

अध्याय-26

बंधक (मोर्गेज) करने की अनुमति

बंधक (मोर्गेज) ऋण की सुरक्षा हेतु किसी अचल संपत्ति में हितों का हस्तांतरण है। इसलिए प्रतिबंधित पट्टों (लीज) में अर्थात् जहां पट्टा विलेख में पट्टेदारी अधिकारों के हस्तांतरण अथवा अभिहस्तांकन (असाइनमेंट) के लिए लीजहोल्ड की पूर्व अनुमति के लिए उल्लेख किया गया है, किसी परिसर को बंधक करने से पहले पट्टेदार को पट्टेदाता की पूर्व अनुमति लेना अनिवार्य होगा। ऐसा न करने पर पट्टे की शर्तों का उल्लंघन माना जाएगा, जिस कारण संपत्ति में पुनः प्रवेश किया जा सकता है।

2. बंधक की अनुमति के अनुदान के लिए आवेदन:

पट्टेदार बंधक की अनुमति के लिए स्वयं आवेदन करेगा। पट्टेदार को कोई एजेंट भी बंधक की अनुमति के लिए आवेदन कर सकता है, बशर्ते कि उसके पास पंजीकृत मुखत्यारनामा हो और आवेदन में साथ उसकी प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करता है।

3. बंधक की अनुमति देने संबंधी प्रक्रिया:

बंधक की अनुमति प्रदान करने हेतु आवेदन प्राप्त होने पर संबंधित अनुभाग इस बात की जांच करेगा कि क्या पट्टा विलेख की शर्तों के उल्लंघन की पहले से जानकारी है और यदि ऐसा है तो आवेदन पर तब तक कार्रवाई नहीं की जाएगी जब तक शर्तों का पालन नहीं किया जाता। जहां पट्टेदार शर्तों को पूरा करने में असफल रहता है लेकिन आगामी 14 जनवरी अथवा 14 जुलाई तक, जो भी पहले हो, क्षति का भुगतान कर देता है और जब तक शर्तों को पूरा नहीं कर दिया जाता तब तक प्रभारों के भुगतान के लिए एक शपथ-पत्र देता है, आवेदन पर आगे कार्रवाई की जाएगी।

4. बंधक के उद्देश्य:

कोई पट्टेदार अथवा अधिकृत एजेंट निम्नलिखित उद्देश्यों के लिए बंधक की स्वीकृति की मांग कर सकता है:-

- (i) भवन में किसी भी प्रकार के अतिरिक्त निर्माण और बदलाव के लिए ऋण लेने के लिए; अथवा
- (ii) किसी अन्य उद्देश्यों जैसे कि व्यापार हेतु ऋण लेने के लिए।

भवन निर्माण/संयोजन और बदलाव के लिए ऋण लेने हेतु बंधक की अनुमति:

यदि पट्टांत्रित परिसर को पट्टे वाली भूमि पर निर्माण अथवा संयोजन और बदलाव के लिए ऋण लेने हेतु बंधक रखने का प्रस्ताव है, आवेदक संबन्धित स्थानीय निकाय द्वारा विधिवत अनुमोदित मूल निर्माण नक्शा प्रस्तुत करेगा तथा उसके साथ स्थानीय निकाय द्वारा विधिवत प्रमाणित एक प्रति भी संलग्न करनी होगी। यदि पट्टा अभिलेख की शर्तों का उल्लंघन करने की जानकारी कार्यालय में पहले से ही है, तो निम्नलिखित सुनिश्चित करने के लिए पट्टे की शर्तों के अधीन तकनीकी अनुभाग द्वारा नक्शे की जांच की जाएगी:-

- (i) क्या इसमें भूमि से संबंधित कोई अतिरिक्त किराया शामिल है; और
- (ii) यदि भूमि का अतिरिक्त किराया शामिल है तो किस अवधि तक उसका भुगतान किया गया है।

यदि भूमि और विकास कार्यालय के अभिलेखों के मामलों अनुसार परिसरों के में कोई उल्लंघन नहीं किया गया है, बंधक की अनुमति देने के बाद स्वीकृत योजना की जांच तकनीकी अनुभाग द्वारा की जाएगी। योजना का मूल सेट पट्टे की शर्तों के अधीन विधिवत रूप से स्वीकृति के साथ आवेदक को वापस किया जाएगा और अन्य प्रतियां भूमि और विकास कार्यालय के अभिलेखों में रखी जाएंगी। *पट्टे के अधीन योजना स्वीकृति के बाद और अतिक्रमण को हटा देने अथवा नियमित कर देने पर, आवेदक को प्रपत्र और त्रिपक्षीय अनुबंध तैयार करने की लागत के रूप में 30 रु. की राशि जमा कराने के लिए कहा जाएगा। इस राशि का भुगतान भूमि और विकास कार्यालय के पक्ष में आहरित भारतीय पोस्टल आदेश अथवा बैंक भुगतान आदेश, जो नई दिल्ली में देय हो, के माध्यम से किया जा सकता है।

*यह केवल बाद के पट्टों के लिए है।

5. त्रिपक्षीय समझौता

भारतीय जीवन बीमा निगम अथवा बैंक आदि के पक्ष में बंधक स्वीकृति के मामले में एक त्रिपक्षीय अनुबंध की आवश्यकता होगी। त्रिपक्षीय अनुबंध भूमि और विकास कार्यालय द्वारा चार प्रतियों में तैयार किया जाएगा और स्वयं तथा बंधकग्राही दोनों द्वारा निष्पादन के लिए आवेदक को भेजा जाएगा। पट्टेदार स्वयं तथा बंधकग्राही दोनों द्वारा निष्पादित करने के बाद पट्टेदाता की ओर से अधिकृत अधिकारी द्वारा निष्पादित करने के लिए सभी चारों प्रतियां भूमि और विकास कार्यालय को वापस करेगा। इसके बाद अनुबंध की सभी चारों प्रतियां पट्टेदार को वापस भेजी जाएगी, ताकि वह उसे उस उप-पंजीयक के पास पंजीकृत करा सके, जिसके अधिकार क्षेत्र में

पट्टेवाली भूमि स्थित है। पट्टेदार से दस्तावेज़ प्राप्त होने के 30 दिनों के अंदर पंजीकरण किया जाएगा। पंजीकरण के समय, पट्टेदार पंजीकरण के विवरण के विवरण को दर्शाने वाले अनुबंध की एक प्रमाणित प्रति के लिये उप-पंजीयक को आवेदन करेगा और इसके बाद वह उप-पंजीयक से प्रति प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर भूमि और विकास कार्यालय में जमा करेगा। उक्त प्रति प्राप्त हो जाने पर बंधक की अनुमति देने संबंधी एक औपचारिक पत्र भूमि और विकास कार्यालय द्वारा जारी किया जाएगा।

इसके बाद पट्टेदार बंधकग्राही के साथ बंधक विलेख का निष्पादन करेगा और उसे उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत कराएगा तथा इसके निष्पादन और पंजीकरण की तारीख से एक माह के अंदर उसकी एक प्रति भूमि और विकास कार्यालय को प्रेषित करेगा।

ऐसे मामलों में त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादन की आवश्यकता नहीं होगी, यदि बंधक भारत सरकार अथवा दिल्ली सरकार के किसी विभाग के साथ किया जा रहा है अथवा जहां क्षेत्रीय बंदोबस्त आयुक्त द्वारा पट्टे पर दी गयी संपत्ति अभी भी मूल पट्टेदार के पास ही है। ऐसे मामलों में बंधक की अनुमति पट्टे के अधीन स्वीकृत योजना के तुरंत बाद निर्धारित फॉर्मेट में जारी की जाएगी।

6. बिना अनुमति के बंधक:

बंधक पट्टांतरित परिसरों का हस्तांतरण है और इसलिए जहां पट्टा विलेख में इस बात का उल्लेख किया गया है कि संपत्ति के अभिहस्तांकन अथवा हस्तांतरण से पूर्व पट्टेदाता की अनुमति ली जाएगी, तो परिसर को बंधक करने से पहले पट्टेदाता की अनुमति लेना अनिवार्य होगा। प्रतिबंधित पट्टों में पट्टेदाता की अनुमति के बगैर बंधक पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होगा। इस प्रकार की शर्तों के उल्लंघन को निम्नप्रकार नियमित किया जा सकता है:-

(i) निम्नलिखित दरों पर दंड का भुगतान करके:-

प्लॉट का क्षेत्रफल

जुर्माने की राशि

उल्लंघन की सूचना
में 2 साल तक की
देरी के लिए।

उल्लंघन की सूचना
में 2 साल से अधिक
की देरी के लिए।

(क) 200 वर्ग गज से कम	100/- रुपए	150/- रुपए
(ख) 200 वर्ग गज से अधिक, लेकिन 400 वर्ग गज से कम	150/- रुपए	200/- रुपए
(ग) 400 वर्ग गज से अधिक, लेकिन 800 वर्ग गज से कम	200/- रुपए	250/- रुपए
(घ) 800 वर्ग गज तथा उससे अधिक	250/- रुपए	300/- रुपए

(ii) त्रिपक्षीय अनुबंध के निष्पादन में इस बंधक के समय से पहले समाप्त होने की स्थिति में अनार्जित वृद्धि की वसूली के लिए उल्लेख किया गया हो।

जहां बंधकग्राही को इसके समाप्त होने के बाद जानकारी मिलती है, बगैर अनुमति के संपत्ति को बेचने के लिए दंड की भी वसूली की जाएगी। बगैर अनुमति के बिक्री के उद्देश्य संबंधी अवधि की गणना बिक्री की तारीख अथवा समय से पूर्व समाप्त होने की अवधि से की जाएगी, जिस तारीख को भूमि और विकास कार्यालय को जानकारी दी गयी थी।