रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-19022020-216273
CG-DL-E-19022020-216273

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 108] नई दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 18, 2020/माघ 29, 1941
No. 108] NEW DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 18, 2020/MAGHA 29, 1941

IndiaCode

vYila[;d dk;l e=kky;

अधिसूचना

नई दिल्ली, 18 फरवरी, 2020

सा.का.नि. 126(अ).—केन्द्रीय सरकार, वक्फ अधिनियम, 1995 (1995 का 43) की धारा 56 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:–

1. lf{kIr uke vkj izkjEHk (1)-&इन नियमों का नाम वक्फ संपत्ति पट्टा (संशोधन) नियम, 2020 है।

(2) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

2. वक्फ संपत्ति पट्टा नियम, 2014 में–

(क) नियम 4, उप–नियम (3) में, ''व्यक्ति'' शब्द के पश्चात, ''या संगठन या सोसायटी'' शब्द रखे जाएंगे;

(ख) नियम 5 में, पहले परंतुक में, ''प्रतिमास 1000/- रु. (एक हजार रुपए) से कम'' अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द के स्थान पर ''3 जून, 2014 की स्थिति के अनुसार प्रतिमास 3000/- रु. (तीन हजार रुपए) तक'' अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द रखे जाएंगे;

(ग) नियम 6 में, ''जिसमें पट्टे पर दी गई संपत्ति से किराए की आय प्रतिमास 1000/- रु. (एक हजार रुपए) से अधिक हैं'', अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द के स्थान पर ''जिसमें 3 जून, 2014

की स्थिति के अनुसार, पट्टे पर दी गई संपत्ति से निर्धारित किराए की आय प्रतिमास 3000/- रु. (तीन हजार रुपए) से अधिक है'' अक्षर, अंक, कोष्ठक और शब्द रखे जाएंगे;

(घ) नियम 7 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्

"7- vkjf{kr dher&(1) अचल वक्फ संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए आरक्षित कीमत प्रति वर्ग फीट निम्न प्रकार होगी:

(क) अस्पतालों, शैक्षिक संस्थाओं और सामाजिक क्षेत्रों के लिए यह संपत्ति के बाजार मूल्य के 1% प्रति वर्ष से कम नहीं होगी;

(ख) वाणिज्यिक कार्यकलापों के लिए यह संपत्ति के बाजार मूल्य के 2.5% प्रति वर्ष से कम नहीं होगी;

परंतु बोर्ड ऐसे मामलों में, जहां बोली दो बार असफल हो जाए और इस प्रयोजनार्थ बनाई गई समिति की सिफारिश पर, किसी इलाके की आरक्षित कीमत कम कर सकेगा, यदि बोर्ड के उपस्थित दो तिहाई सदस्य और मतदान कर रहे सदस्य उसका अनुमोदन कर दें।

परंतु यह और कि इस प्रकार कीमत घटाने पर प्राप्त की गई आरक्षित कीमत किसी भी स्थिति में बाजार मूल्य के 1.5 प्रतिशत से कम नहीं होगी।

(2) उप–नियम (1) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य रजिस्ट्रार या उप रजिस्ट्रार के कार्यालय में हस्तांतरण रजिस्ट्रीकरण करने के लिए नियत कीमत होगी।

(ङ) नियम 8 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्–

"8 çfrHkwfr fu{ksi dk lank;&&(1) पट्टेदार पट्टे के निष्पादन पर पट्टे की अवधि के आधार पर प्रतिभूति निक्षेप की रकम का संदाय करेगा, अर्थात्:–

(i) एक वर्ष तक की पट्टा अवधि पर एक मास का पट्टा किराया;

(ii) एक वर्ष से अधिक और पांच वर्ष की अवधि तक पट्टा अवधि पर तीन मास का पट्टा किराया;

(iii) पांच वर्ष से अधिक और दस वर्ष तक की अवधि पर छह मास का पट्टा किराया; और

(iv) दस वर्ष से अधिक और तीस वर्ष तक की पट्टा अवधि पर बारह मास का पट्टा किराया।

(2) उप–नियम (1) के अधीन प्राप्त प्रतिभूति निक्षेप किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में वक्फ बोर्ड के खाते में सावधि जमा के रूप में रखा जाएगा और बोर्ड कम से कम दो तिहाई सदस्यों के अनुमोदन के साथ वक्फ संपत्तियों के विकास के लिए इस रकम का उपयोग कर सकेगा।

(3) पट्टेदार द्वारा पट्टे के अधीन वक्फ संपत्ति का रखरखाव किया जाएगा।

(4) प्रतिभूति निक्षेप, पट्टेदारों को बिना किसी ब्याज के, वक्फ परिसर को हुई किसी प्रकार की क्षति या देय के समायोजन के पश्चात, वक्फ बोर्ड की संतुष्टि पर खाली परिसर को या भूमि को अच्छी स्थिति में सौंपने के एक मास के भीतर लौटाया जाएगा;

(च) नियम 10 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्:–

"10- iêk fdjk;k-& ¼1½ पट्टेदार, यथास्थिति, अवधि या नवीकरण निबंधनों के प्रत्येक वर्ष की बाबत पट्टे पर दिए गए परिसर पर पट्टा किराए के लिए पट्टाकर्ता को अग्रिम में संदेय करेगा और बिना नोटिस या मांग के, मासिक या वार्षिक किस्त जिस पर पक्षकारों के बीच सहमति हो, पट्टा करार के निष्पादन की तारीख से संदाय करेगा, जो अधिमानतः किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में केवल पट्टाकर्ता के खाते में होगा।

(2) धनादेश के माध्यम से समय पर पट्टेदार द्वारा दिए गए पट्टा किराये, जो तीन हजार रुपए मात्र से अधिक नहीं होगा, को यदि पट्टाकर्ता द्वारा स्वीकार करने से या उसकी रसीद देने से इंकार किया जाता है तो उसे वह राष्ट्रीयकृत बैंक में पट्टाकर्ता के खाते में जमा कर सकेगा और पट्टा किराए

को विधिमान्य रूप से जमा किया गया माना जाएगा यदि इसे पट्टाकर्ता द्वारा ऐसे इंकार के 15 दिन के भीतर पट्टेदार द्वारा जमा किया जाता है।

परंतु ऐसे निक्षेप का संदाय करने की तारीख को पक्षकारों के बीच वैध पट्टा करार का किन्हीं अन्य कारणों से निरसन, अवसान या निर्वेधीकरण न हो गया हो;

(छ) नियम 12 में, उप नियम (3) में, ''संदाय जारी रखेगा'' शब्द के स्थान पर ''दोगुना संदाय करेगा'', शब्द रखे जाएंगे।

(ज) नियम 18 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्:–

^^18- iêk dk uohdj.k&(1) किसी पट्टे करार में स्वतः नवीकरण प्रदान करने हेतु खंड अंतर्विष्ट नहीं होगा।

(2) बोर्ड, पट्टे का नवीकरण करते समय वर्तमान पट्टेदार को अधिमान देगा, यदि ऐसा पट्टेदार बोली में भाग लेता है और उच्चतम बोली से मेल खाता है।

परंतु बोर्ड वर्ष 1995 से आगे या उससे पहले भी पट्टेदार द्वारा निर्बाध रूप से वक्फ संपत्ति द्वारा अधिग्रहण किए जाने के मामले में बोली की प्रक्रिया लागू नहीं करेगा और एककालिक रियायत के तौर पर दस वर्ष की अवधि के लिए पट्टा विलेख का नवीकरण करेगा, यदि पट्टेदार निम्नलिखित आशय का वचनबंध बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करता है कि–

(i) पट्टेदार पट्टे की अवधि, जिसके लिए पट्टे का नवीकरण किया गया है, के अवसान पर पट्टाकर्ता को वक्फ संपत्ति का शांतिपूर्ण, भाररहित और मुक्त स्वामित्व सौंपेगा;

(ii) पट्टेदार या उसका विधिक उत्तराधिकारी भविष्य में इस एककालिक रियायत से किसी भी प्रकार का कोई लाभ अथवा अधिकार का दावा नहीं करेंगे;

(iii) पट्टेदार बकाया संबंधी सभी संदाय तत्काल करेगा और इन नियमों के नियम (7) के अनुसार अवधारित पट्टा किराया का संदाय जारी रखेगा; और

(iv) पट्टेदार पट्टे पर ली गई संपत्ति की बाबत या के संबंध में किसी प्राधिकरण या अभिकरण अथवा न्यायालय के समक्ष पट्टाकर्ता के विरूद्ध दायर सभी मामले वापिस लेगाः

परंतु यह और कि पट्टेदार को वचनबंध प्रस्तुत करने के तीस दिन के भीतर ऊपर (iii) और (iv) पर उल्लिखित शर्तें पूरी करनी होंगी, जिसके न होने पर पट्टा करार रद्द कर दिया जाएगा;

परंतु यह भी कि पट्टा अवधि के दौरान पट्टेदार की मृत्यु हो जाने की स्थिति में, पट्टे की अवसान अवधि के लिए मृत पट्टेदार के पट्टा करार को उसके पुत्र या पुत्री अथवा पति या पत्नी के नाम में अंतरित कर दिया जाएगा, जिसके लिए वक्फ बोर्ड द्वारा तीन मास के किराए के समतुल्य अंतरण शुल्क प्रभारित किया जाएगा।

(i) नियम (19) के स्थान पर, निम्नलिखित नियम रखा जाएगा; अर्थात्:–

19. iêk dk i;ktu vkj vof/k&(1) बोर्ड, निम्नानुसार इनमें से संबंधित प्रयोजनों और अवधि के लिए किसी अचल वक्फ संपत्ति, निर्मित भवनों अथवा खाली भूमि को पट्टे पर दे सकेगा, अर्थात्:–

(i) दुकानों, शीतागार, वैवाहिक हाल, या लघु उद्योगों के लिए, पट्टा दस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(ii) शॉपिंग माल, आवासीय भवन, होटल, रेस्टारेंट या सराय की स्थापना या चलाने के लिए, पट्टा तीस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(iii) विद्यालयों, महाविद्यालयों, विश्वविद्यालयों, अस्पतालों, चिकित्सालयों, मदरसों अथवा मकतबों जैसे शैक्षिक संस्थाओं की स्थापना या चलाने के लिए पट्टा तीस वर्ष तक की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा;

(iv) कृषि प्रयोजनों के लिए, पट्टा तीन वर्ष की अवधि के लिए मंजूर किया जाएगा।

(2) पट्टे के प्रारंभ की तारीख से पट्टा विलेख या करार के निष्पादन की तारीख या पट्टा विलेख या करार में उल्लिखित पट्टे की प्रभावी तारीख अभिप्रेत होगी।

(ञ) नियम 23 में;

(क) उप–धारा–(1) में, खंड (iv) का लोप किया जाएगा;

(ख) उप–धारा–(2) में, खंड (iv) में, ''एक मास का नोटिस'' शब्द के स्थान पर ''एक मास के अंतराल पर एक के पश्चात एक तीन नोटिस'' शब्द रखे जाएंगे।

(ट) नियम 24 में, उप–नियम (2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप–नियम रखा जाएगा; अर्थात्

''(2) यदि पट्टे के अवसान या समाप्ति के पश्चात् पट्टेदार, एक मास के अंतराल पर एक के पश्चात एक तीन नोटिस दिए जाने के बावजूद, पट्टेदार पट्टे पर लिए गए परिसर पर अधिभोग करना जारी रखता हो तो इसे अतिक्रमण माना जाएगा और अधिनियम की धारा 54 में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार ऐसा अतिक्रमण हटाया जाएगा।''

(ठ) नियम 25 में, ''पट्टेदार के पते पर परिदत्त की जाएगी और'' शब्द के स्थान पर ''या ई–मेल से और पट्टेदार के पते पर परिदत्त की जाएगी या'' शब्द रखे जाएंगे;

(ड) परिशिष्ट में;

(क) ''प्ररूप (नियम 15 देखें)'' शब्दों, कोष्ठकों और अंकों के स्थान पर ''वक्फ संपत्ति का ब्यौरा प्रस्तुत करने का प्ररूप (नियम 15 देखें)'' शब्द, कोष्ठक और अंक रखे जाएंगे;

(ख) क्रम संख्या 6 में, ''स्थान जहां पर वक्फ संपत्ति अवस्थित है'' शब्दों के पश्चात ''सर्वेक्षण संख्या, गांव, तहसील और जिला'' शब्द अंतःस्थापित किए जाएंगे।

[फा. सं. 12/13/2014–वक्फ (खंड.I)]

एस. के. देव वर्मन, अपर सचिव

fVIi.k मूल नियम भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग II खंड 3, उप–खंड (i) में सा.का.नि. 380(अ) तारीख 3 जून, 2014 द्वारा प्रकाशित किए गए थे और तत्पश्चात सा.का.नि. 663(अ) तारीख 25 अगस्त, 2015 द्वारा संशोधित किए गए जो भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग II खंड 3, उप–खंड (i) में प्रकाशित किए गए।

MINISTRY OF MINORITY AFFAIRS

NOTIFICATION

New Delhi, the 18th February, 2020

G.S.R. 126(E).—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 56 of the Waqf Act, 1995 (43 of 1995), the Central Government hereby makes the following rules further to amend the Waqf Properties Lease Rules, 2014, namely:—

1. Short title and commencement.—(1) These rules may be called the Waqf Properties Lease (Amendment) Rules, 2020.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. In the Waqf Properties Lease Rules, 2014,—

(a) in rule 4, in sub-rule (3), after the word "person", the words "or organization or society" shall be substituted;

(b) in rule 5, in the first proviso, for the letters, figures, brackets and words "is less than Rs. 1000/- (Rupees One Thousand) per month", the letters, figures, brackets and words "is up to Rs. 3000/- (Rupees Three Thousand) per month as on 3rd June 2014" shall be substituted;

(c) in rule 6, for the letters, figures, brackets and words "in which the rental income from the leased property is more than Rs. 1000/- (Rupees One Thousand) per month", the letters, figures, brackets and words "in which the assessed rental income from the leased property is more than Rs. 3000/- (Rupees Three Thousand) per month as on 3rd June, 2014" shall be substituted;

(d) for rule 7, the following rule shall be substituted, namely :—

" 7. Reserve price.—(1) The reserve price per square feet for lease of an immovable waqf property shall -

(a) for hospitals, educational institutions and social sectors, be not less than 1% per annum;

(b) for commercial activities, be not less than 2.5% per annum;

of the market value of the property:

Provided that the Board may in cases where the bid fails twice and on the recommendation of a Committee to be formed for the purpose, reduce the reserve price for a locality, if the same is approved by two-thirds members of the board present and voting.

Provided further that the reserve price upon such reduction shall in no case be lower than 1.5% of the market value.

(2) The market value referred to in sub-rule (1) shall be the price fixed for registering a conveyance at the office of the Registrar or Sub-registrar.";

(e) for rule 8, the following rule shall be substituted, namely :—

"8. Payment of security deposit.—(1) Upon the execution of lease, the lessee shall make payment of a security deposit of the amount based on the period of lease, as under, namely :-

(i) one month lease rent on lease period of up to one year ;

(ii) three months lease rent on lease period of more than one year and up to five years ;

(iii) six months lease rent on lease period of more than five years and up to ten years; and

(iv) twelve months lease rent on lease period of more than ten years and up to thirty years.

(2) The security deposit received under sub-rule (1) shall be kept in fixed deposit in an account of the Waqf Board in a nationalised Bank and the Board may utilise the amount for development of waqf properties, with the sanction of not less than two-thirds of the members of the Board.

(3) The waqf property under lease shall be maintained by the lessee.

(4) The security deposit shall be refunded without any interest to the lessees within one month of handing over of vacant premises or land in good condition to the satisfaction of the Waqf Board after adjustment of dues or damages, if any, caused to the Waqf premises.";

(f) for rule 10, the following rule shall be substituted, namely :—

"10. Lease rent.—(1) The lessee shall pay to the lessor for the leased premises lease rent, in respect of each year of the term or renewal terms, as the case may be, payable in advance and without notice or demand, in monthly or annual instalments as agreed upon between the parties, from the date of execution of the lease agreement, preferably only in the account of the lessor in nationalised bank.

(2) The lease rent tendered by the lessee on time by way of money order for amount not exceeding rupees three thousand only , if refused by the lessor in accepting or giving receipt, may be deposited in the account of the concerned lessor in nationalised bank and the Lease rent shall be treated as validly deposited if deposited by the lessee within fifteen days of such refusal by the lessor.

IndiaCode

Provided that a valid lease agreement between the parties on the date of making such deposit has not been cancelled, expired or lost validity, for some other reasons.";

(g) in rule 12, in sub-rule (3) , for the words "continue to pay", the words "pay double" shall be substituted;

(h) for rule 18, the following rule shall be substituted, namely :—

"18. Renewal of lease.—(1) No lease agreement shall contain a clause providing for automatic renewal.

(2) The Board shall, while renewing the lease, give preference to the present lessee if such lessee participates in the bid and matches the highest bid :

Provided that the Board may not apply the procedure for bidding in case of a lessee occupying waqf property uninterruptedly from 1995 onwards or prior thereto and as a measure of one time concession, renew the lease deed for a period upto ten years if the lessee files an undertaking with the Board to the effect that —

(i) the lessee shall hand over peaceful, unencumbered and vacant possession of the waqf property to the lessor on the expiry of the period for which the lease has been renewed;

(ii) the lessee or their legal heir shall not in future claim any benefit or right whatsoever out of this one time concession;

(iii) the lessee shall forthwith make all payments towards arrears and continue to pay lease rental determined as per rule 7 of these rules; and

(iv) the lessee shall forthwith withdraw all cases filed against the lessor before any Authority or Tribunal or Court in respect of or in relation to the leased property:

Provided further that the lessee has to fulfil the conditions mentioned at (iii) and (iv) above within thirty days of furnishing the undertaking failing which the lease agreement shall stand cancelled:

Provided also that in case of death of a lessee during the currency of lease period, the lease agreement of the deceased lessee for the unexpired period of lease shall be transferred in the name of his or her's son or daughter or spouse for which transfer fee equivalent to three months rental shall be charged by the Waqf Board.;

(i) for rule 19, the following rule shall be substituted, namely :—

"19. Purpose and period of lease.—(1) The Board may give on lease any immovable waqf property, built-up spaces or vacant land for the purposes and for the period relating thereto as under, namely:—

(i) for shops, cold storages, marriage halls or small industries, lease shall be granted for a period of up to ten years;

(ii) for establishing or running of shopping malls, residential buildings, hotels, restaurants or Inns, lease shall be granted for a period of up to thirty years;

(iii) for establishing or running educational institutions like schools, colleges, universities, hospitals, dispensaries, madarasas or maktabs, lease shall be granted for a period of up to thirty years;

(iv) for agricultural purposes, the lease shall be granted for a period up to three years.

(2) The commencement date of the lease shall mean the date of execution of lease deed or agreement or the effective date of lease mentioned in the lease deed or agreement.

(j) in rule 23, —

(a) in sub-section (1), clause (iv) shall be omitted;

(b) in sub-section (2), in clause (iv), for the words "one months' notice", the words "three notices one after another with a gap of one month" shall be substituted;

(k) in rule 24, for sub-rule (2), the following sub-rule shall be substituted, namely :—

"(2) If after the expiration or termination of the lease, despite given three notices one after another with a gap of one month, the lessee continues to occupy the leased premises, it shall be treated as an

encroachment and such encroachment shall be removed in accordance with the procedure specified in section 54 of the Act."

(l) in rule 25 , for the words "and delivered to the lessor at his address; and", the words "or e mail and delivered to the lessee at his address; or" shall be substituted;

(m) in the Appendix ,

(a) for the words, brackets and figures "Form (see rule 15)", the words, brackets and figures "Form for submission of details of Waqf Property (see rule 15)" shall be substituted;

(b) in Sl. No. 6, after the words "Place where the waqf property is situated", the words "including survey No., village, tehsil and district." shall be inserted .

[F. No. 12/13/2014-Waqf(Vol. I)]

S. K. DEV VERMAN, Addl. Secy.

Note : The principal rules were published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, Sub-section (i) *vide* number G.S.R. 380(E) dated the 3rd June, 2014 and subsequently amended *vide* number G.S.R. 663(E), dated the 25th August, 2015 published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, Section 3, Sub-section (i) .

IndiaCode

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

MANOJ KUMAR VERMA Digitally signed by MANOJ KUMAR VERMA Date: 2020.02.19 22:52:32 +05'30'