ਪੰਜਾਬ ਸਰਕਾਰ
ਮਾਲ,ਪੁਨਰਵਾਸ ਅਤੇ ਡਿਜਾਸਟਰ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਵਿਭਾਗ
(ਭੌਂ-ਮਾਲੀਆ ਸ਼ਾਖਾ)

ਅਧਿਸੂਚਨਾਂ

ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ, ਮਿਤੀ

ਮਈ, 2016

ਨੰ:24/109/2015-ਭਮ-1/ 9877 18-5-16

The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 ਮਿਤੀ 01.01.2014 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਜਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੰਬੀ ਪ੍ਰੀਕ੍ਰਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇ ਕਿ ਸੋਸਲ ਇੰਪੈਕਟ ਸਟੱਡੀ ਕਰਵਾਉਣਾ/ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸਤ ਕਰਵਾਉਣਾ/ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨੇ, ਰੀਹੈਬਲੀਟੇਸਨ ਅਤੇ ਰੀਸੈਟਲਮੈਂਟ ਸਕੀਮ ਆਦਿ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਪੂਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੇ ਕਾਫੀ ਖਰਚਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਾਂ ਵੀ ਵੱਧ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਰੱਖਦਿਆ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਭਾਗਾਂ/ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਧੀਨ ਆਉਦੇ ਨਿਰੋਲ ਸਰਕਾਰੀ ਅਦਾਰਿਆਂ ਵਲੋਂ, ਭੋ ਮਾਲਕਾ ਤੋਂ ਸਿੱਧੇ ਤੋਰ ਤੇ ਜਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਲਿਸੀ/ਹਦਾਇਤਾਂ ਹੇਠ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ :-

(1) ਜਦੋਂ ਵੀ ਕਿਸੇ ਸਰਕਾਰੀ ਵਿਭਾਗ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਜਮੀਨ ਕਿਸੇ ਪਬਲਿਕ ਮੰਤਵ ਲਈ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਸਬੰਧਤ ਜਿਲ੍ਹੇ ਦੇ ਡਿਪਟੀ ਕਮਿਸਨਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਮੀਨ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀਆਂ ਜਮਾਂਬੰਦੀਆਂ, ਅਕਸ ਸਜਰਾ ਦੀ ਕਾਪੀਆਂ ਆਦਿ ਸਹਿਤ ਤਜਵੀਜ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਡਿਪਟੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਵਲੋਂ, ਜਿਵੇ ਕਿ ਉਹ ਯੋਗ ਸਮਝਣ, ਇਸ ਤਜਵੀਜ ਦੀ ਮਾਲ ਰਿਕਾਰਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਲੋੜੀਂਦੇ ਬਣਦੇ ਪੱਖਾਂ ਤੋਂ ਘੋਖ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਨੂੰ ਰਾਏ ਦਿਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲਾ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਵਲੋਂ ਹੀ ਲਿਆ ਜਾਵੇ।

(2) ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਵਲੋਂ ਜਮੀਨ ਦੀ ਚੋਣ ਸਬੰਧੀ ਫੈਸਲਾ ਲਏ ਜਾਂਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮੁਲੰਕਣ ਡਿਪਟੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਵਲੋਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਮੰਤਵ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26(1) ਅਧੀਨ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਫਿਕਸ ਕਰਨ ਉਪਰੰਤ ਧਾਰਾ 26(2) ਤਹਿਤ ਇਸ

ਵਿਭਾਗ ਵਲੋਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਨੰ: 24/84/13-ਐਲ. ਆਰ.1/ 16196, ਮਿਤੀ 30.10.2014 ਰਾਹੀ ਨਿਸ਼ਚਿਤ multiplied factor ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਜਮੀਨ ਤੇ ਕੋਈ ਫਸਲ ਬੀਜੀ ਹੋਈ ਹੈ, ਫਲ ਵਾਲੇ ਦਰਖਤ ਹਨ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ immovable property ਹੈ ਤਾਂ ਉਸਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਸਬੰਧਤ ਵਿਭਾਗ ਤੋਂ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਫਿਕਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੁਆਵਜੇ ਦੀ ਰਕਮ ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 30 ਅਧੀਨ Solatium 100% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਜੋੜਕੇ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਕੱਢੀ ਜਾਵੇ।

(3) ਉਪਰੋਕਤ ਅਨੁਸਾਰ ਜਮੀਨ ਦੇ ਰੇਟ ਅਤੇ ਕੁੱਲ ਕੀਮਤ ਬਾਰੇ ਭੌਂ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਤਹਿਸ਼ੁਦਾ ਰੇਟ (ਸਰਕਲ ਰੇਟ/ਕੂਲੈਕਟਰ ਰੇਟ/ਬਜਾਰੀ ਭਾਅ) ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਮੰਨੇ ਜਾਣਗੇ। ਜੇਕਰ ਇੰਨਾਂ ਰੇਟਾਂ ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਤਾਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 108 ਤਹਿਤ ਇਸ ਵਿਭਾਗ ਵਲੋਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਨੰ: 24/85/15-ਐਲ. ਆਰ.1/18361-88, ਮਿਤੀ 6.11.2015 (ਜਿਨਾਂ ਰਾਂਹੀ ਇਸ ਵਿਭਾਗ ਵਲੋਂ ਪੱਤਰ ਨੰ:1/55/78-ਐਲ. ਆਰ.1/4810, ਮਿਤੀ 14.7.1997 ਰਾਂਹੀ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਜਿਲਾ ਪ੍ਰਾਈਸ ਫਿਕਸੇਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀਆਂ ਕਾਇਮ ਰਖੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ) ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਰੱਖਦਿਆਂ ਮਾਮਲਾ ਜਿਲਾ ਪ੍ਰਾਈਸ ਫਿਕਸੇਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਕਮੇਟੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ/ਵਿਭਾਗੀ ਮੁਖੀ ਪੱਧਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਤੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲਾ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਦੀ ਪੱਧਰ ਤੇ ਹੀ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਸਰਤਾਂ ਹੇਠ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਣਗੀਆਂ:

ੳ) ਜੇਕਰ The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 ਅਧੀਨ ਪੈਰਾ (2) ਮੁਤਾਬਿਕ ਬਣਦਾ ਕੁੱਲ ਮੁਆਵਜਾ ਦੇਣ ਸਬੰਧੀ ਸਹਿਮਤੀ (negotiation) ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹੋਵੇਗਾ।

ਅ) 10% ਤੱਕ premium ਦੇਣ ਸਬੰਧੀ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ, ਵਿੱਤ ਵਿਭਾਗ ਦੀ ਸਲਾਹ ਨਾਲ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰੇਗਾ।

ੲ) 25% ਤੱਕ premuium ਦੇਣ ਸਬੰਧੀ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਪਹਿਲਾਂ ਮੰਤਰੀ ਪ੍ਰੀਸਦ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ।

ਸ) ਜੇਕਰ ਉਪਰੋਕਤ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀ ਹੁੰਦੀ ਤਾਂ The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 ਅਨੁਸਾਰ Compulsory Land Acquisition ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

ਰੇਟਾਂ ਬਾਰੇ ਸਹਿਮਤੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿਚਕਾਰ ਜੇਕਰ 6 ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਜਿਆਦਾ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਮੁਆਵਜੇ ਦੀ ਰਕਮ ਤੇ 6% ਸਲਾਨਾ ਸਧਾਰਨ ਵਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਵਿਭਾਗ ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਅਤੇ ਜਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

4. ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਜਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੇ Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਕੋਈ ਵੀ ਲਾਭ ਮਿਲਣ ਯੋਗ ਨਹੀ ਹੋਣਗੇ। ਪ੍ਰੰਤੂ ਜੇਕਰ ਮੁਆਵਜੇ ਵਜੋਂ ਮਿਲੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਥਾਂ ਤੇ ਉਤਨੀ ਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਕੋਈ ਜਮੀਨ ਖਰੀਦੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸਤੇ ਇਸ ਵਿਭਾਗ ਵਲੋਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਨੰ: S.O.42/C.A.2/1899/ S.9/ 2008, ਮਿਤੀ 24.6.2008 ਅਤੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਨੰ: S.O.43/C.A.16/ 1908/ Ss.78 and 79 /2008, 24.6.2008 ਅਧੀਨ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਫੀਸ ਤੋਂ ਮੁਆਫੀ ਹੋਵੇਗੀ।

5. ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਮੀਨ ਦੀ conveyance deed ਦਾ ਨਮੂਨਾ ਪ੍ਰਫਾਰਮਾ ਅਨੁਲੱਗ-1 ਨਾਲ ਨੱਥੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸਰਕਾਰੀ ਵਿਭਾਗ ਦੇ ਨਾਮ ਵਸੀਕਾ ਰਜਿਸਟਰਡ ਹੋਣ ਤੇ ਹੀ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਫੀਸ ਤੋਂ ਮੁਆਫੀ ਹੋਵੇਗੀ।

ਕੇ.ਬੀ.ਐਸ.ਸਿੱਧੂ
ਵਧੀਕ ਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ ਅਤੇ
ਵਿੱਤੀ ਕਮਿਸਨਰ ਮਾਲ

9878-10155

ਪਿੱਠਅੰਕਣ ਨੰ:24/109/2015-ਭਮ-1/ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ, ਮਿਤੀ 18-5-16

ਇਸਦਾ ਇੱਕ ਉਤਾਰਾ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਨੂੰ ਸੂਚਨਾ ਤੇ ਲੋੜੀਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹਿੱਤ ਭੇਜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ:-

1. ਸਮੂਹ ਪ੍ਰਬੰਧਕੀ ਸਕੱਤਰ, ਪੰਜਾਬ ਸਰਕਾਰ,

2. ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ/ਮਾਨਯੋਗ ਮੁੱਖ ਮੰਤਰੀ, ਪੰਜਾਬ,
3. ਸਕੱਤਰ/ਮਾਲ ਤੇ ਪੁਨਰਵਾਸ ਮੰਤਰੀ, ਪੰਜਾਬ
4. ਸਮੂਹ ਵਿਭਾਗਾਂ ਦੇ ਮੁੱਖੀ,
5. ਸਮੂਹ ਮੰਡਲ ਕਮਿਸਨਰ,
6. ਸਮੂਹ ਡਿਪਟੀ ਕਮਿਸਨਰ,
7. ਸਮੂਹ ਉਪ ਮੰਡਲ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਅਤੇ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ,
8. ਸਮੂਹ ਲੈਂਡ ਐਕੂਜੀਸਨ ਕੁਲੈਕਟਰ।

ਉਪ ਸਕੱਤਰ ਮਾਲ

ਪਿੱਠਅੰਕਣ ਨੰ:24/109/2015-ਭਮ-1/ 10156 ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ, ਮਿਤੀ 18-5-16

ਇਸ ਦਾ ਇੱਕ ਉਤਾਰਾ (ਸਮੇਤ ਵਾਧੂ ਕਾਪੀ ਅਤੇ ਸੀ.ਡੀ) ਕੰਟਰੋਲਰ, ਪ੍ਰਿੰਟਿੰਗ ਐਂਡ ਸਟੇਸਨਰੀ ਪੰਜਾਬ, ਸਾਹਿਬਜਾਦਾ ਅਜੀਤ ਸਿੰਘ ਨਗਰ ਨੂੰ ਭੇਜਕੇ ਲਿਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸਨ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਗਜਟ (Ordinary) ਵਿੱਚ ਛਪਵਾਇਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਉਸਦੀ 200 ਕਾਪੀ ਇਸ ਵਿਭਾਗ ਨੂੰ ਦਫਤਰੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਭੇਜੀ ਜਾਵੇ।

ਉਪ ਸਕੱਤਰ ਮਾਲ

Proforma Sale deed

Annexure-1

Model form of sale deed to be executed when land is acquired for public purposes by private negotiations.

INDENTURE made this.....day of.....20.....between (hereinafter together with their heirs, successors and assigns where the context so requires called the vendors) for the one part and the Governor of Punjab (hereinafter called the purchaser) of the other part.

WHEREAS the vendors are the absolute owners of the property hereinafter mentioned and hereby conveyed in the following shares that is to any Son of_____Share_____

AND WHEREAS THE land required by Government for a

public purpose.-*vide* notification No._____dated _____, and It has been agreed that proceedings under the **Land Acquisition Act,** would cause unnecessary expense, inconvenience and hardship to the vendors and that sale by private negotiation is in the interest, and for the benefit of the vendors who have agreed to the absolute sale accordingly to the purchaser for the sum of Rs._____.

Now these Present Witness that in pursuance of the above agreement and in consideration of the sum of rupees_____paid by the purchaser to the vendors_____day of_____20 (the receipt whereof the vendors do hereby acknowledge) the vendors do hereby as beneficial owner grant, shall convey and assign unto the purchaser ALL that piece or parcel of land situated at measuring and entered as

Khewat No_____Khataun_____

Khasra_____of the jamabandi of_____in the tehsil of_____district and more particularly described of delineated in the map or plan hereto annexed together with all trees, plants liberties, previl eges, easements and appurtenances whatsoever to the same, belonging or in any wise appertaining and all the estate, eight, title, interest, claim and demand of the vendors in and to the same and very part thereof TO HAVE AND TO HOLD the same unto and to the absolute use and benefit of the purchaser and his successors and assigns in full proprietary right free from all encumbrances FOR EVER.

AND the vendors do hereby covenant with the purchased that they now have good right title and power to sell and convey the same to the purchaser in manner aforesaid free from encumbrance and that the purchaser may at all times hereafter peaceably and quietly possess and enjoy the same without any interruption claim or demand from or by the vendors or any person or persons lawfully or equitably claiming for or of any of them AND that special conditions the vendors shall whenever reasonably so required execute and do any such further act assurance or thing as may be deemed necessary by the purchaser IN WITNESS WHEREOF, etc. etc