यदि संशोधित विलेख निष्पादित हो जाता है और सही पाया जाता है और हस्तांतरी द्वारा अन्य सभी शर्तों का पालन किया गया है, संपत्ति का दाखिल खारिज किया जाएगा।

जहां पर पुनर्वास संपत्ति के बारे में हस्तांतरण के किसी मामले में हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण की तारीख से एक माह की अवधि में सूचना प्राप्त नहीं होती है, 100 रु. के दंड के भुगतान के लिए एक निर्धारित फॉर्मेट में खरीदार को कारण बताओ नोटिस जारी किया जाएगा। इस राशि का दाखिल खारिज पत्र में उल्लेख किया जाएगा।

जहां पर यह पाया जाता है कि संपत्ति के हस्तांतरण की अनुमति पट्टे की शर्तों के अनुसार नहीं ली गयी थी, पट्टे की शर्तों के उल्लंघन के लिए प्रक्रिया अनुसार कार्रवाई की जाएगी। संपत्ति का दाखिल खारिज सरकार की सभी देय राशियों का भुगतान करने के बाद हस्तांतरी के नाम से किया जाएगा और दाखिल खारिज करने के लिए पूर्व में दी गयी सभी शर्तों को पूरा कर लिया गया है। दाखिल खारिज के ऐसे मामलो में (i) जहां हस्तांतरण अनुमति लेकर किया गया है, जहां पर ऐसी अनुमति की आवश्यकता है, और (ii) जहां पर पट्टेदाता की अनुमति के बगैर बिक्री/हस्तांतरण, जहां इस प्रकार की अनुमति की आवश्यकता है, पट्टेदाता की जानकारी में उल्लंघनों, यदि कोई है, की माफी के रूप में नहीं माना जाएगा। इस प्रकार दाखिल खारिज कार्यान्वित किया जाएगा, यद्यपि शर्तों का अभी तक पालन नहीं किया गया है। लेकिन दाखिल खारिज पत्र में इस बात का स्पष्ट उल्लेख किया जाएगा कि उल्लंघनों के लिए अलग से कार्रवाई की जा रही है। तथापि, भूमि किराए की, उस अवधि को छोड़कर जब तक कि उल्लघनों को दूर नहीं किया गया है अथवा नियमित नहीं किया गया है, मांग नहीं की जाएगी अथवा स्वीकार नहीं किया जाएगा।

दाखिल खारिज केवल पट्टेदार की सहमति से कार्यान्वित किया जा सकता है जहां पर मुखत्यारनामे के आधार पर बिक्री विलेख निष्पादित किया गया है, यद्यपि पट्टेदार द्वारा मुखत्यारनामे के निष्पादन के बाद उसके लिए स्वंतत्र रूप से आवेदन देते हुए बिक्री की अनुमति ली गयी थी। यदि प्रमुख (पट्टेदार) इसके लिए निहित निरसन हेतु स्वयं कोई कार्रवाई करता है। तथापि, सामान्य मुखत्यारनामे के मामलों में विचार करते हुए कोई अपवाद रखा जा सकता है, जिसका स्पष्ट उल्लेख सामान्य मुखत्यारनामे में किया जाना चाहिए था।

(संख्या 24(12)/76-पीटी/सीडीएन, दिनांकित 23.2.1993, कार्यालय आदेश संख्या 6/93)

2. कपटपूर्ण डिक्री के आधार पर संपत्ति के हस्तांतरण पर दाखिल खारिज:

ऐसे मामलों में जहां पट्टेदार को कोई आपत्ति नहीं है और वह कपटपूर्ण डिक्री की एक पार्टी होने के कारण और डिक्री पंजीकृत हो चुकी है और इस कार्यालय की लेनदेन में कोई भी रूचि नहीं है और सरकार का हित प्रभावित नहीं हुआ है, किसी असंगत मामले में जाने की आवश्यकता नहीं है, जिससे इस कार्यालय अथवा सरकार से कोई संबंध नहीं है। पंजीकृत डिक्री को स्वीकार किया जा सकता है और इसे हस्तांतरण समझते हुए दाखिल खारिज सम्पन्न किया जाएगा।

[संख्या 24(55)90-सीडीएन, दिनांकित 9.2.1993 कार्यालय आदेश संख्या 2/93]

कृपया ध्यान दें: 13.12.1990 के बाद प्राप्त सभी कपटपूर्ण डिक्री पंजीकृत होनी चाहिए। [कार्यालय आदेश 32/90 दिनांक 13.12.1990, जिसे कार्यालय आदेश संख्या 2/93 दिनांक 09.02.1993 के साथ पढ़ा जाए]