

To open Registries in Controlled Areas

***64 Sh. SUBHASH SUDHA (Thanesar):**

Will the Deputy Chief Minister be pleased to state:-

- a) whether it is a fact that the registries in the controlled areas have been closed by the Government under the amendment of Section 7-A of Haryana Development and Registration of Urban areas Act-1975 (Haryana Act No. 17 of 2020 dated 14/09/2020 in State;
- b) if so, weather the survey of the land was not conducted prior to the amendment of the Act regarding to identify the location of vacant land, pucca houses, plots and shops;
- c) if the land was already 'gairmumkin', the reasons for which their registry was closed; and
- d) the time by which the above said registries are likely to be opened togetherwith the details thereof?

DUSHYANT CHAUTALA, DEPUTY CHIEF MINISTER, HARYANA:-

- a) No Sir. Section 7-A of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (Haryana Act No. 17 of 2020 dated 14/09/2020) does not ban the registration of properties located in controlled areas, rather it is a tool to enable the Registering Authority to avoid the registration of transaction in properties located in unauthorized/illegal colonies. Initially this Section was introduced in the statute on 24/05/1989 vide which it was mandated that NOC is required for sale or gift or lease of a piece of vacant land having area less than one hectare. Thereafter, vide amendment dated 03/04/2017, NOC was made mandatory for agricultural land having area less than two kanal. Further, an amendment was made on 14/09/2020 by which NOC is mandatory for sale or gift or lease of any vacant land having area less than one acre.
- b) There is no provision in the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 to conduct any survey before amendment in Section 7A of the Act.
- c) The above mentioned provisions of Section 7-A do not describe any kind of land such as 'gairmumkin' to be registered. Further, the Government has not stopped registries for any kind of land except where the provisions of the Act are violated.
- d) Question does not arise in view of response to forgoing points.

NOTE FOR PAD

The objective of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 is to regulate the use of land in the state of Haryana in order to prevent ill-planned and haphazard urbanization in or around towns. To curtail the illegal colonization in Urban Areas at the nascent stage, Section 7-A of the Act mandates obtaining an NOC from the Director, Town and Country Planning or any authorized officer before registration of a document by the Registering Authority. The Section 7-A of the Act is reproduced below:-

Section 7-A. Registration of certain documents: Notwithstanding anything contained in any other State law for the time being in force, where any document is required to be registered under the provisions of section 17 of the Registration Act, 1908 (Central Act 16 of 1908), purporting to transfer by way of sale or **'lease any vacant land'** having an area of less than **'one acre'** in an urban area, as may be notified specifically by the Government, from time to time for the purposes of this section. No Registration Officer appointed under the above said Act shall register any such document unless the transferor produces a no objection certificate before such Registration Officer issued by the Director or an officer authorized by him in writing in this behalf to the effect that the said transfer does not contravene any of the provisions of this Act and the rules made thereunder and such no objection certificate shall be issued to the concerned Registering Authority within thirty days from the date of receipt of the application for the same:-

Provided that—

- (a) there shall be no requirement to obtain a no objection certificate from the Director, where-
 - (i) the land is situated in a colony for which a license has been issued under section 3 of this Act and the copy of the layout plan of colony is submitted with the application for registration of land; or
 - (ii) the proposed transfer is as a result of family partition, inheritance, succession or partition of joint holdings not with the motive of earning profit; or
 - (iii) the proposed transfer is in furtherance of any scheme sanctioned under any law; or
 - (iv) the land is being consolidated by way of sale or transfer of complete share of the different land owners and such land is contiguous to the land of the purchaser;

- (b) if the above said application for grant of no objection certificate submitted to the Director or an officer authorized by him in writing in this behalf is not disposed of through an order in writing within a period of thirty days, the no-objection certificate shall be deemed to have been granted;
- (c) all applications for grant of no-objection certificate shall be accompanied by the following documents, namely:-
 - (i) title of land;
 - (ii) draft copy of registration deed; and
 - (iii) copy of Aadhaar Card.

Explanation:- “vacant land” shall mean such land wherein either no construction of any nature exist or such construction is in existence which is either uninhabited or not fit for human habitation and stands constructed without following the due course of law.

Above provision shows that Section 7-A does not ban the registration of documents; rather it is a tool to enable the Registering Authority to avoid registration of documents for plots in unauthorized/illegal colonies. The State Government has not issued any directions to stop the registries in Urban Area/Controlled Area. Initially this section was introduced in the statute on 24/05/1989 as per which the NOC was required for a piece of vacant land having area less than one hectare. Thereafter, vide amendment dated 03/04/2017, the NOC was made mandatory for agricultural land having area less than two Kanal.

Further, the amendment was made on 14/09/2020. Now the NOC is mandatory for the vacant land having area less than one acre.

It is also stated that there is no provision in the Act to conduct any survey before amendment in Section 7A and the above mentioned provision of Section 7-A do not describe any kind of land to be registered and further as explained above the State Government has not stopped the registries for any kind of land except wherein in provisions of this Act are violated.

The above mentioned provisions of Section 7-A do not describe any kind of land such as ‘gairmumkin’ to be registered. Further, as explained above, the Government has never stopped registries for any kind of land except where the provisions of this Act are violated.

Question of time to open the registries in the notified areas under Section 7-A of the said Act, do not arise when no ban on registries has been imposed by the Government. Only mandate is to obtain NOC for the executants of the instruments prior to present the instrument of sale/gift/lease under Section 7-A of the said Act before the Registering Authority for its registration.

नियंत्रित क्षेत्रों में रजिस्ट्रियां खोलना

* 64 श्री सुभाष सुधा (थानेसर):

क्या उपमुख्यमंत्री यह बताने की कृपा करे कि:-

- क) क्या यह तथ्य है कि राज्य में हरियाणा विकास एवं शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम-1975 (2020 का हरियाणा अधिनियम संख्या 17 दिनांकित 14.09.2020) की धारा 7-क के संशोधन के तहत सरकार द्वारा नियंत्रित क्षेत्रों में रजिस्ट्रियों को बंद कर दिया गया है;
- ख) यदि हां तो खाली पड़ी भूमि, पक्के मकानों, भूखण्डों तथा दुकानों की अवस्थिति की पहचान करने के संबंध में अधिनियम में संशोधन से पूर्व भूमि का सर्वेक्षण नहीं करवाया गया था;
- ग) यदि भूमि पहले से "गैर मुमकिन" थी, तो उनकी रजिस्ट्री बंद करने के कारण क्या हैं; और
- घ) उपरोक्त रजिस्ट्रियां कब तक खोले जाने की संभावना है तथा उनका ब्यौरा क्या है?

दुष्यंत चैटाला, उपमुख्यमंत्री, हरियाणा:-

- क) नहीं श्रीमान्। हरियाणा विकास एवं शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम-1975 (2020 का हरियाणा अधिनियम संख्या 17 दिनांकित 14.09.2020) की धारा 7-क के संशोधन के तहत सरकार द्वारा नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित संपत्तियों के पंजीकरण पर प्रतिबंध नहीं लगाती हैं; बल्कि यह अनधिकृत / अवैध कालोनियों की संपत्तियों के लेन देन के पंजीकरण से बचने के लिए पंजीकरण प्राधिकारी को समक्ष करने का एक साधन हैं। प्रारंभ में इस धारा को 24/05/1989 को कानून में पेश किया गया है जिसके द्वारा यह अनिवार्य किया गया था कि एक हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल वाली खाली भूमि के टुकड़े की बिक्री या उपहार या पट्टे के लिए एनओसी आवश्यक है। तत्पश्चात संशोधन दिनांक 03/04/2017 द्वारा दो कनाल से कम क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि के लिए अनापति प्रमाण पत्र अनिवार्य कर दिया गया है। आगे दिनांक 14/09/2020 को एक संशोधन किया गया जिसके द्वारा एक एकड़ से कम क्षेत्रफल वाली किसी भी खाली भूमि की बिक्री या उपहार या पट्टे पर देने के लिए एन.ओ.सी. अनिवार्य हैं। क्योंकि हरियाणा विकास एवं शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम-1975 की धारा 7-क में संशोधन से पूर्व कोई सर्वेक्षण कराने का प्रावधान नहीं है।
- ख) क्योंकि हरियाणा विकास एवं शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम-1975 की धारा 7-क में संशोधन से पूर्व कोई सर्वेक्षण कराने का प्रावधान नहीं है।
- ग) धारा 7-क के उपर्युक्त प्रावधानों में किसी भी प्रकार की भूमि जैसे कि गैरमुमकिन को पंजीकृत करने का वर्णन नहीं है। इसके अलावा, सरकार ने इस अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन के अलावा किसी भी प्रकार की भूमि के लिए रजिस्ट्रीया बंद नहीं की गई हैं।
- घ) उपरोक्त बिंदुओं की प्रतिक्रिया को ध्यान में रखते हुए प्रश्न नहीं उठता।

पैड के लिए नोट

हरियाणा विकास एवं शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम-1975 का उद्देश्य हरियाणा राज्य में भूमि के उपयोग को विनियमित करना है ताकि कस्बों के आसपास अनियोजित तथा बेतरतीब शहरीकरण को रोका जा सके। प्रारंभिक अवस्था में शहरी क्षेत्रों में अवैध बस्तीकरण को कम करने के लिए, अधिनियम की धारा 7-क में पंजीकरण प्राधिकारी द्वारा एक दस्तावेज के पंजीकरण से पहले निदेशक, नगर और ग्राम नियोजन या किसी अधिकृत अधिकारी से एन.ओ.सी. प्राप्त करना अनिवार्य है। अधिनियम की धारा 7-क को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

धारा 7-क। कुछ दस्तावेजों का पंजीकरण: वर्तमान में किसी भी अन्य राज्य कानून में निहित होने के बावजूद, जहां पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केंद्रीय अधिनियम 16) की धारा 17 के प्रावधानों के तहत किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत करने की आवश्यकता होती है। इस धारा के प्रयोजनों के लिए समय-समय पर सरकार द्वारा विशेष रूप से अधिसूचित किए जा सकने वाले शहरी क्षेत्र में 'एक एकड़' से कम क्षेत्रफल वाली किसी खाली भूमि को बिक्री या 'पट्टा' के माध्यम से स्थानांतरित किया जा सकता है, उक्त अधिनियम के तहत नियुक्त कोई पंजीकरण अधिकारी किसी भी दस्तावेज का पंजीकरण नहीं करेगा जब तक हस्तांतरणकर्ता पंजीकरण अधिकारी के समक्ष निदेशक या उसके द्वारा इस संबंध में लिखित रूप से अधिकृत अधिकारी द्वारा जारी किए गए अनापत्ति प्रमाण पत्र को प्रस्तुत नहीं करता है कि उक्त हस्तांतरण अधिनियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करता। इस अधिनियम के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों और इस तरह के अनापत्ति प्रमाण पत्र संबंधित पंजीकरण प्राधिकरण को प्राप्त होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर जारी किए जाएंगे।

बशर्ते कि:-

(क) निदेशक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की कोई आवश्यकता नहीं होगी, जहां-

- (i) भूमि किसी कालोनी में स्थित है जिसके लिए इस अधिनियम की धारा 3 के तहत लाइसेंस जारी किया गया है और कालोनी के ले-आउट प्लान की प्रति भूमि के पंजीकरण के आवेदन के साथ जमा की गई है या
- (ii) प्रस्तावित हस्तांतरण परिवार के विभाजन, विरासत, उत्तराधिकार या संयुक्त जोतों के विभाजन के परिणामस्वरूप है, न कि लाभ हित के उद्देश्य से; या
- (iii) प्रस्तावित स्थानांतरण किसी कानून के तहत स्वीकृत किसी योजना को आगे बढ़ाने के लिए; या
- (iv) भूमि को विभिन्न भूमि स्वामियों के पूरे हिस्से की बिक्री या हस्तांतरण के माध्यम से समेकित किया जा रहा है और ऐसी भूमि क्रेता की भूमि से सटी हुई है;

(ख) यदि निदेशक या उनके द्वारा इस संबंध में लिखित रूप से अधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत किए गए अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिए उपरोक्त आवेदन का तीस दिनों की अवधि के भीतर लिखित आदेश के माध्यम से निपटान नहीं किया जाता है, तो अनापत्ति प्रमाण पत्र की स्वीकृति मानी जाएगी;

(ग) अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए सभी आवेदन निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ होंगे, नामतः:

(i) भूमि का शीर्षक ;

(ii) पंजीकरण विलेख की प्रारूप प्रति; और

(iii) आधार कार्ड की प्रति।

स्पष्टीकरण:- “खाली” भूमि का तात्पर्य ऐसी भूमि से है जिसमें या तो किसी भी प्रकार का निर्माण मौजूद नहीं है या ऐसा निर्माण अस्तित्व में है जो या तो निर्जन है या मानव निवास के लिए उपयुक्त नहीं है और कानून का पालन किए बिना निर्मित है।

उपरोक्त प्रावधान से पता चलता है कि धारा 7-क दस्तावेजों के पंजीकरण प्रतिबंध नहीं लगाती है; बल्कि यह अनधिकृत/अवैध कालोनियों में भूखंडों के लिए दस्तावेजों के पंजीकरण से बचने के लिए पंजीकरण प्राधिकरण को सक्षम करने का एक साधन है। शहरी क्षेत्र/नियंत्रित क्षेत्र में रजिस्ट्रियों को रोकने के लिए राज्य सरकार ने कोई निर्देश जारी नहीं किया है। प्रारंभ में इस धारा को 24/05/1989 को कानून में शामिल किया गया था जिसके अनुसार एक हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल वाली खाली भूमि के टुकड़े के लिए एनओसी की आवश्यकता थी। तत्पश्चात् दिनांक 03/04/2017 के संशोधन द्वारा दो कनाल से कम क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि के लिए अनापत्ति प्रमाण-पत्र अनिवार्य कर दिया गया।

इसके पश्चात्, 14/09/2020 को संशोधन किया गया था। अब एक ऐकड से कम क्षेत्रफल वाली खाली जमीन के लिए एनओसी अनिवार्य हैं।

यह भी उल्लेख किया गया है कि अधिनियम में धारा 7-क में संशोधन से पहले कोई सर्वेक्षण करने का प्रावधान नहीं है और धारा 7-क के उपरोक्त प्रावधान किसी भी प्रकार की भूमि को पंजीकृत करने का वर्णन नहीं करते हैं और आगे जैसा कि ऊपर बताया गया है कि राज्य सरकार ने किसी भी प्रकार की भूमि के पंजीकरण के लिए रोक नहीं लगाई है। सिवाय इसके कि इस अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन हो रहा हो।

उक्त अधिनियम की धारा 7-क के तहत अधिसूचित क्षेत्रों में रजिस्ट्रियों को खोलने के समय का प्रश्न नहीं उठता , जब सरकार द्वारा रजिस्ट्रियों पर कोई प्रतिबंध नहीं लगाया है , तो निष्पादकों के लिए उक्त अधिनियम की धारा 7-क के तहत बिक्री/उपहार/पट्टा की लिखित के

पंजीकरण के लिए पंजीकरण प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने से पूर्व एन.ओ.सी. प्राप्त करना अनिवार्य है।