

The Details of Property IDs

3 Sh. BHARAT BHUSHAN BATRA (Rohtak)

Urban Local Bodies Minister

Will the Urban Local Bodies Minister be pleased to state: -

- a) the policy of the Government for registration of property I.Ds for commercial and residential properties in Municipal areas of State; and
- b) if the property is owned as co-sharer/inherited in family settlement and they want to sell part or portion of property jointly or separately then the reasons for which they are not allowed to sell without obtaining separate ID togetherwith the law under which the Government/Sub-Registrar can deny the registration of documents?

DR. KAMAL GUPTA, URBAN LOCAL BODIES MINISTER

- a) There is no provision of registration of Property ID. However, there is a provision of creation of Property ID. Section 76 of the Haryana Municipal Act, 1973 and Section 97 of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 empowers the municipalities to prepare a property list of all lands and buildings falling in the municipal area. Both the above mentioned provisions are reproduced as below:

The Haryana Municipal Act, 1973, Section 76:-

[76. Property list.- Save as otherwise provided in this Act, each Committee shall cause a property list of all lands and buildings in the municipal area to be prepared in such form and manner and containing, such particulars with respect to each land and building, as may be prescribed]

The Haryana Municipal Corporation Act, 1994, Section 97:-

[97. Property list.- Save as otherwise provided in this Act, each Corporation shall cause a property list of all lands and buildings in the municipal area to be prepared in such form and manner and containing such particulars with respect to each land and building, as may be prescribed]

- b) The Section 99A of the Haryana Municipal Act, 1973 and Section 96A of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 provides that every property owner shall have to obtain the No Dues Certificate (NDC) for getting the property registered in case the property is situated in the municipal area.

The provisions are reproduced as below:

The Haryana Municipal Act, 1973, Section 99A:-

[99A. Issue of no dues certificate for registration of certain documents:- A document in respect of sale, transfer, lease, gift or alienation, in any manner, of any land or building, situated in a municipal area, which is required to be registered under section 17 of the Registration Act, 1908 (Central Act 16 of 1908), shall not be registered unless the said document is accompanied with a no dues certificate issued by the authority as specified by the State Government, which shall remain valid for a period of three months or for such other time period, as may be specified by the State Government, from time to time, certifying that all municipal dues including rents, taxes, cesses, charges, fees, fines and penalties in respect of such lands and/or buildings as mentioned in the document, payable or recoverable under this Act or the rules, bye-laws or regulations made thereunder, have been fully paid:

Provided that the State Government may by order, exempt, wholly or partly, such lands and buildings, which have fallen for the first time or

have fallen afresh in the municipal area as a result of a notification issued under section 3 and 4 of the Act, from the requirements of this section, for such duration, as the State Government may deem fit.

The Haryana Municipal Corporation Act, 1994, Section 96A:-

[96A. Issue of no dues certificate for registration of certain documents:- *A document in respect of sale, transfer, lease, gift or alienation, in any manner, of any lands or buildings, situated in a municipal area, which is required to be registered under section 17 of the Registration Act, 1908 (Central Act 16 of 1908), shall not be registered unless the said document is accompanied with a no dues certificate issued by the Commissioner which shall remain valid for a period of three months or for such other time period, as may be specified by the Government, from time to time, certifying that all municipal dues including rents, taxes, cesses, charges, fees, fines and penalties in respect of such lands and/or buildings as mentioned in the document, payable or recoverable under this Act or the rules, bye-laws or regulations made thereunder, have been fully paid:*

Provided that the Government may by order, exempt, wholly or partly, such lands and buildings, which have fallen for the first time or have fallen afresh in the municipal area as a result of a notification issued under section 3 of the Act, from the requirements of this section, for such duration, as the Government may deem fit.

Further, at the time of registration of document, it is mandatory for Registering Authority to verify the document as per sections 21, 22 & 28 of the Registration Act 1908. After examination, if the document is not found fit for registration with a proper evidence then the Registering Authority can refuse the registration of document as per powers provided in section 71 of the Registration Act 1908.

संपत्ति पहचान पत्रों का ब्यौरा

3 श्री भारत भूषण बतरा (रोहतक):

क्या शहरी स्थानीय निकाय मंत्री कृपया बताएंगे कि:—

क) राज्य के नगरपालिका क्षेत्रों में वाणिज्यिक तथा आवासीय संपत्तियों के लिए संपत्ति पहचान पत्रों के पंजीकरण के लिए सरकार की नीति क्या है; तथा

ख) यदि संपत्ति पारिवारिक निपटान में सह-हिस्सेदार/विरासत के रूप में दी गई है और वे संपत्ति का भाग या हिस्सा संयुक्त रूप से या अलग से बेचना चाहते हैं तो उन्हें अलग पहचान पत्र लिए बिना बेचने की अनुमति न होने के कारण क्या है तथा वह कानून क्या है जिसके तहत सरकार/उप-रजिस्ट्रार दस्तावेजों के पंजीकरण से इंकार कर सकते हैं?

डॉ. कमल गुप्ता, शहरी स्थानीय निकाय मंत्री

क) संपत्ति आईडी के पंजीकरण का कोई प्रावधान नहीं है। हालाँकि, संपत्ति आईडी बनाने का प्रावधान है। हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 की धारा 76 और हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 की धारा 97 पालिकाओं को पालिका क्षेत्र में आने वाली सभी भूमि और भवनों की संपत्ति सूची तैयार करने का अधिकार देती है। उपर्युक्त दोनों प्रावधानों को निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया है:

हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973, धारा 76:—

176. संपत्ति सूची.— इस अधिनियम में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, प्रत्येक नगर पालिका क्षेत्र में सभी भूमि और भवनों की एक संपत्ति सूची ऐसे रूप और तरीके से तैयार कराएगी कि इसमें प्रत्येक भूमि और भवन के संबंध में विवरण शामिल होंगे, जैसे निर्धारित किया जाए,

हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994, धारा 97:—

197. संपत्ति सूची.— इस अधिनियम में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, प्रत्येक नगर निगम क्षेत्र में सभी भूमि और भवनों की एक संपत्ति सूची ऐसे रूप और तरीके से तैयार कराएगा कि इसमें प्रत्येक भूमि और भवन के संबंध में विवरण शामिल होंगे, जैसे निर्धारित किया जाए,

ख) हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 की धारा 99क और हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 की धारा 96क में प्रावधान है कि प्रत्येक संपत्ति मालिक को नगर पालिका क्षेत्र में होने की स्थिति में संपत्ति पंजीकृत कराने के लिए 'नो ड्यूज सर्टिफिकेट' (एनडीसी) प्राप्त करना होगा। प्रावधानों को निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया है:

हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973, धारा 99क:—

["99क. कतिपय दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए बेबाकी प्रमाण-पत्र जारी करना:—

नगरपालिका क्षेत्र, में स्थित किन्हीं भूमियों या भवनों का किसी रीति में विक्रय, अन्तरण, पट्टा, उपहार या हस्तांतरण के संबंध में कोई दस्तावेज जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 17 के अधीन पंजीकृत किया जाना अपेक्षित है, तब तक पंजीकृत नहीं किया जाएगा जब तक उक्त दस्तावेज राज्य सरकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए बेबाकी प्रमाण-पत्र के साथ न हो, जो तीन मास की अवधि के लिए या ऐसी अन्य समयावधि, जो राज्य सरकार द्वारा, समय-समय पर यह प्रमाणित करते हुए कि इस अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों, उप विधियों या विनियमों के अधीन भुगतानयोग्य या वसूलीयोग्य, दस्तावेज में यथा वर्णित ऐसी भूमियों तथा/या भवनों के सम्बंध में किरायों, करों, उपकरणों प्रभारों, फीसों, जुर्मानों तथा शास्तियों सहित सभी नगरपालिका देयों का पूर्ण रूप से भुगतान कर दिया गया है, विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए वैध रहेगा:

परन्तु राज्य सरकार आदेश द्वारा, ऐसी भूमियों, या भवनों जो अधिनियम की धारा 3 तथा 4 के अधीन जारी की गई अधिसूचना के परिणामस्वरूप नगरपालिका क्षेत्र में प्रथम बार या नए सिरे से आए हैं, को, ऐसी अवधि, जो राज्य सरकार उचित समझे, के लिए इस धारा की अपेक्षाओं से पूर्णतः या भागतः छूट दे सकती है।”।

हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994, धारा 96कः—

[“96क कतिपय दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए बेबाकी प्रमाणपत्र जारी करनाः—

नगरपालिका क्षेत्र में स्थित किन्हीं भूमियों या भवनों का किसी रीति में विक्रय, अन्तरण, पट्टा, उपहार या अन्य संक्रामण के संबंध में कोई दस्तावेज जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 17 के अधीन पंजीकृत किया जाना अपेक्षित है, तब तक पंजीकृत नहीं किया जाएगा जब तक उक्त दस्तावेज आयुक्त द्वारा जारी किए गए बेबाकी प्रमाणपत्र के साथ न हो, जो तीन मास की अवधि के लिए या ऐसी अन्य समयावधि, जो सरकार द्वारा, समय-समय पर, यह प्रमाणित करते हुए कि इस अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों, उप-विधियों या विनियमों के अधीन भुगतानयोग्य या वसूलीयोग्य, दस्तावेज में यथा वर्णित ऐसी भूमियों तथा/या भवनों के सम्बंध में किरायों, करों, उपकरों, प्रभारों, फीसों, जुर्मानों तथा शास्तियों सहित सभी नगरपालिका देयों का पूर्ण रूप से भुगतान कर दिया गया है, विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए वैध रहेगा:

परन्तु सरकार आदेश द्वारा, ऐसी भूमियों तथा भवनों जो अधिनियम की धारा 3 के अधीन जारी की गई अधिसूचना के परिणामस्वरूप नगरपालिका क्षेत्र में प्रथम बार या नए सिरे से आए हैं, को, ऐसी अवधि, जो सरकार उचित समझे, के लिए इस धारा की अपेक्षाओं से पूर्णतः या भागतः छूट दे सकती है।

इसके अलावा, दस्तावेज के पंजीकरण के समय, पंजीकरण प्राधिकारी के लिए पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 21, 22 और 28 के अनुसार दस्तावेज को सत्यापित करना अनिवार्य है। जांच के बाद, यदि दस्तावेज उचित साक्ष्य के साथ

पंजीकरण के लिए उपयुक्त नहीं पाया जाता है तो पंजीकरण प्राधिकारी पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 71 में प्रदान की गई शक्तियों के अनुसार दस्तावेज़ के पंजीकरण से इन्कार कर सकता है।