

कार्यालय सहायक महानिरीक्षक निबन्धन (प्रथम), गौतमबुद्ध नगर।
निबन्धन भवन द्वितीय तल, निकट ए0आर0टी0ओ0 कार्यालय, से0-33, नोएडा,
जनपद-गौतमबुद्ध नगर।

Ladon
19/11/22
Ry

संख्या-951 / स0म0नि0-प्रथम / 2022

दिनांक 17/11/2022

JAY PEG INFRA TECH Ltd.

SECTOR-128

NOIDA 201304.

मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ की अध्यक्षता में आहूत समीक्षा बैठक दिनांक 15.09.2022 में यह निर्देशित किया गया है कि जिन प्रकरणों में प्राधिकरण/बिल्डर द्वारा आवंटियों को कब्जा प्रदान कर दिया गया है, किन्तु बिल्डर द्वारा सबलीज डीड का रजिस्ट्रेशन अभी तक नहीं किया गया है, उनमें विभागीय स्तर से उन आवंटियों/बिल्डर्स को पंजीकरण कराये जाने के लाभ और पंजीकरण न कराये जाने की हानि का उल्लेख करते हुए नोटिस प्रेषित किया जाये।

उक्त के क्रम में विधिक स्थिति से आपको अवगत कराना है कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा-17 में प्राविधानित है कि अचल सम्पत्ति के स्वत्व एवं अधिकारों से सम्बन्धित विलेखों का निबन्धन अनिवार्य है। इस अधिनियम की धारा-49 के अनुसार जिन विलेखों का निबन्धन आवश्यक है, यदि वे निबन्धित नहीं कराये गये हैं तो किसी भी सक्षम प्राधिकारी/न्यायालय के समक्ष साक्ष्य के रूप में ग्राह्य नहीं किया जायेगा। स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग के विभागीय अधिकारियों द्वारा किये गये व्यापक सर्वेक्षण में यह तथ्य संज्ञानित हुआ है कि अनेक बिल्डर्स/विकासकर्ताओं द्वारा आवंटियों को आवंटित फ्लैट/व्यावसायिक यूनिट पर कब्जा दे दिया गया है, परन्तु किसी विधिक विलेख का निष्पादन एवं निबन्धन उनके द्वारा आवंटियों के पक्ष में नहीं कराया गया है। इससे जहां एक ओर राज्य सरकार को स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क की राजस्व आय से वंचित होना पड़ रहा है, वहीं दूसरी ओर आवंटियों के द्वारा सम्पूर्ण भुगतान किये जाने के उपरान्त भी उन्हें सम्पत्ति के स्वत्व विलेख (Title Deed) से वंचित होना पड़ रहा है।

उपरोक्त स्थिति, रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा-17 व भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा-27 व 64 एवं उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा-13 में प्राविधानित विधि व्यवस्थाओं के सर्वथा विपरीत है। उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा-13 में स्पष्ट प्राविधानित है कि, "कोई भी प्रोमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् निर्मित किसी अपार्टमेन्ट के कब्जे को समुचित अन्तरण विलेख निष्पादित किये बिना और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबंधों के अधीन उसे पंजीकृत कराये बिना अन्तरित या सुपुर्द नहीं करेगा और प्रोमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी के लिये यह अनिवार्य होगा कि वह अधिनियम की धारा-12 के अधीन की गयी घोषणा की सत्यप्रतिलिपि ऐसे अन्तरण विलेख के साथ संलग्न करें।"

प्रश्नगत फ्लैटों/परिसम्पत्तियों पर कब्जा दिये जाने एवं उसका उपभोग किये जाने के दृष्टिगत भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के अनुच्छेद-35 के अन्तर्गत विधिक विलेख का निष्पादन करते हुए स्टाम्प शुल्क का अदा किया जाना अनिवार्य है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-बी के

अनुच्छेद-35 (V)(C) (एक) के परन्तुक का अविरल पाठ्य निम्नवत् है- "परन्तु किसी भी दशा में जब लीज करने का करार लीज के लिये अपेक्षित मूल्यानुसार स्टाम्प से स्टाम्पित है और ऐसे करार के अनुसरण में लीज तत्पश्चात् निष्पादित किया गया है, तब ऐसे लीज पर शुल्क पचास रुपये से अधिक नहीं होगा।" उल्लेखनीय है कि "करार" शब्द को Contract Act (संविदा अधिनियम) की धारा-2 में इस प्रकार परिभाषित किया गया है कि, "every promise and every set of promises. Forming the consideration for each other is an agreement." स्पष्ट है कि एग्रीमेन्ट फॉर सबलीज का निष्पादन द्विपक्षीय किया जा सकता है तथा तीरारे पक्ष अर्थात् प्राधिकरण की आवश्यकता सबलीज डीड के निष्पादन के समय ही होगी। इस संबंध में स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन अनुभाग-2, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-331/94-स्टा0नि0-2-19-700(191)/2013 टी0सी0, दिनांक 21.05.2019 में यह स्पष्ट किया गया है कि एग्रीमेन्ट टू सबलीज, अवैध अथवा विधिक रूप से निषिद्ध विलेख नहीं हैं।

अतः उक्त के संबंध में आपको निर्देशित किया जाता है कि अधिभोग प्राप्त यूनिटों पर निर्मित फ्लैटों का निबन्धन आवंटियों के पक्ष में एक माह के अन्दर कराना सुनिश्चित करें तथा जिन फ्लैटों में आवंटियों को कब्जा प्रदान कर दिया गया है व अधिभोग प्रमाण-पत्र अभी तक प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया गया है, उन फ्लैटों का एग्रीमेन्ट टू सबलीज आवंटियों के पक्ष में करना सुनिश्चित करें। यहां आपको यह भी आगाह किया जाता है कि ऐसे बिल्डर, जो आवंटियों के हितों पर ध्यान नहीं दे रहे हैं तथा विधिक विलेख निष्पादित/निबन्धित कराये बिना आवंटियों को कब्जा देकर राज्य सरकार को राजस्व की क्षति पहुंचा रहे हैं, उनके विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (I.P.C.) की सुसंगत धाराओं में प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज कराते हुए वैधानिक कार्यवाही अमल में लायी जायेगी।

उपर्युक्त प्रकार की परिसम्पत्तियों/फ्लैटों के कब्जेदार आवंटियों से भी अपेक्षित है कि वह अपने-अपने बिल्डर से सम्पर्क करके अपने परिसम्पत्ति/फ्लैट की सब लीज डीड की रजिस्ट्री करा लें, ताकि उन्हें सम्पत्ति का विलेख प्राप्त हो सके।

(बी0एस0वमी),

सहायक महानिरीक्षक निबन्धन (प्रथम),
गौतमबुद्ध नगर।