

## 2019 का विधेयक संख्यांक 360

[दि नेशनल कैपिटल टैरिटोरी ऑफ दिल्ली (रिकोगनेशन ऑफ प्रोपर्टी राइट्स ऑफ रेजिडेन्ट्स इन अनअथोराइज्ड कॉलोनिज) बिल, 2019 का हिन्दी अनुवाद]

# **राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली (अप्राधिकृत कॉलोनी निवासी संपत्ति अधिकार मान्यता)**

## **विधेयक, 2019**

राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली की अप्राधिकृत कॉलोनियों के निवासियों के पक्ष में, जो मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र या किन्हीं अन्य दस्तावेजों, जिनके अंतर्गत प्रतिफल संदाय के साक्ष्य के दस्तावेज सम्मिलित हैं, के आधार पर ऐसी कॉलोनियों में संपत्तियों पर कब्जा रखते हैं, ऐसी अप्राधिकृत कॉलोनियों में निवासियों के संपत्ति अधिकारों का स्वामित्व अधिकार सुनिश्चित करके या अंतरण या बंधक द्वारा मान्यता प्रदान करने के लिए विशेष उपबंधों का और उससे संबंधित या आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने के लिए विधेयक

पिछले कुछ दशकों में प्रवास और अन्य कारकों से राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली की जनसंख्या में अभूतपूर्व वृद्धि हुई है किंतु योजनाबद्ध आवासीय कॉलोनियों के विकास की गति जनसंख्या विस्फोट की अपेक्षा के अनुरूप नहीं रही है जिसका परिणाम अप्राधिकृत कॉलोनियों में वृद्धि के रूप में हुआ है ;

और, दिल्ली विकास प्राधिकरण की भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग 2, खंड 3, उपखंड (ii), तारीख 24 मार्च, 2008 में प्रकाशित अधिसूचना सं. का.आ. 683(अ), तारीख 24 मार्च, 2008 के अनुसरण में निवासी कल्याण संगमों द्वारा किए गए आवेदनों के आधार पर राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली में अनेक अप्राधिकृत कॉलोनियों की पहचान की जा चुकी है ;

और, इन कॉलोनियों में संपत्तियों को रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत नहीं किया जा रहा है और इससे निवासियों के पास ऐसी संपत्तियों के संबंध में कोई हकदारी दस्तावेज नहीं हैं और बैंक तथा वित्तीय संस्थाएं ऐसी संपत्तियों के संबंध में कोई प्रत्यय सुविधाएं नहीं देती हैं ;

और, अप्राधिकृत कॉलोनियों में संपत्तियों का स्वामित्व, रजिस्ट्रीकृत या अरजिस्ट्रीकृत या नोटरीकृत मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों, जिसके अंतर्गत प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, के माध्यम से अनेक बार अंतरित किया गया है और इन बहु-संव्यवहारों पर स्टाम्प शुल्क का न तो निर्धारण किया गया है न ही संदर्भ किया गया है ;

और, यथास्थिति, हस्तांतरण विलेख या प्राधिकार पर्ची पर स्टाम्प शुल्क राष्ट्रीय 15 राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली की अधिसूचना संख्या एफ.1 (953) आरईजीएन.बीआर/डीआईवी.कॉम/एचक्यू/2014, तारीख 22 सितम्बर, 2014 द्वारा प्रकाशित में विनिर्दिष्ट न्यूनतम दर (सर्किल दर), यथास्थिति, हस्तांतरण विलेख या प्राधिकार पर्ची में वर्णित विक्रय प्रतिफल, इनमें से जो भी उच्चतर हो, के अनुसार या उद्ग्रहणीय होता है ;

और, उच्चतम न्यायालय ने सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा 20 राज्य और अन्य के मामले में तारीख 11 अक्टूबर, 2011 के अपने निर्णय में अभिनिर्धारित किया था कि विक्रय करार/साधारण मुख्तारनामा या वसीयत संव्यवहार 'संव्यवहार' या 'विक्रय' नहीं हैं और ऐसे संव्यवहारों को पूरे किए गए संव्यवहार या हस्तांतरण नहीं माना जा सकता है और उन्हें विक्रय के विद्यमान करार के रूप में माना जाना जारी रखा जा सकता है ;

और, इन अप्राधिकृत कॉलोनियों के निवासियों की सामाजिक-आर्थिक परिस्थितियों और जमीनी वास्तविकताओं को ध्यान में रखते हुए, ऐसी कॉलोनियों के निवासियों को मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों, जिसके अंतर्गत प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, के आधार पर और विकास या पुनर्विकास को सुकर बनाने के लिए स्वामित्व अधिकारों या अंतरण या बंधक अधिकारों को 30 मान्यता प्रदान करना और प्रदत्त करना वांछनीय है, जिससे विद्यमान अवसरंचना, नागरिक और सामाजिक सुविधाओं में सुधार हो सके ताकि जीवन की गुणवत्ता बेहतर हो सके ;

और, यह समीचीन है कि अप्राधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को स्वामित्व या अंतरण या बंधक अधिकारों को मान्यता देने और प्रदत्त करने के लिए एक बार के विशेष उपाय के रूप में कोई विधि होनी चाहिए ;

भारत गणराज्य के सतरवें वर्ष में संसद् द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :—

5

10

15

20

25

30

35

1. (1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली (अप्राधिकृत कॉलोनी निवासी संपत्ति अधिकार मान्यता) अधिनियम, 2019 है।

संक्षिप्त नाम और  
विस्तार।

(2) इसका विस्तार राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली पर है।

2. इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

5 (क) “निवासी” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास किसी रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या नवीनतम मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और

अन्य दस्तावेजों, जिसके अंतर्गत अप्राधिकृत कॉलोनियों में किसी संपत्ति के संबंध में प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, के आधार पर किसी संपत्ति का भौतिक रूप से कब्जा है ; और इसके अंतर्गत उनके विधिक उत्तराधिकारी सम्मिलित

10 हैं किंतु इसके अंतर्गत किराएदार अनुजप्तिधारी या अनुजेय उपयोगकर्ता सम्मिलित नहीं हैं ;

15 (ख) “अप्राधिकृत कॉलोनी” से कोई कॉलोनी या संलग्न क्षेत्र से मिलकर होने वाला कोई विकास अभिप्रेत है जहां किसी लेआउट योजना या भवन योजनाओं के अनुमोदन के लिए कोई अनुजा अभिप्राप्त नहीं की गई है और जिसे दिल्ली विकास प्राधिकरण की भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग 2, खंड 3, उपखंड (ii), तारीख 24 मार्च, 2008 में प्रकाशित अधिसूचना सं. का.आ. 683(अ), तारीख 24 मार्च, 2008 के अनुसरण में ऐसी कॉलोनी की नियमितिकरण के लिए पहचान की गई है।

20 3. (1) केन्द्रीय सरकार, राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली को यथा लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 और आय कर अधिनियम,

25 1961 या उसके अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों या विनियमों या उपविधियों में और सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य के मामले में तारीख 11 अक्टूबर, 2011 के अपने निर्णय में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नवीनतम मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों, जिसके अंतर्गत ऐसी जंगम संपत्ति के संबंध में किसी अप्राधिकृत कॉलोनी के निवासी के पक्ष में स्वामित्व का अधिकार प्रदान करने या मान्यता देने या अंतरण या बंधक रखने के लिए प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज हैं।

30 (2) केन्द्रीय सरकार, अधिसूचना द्वारा राजपत्र में ऐसे प्रभार जिनके संदाय पर किसी जंगम संपत्ति का संव्यवहार आधारित है, नवीनतम मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेज जिसके अंतर्गत ऐसी जंगम संपत्ति के संबंध में किसी अप्राधिकृत कॉलोनी के निवासी के पक्ष में, यथास्थिति, किसी हस्तांतरण विलेख या प्राधिकरण पर्ची के माध्यम से स्वामित्व का अधिकार प्रदान करने या मान्यता देने या अंतरण या बंधक रखने के लिए प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज हैं, नियत कर सकेगी।

35 (3) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 27 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रीकरण प्रभार, यथास्थिति, हस्तांतरण विलेख या प्राधिकार पर्ची में वर्णित रकम पर संदेय होंगे।

(4) किसी प्राधिकृत कॉलोनी का कोई निवासी, जिसके पास रजिस्ट्रीकृत या अरजिस्ट्रीकृत या नोटरीकृत मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य

1899 का 2  
1908 का 16  
1961 का 43

संपत्ति अधिकारों  
की मान्यता।

1899 का 2

दस्तावेज हैं जिसके अंतर्गत प्रतिफल का संदाय करने के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, यथास्थिति, किसी हस्तांतरण विलेख या प्राधिकार पर्ची के माध्यम से उपधारा (2) में निर्दिष्ट प्रभार का संदाय करने पर स्वाभित्वाधिकार या अंतरण या बंधन के लिए पात्र होंगे।

(5) उपधारा (4) में निर्दिष्ट किसी संव्यवहार से पूर्व किए गए किन्हीं पूर्ववर्ती विक्रय संव्यवहारों पर कोई स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रीकरण प्रभार संदेय नहीं होंगे। 5

(6) किरायेदार, अनुजप्तिधारी या अनुशेय उपयोगकर्ताओं पर इस अधिनियम के अधीन किन्हीं संपत्ति अधिकारों को प्रदत्त करने या मान्यता देने पर विचार नहीं किया जाएगा।

## उद्देश्यों और कारणों का कथन

पिछले कुछ दशकों में प्रवास और अन्य कारकों से राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली की जनसंख्या में अभूतपूर्व वृद्धि हुई है। तथापि, योजनाबद्ध आवासीय कॉलोनियों के विकास की गति जनसंख्या विस्फोट की अपेक्षा के अनुरूप नहीं रही है। इसका परिणाम अप्राधिकृत कॉलोनियों में वृद्धि के रूप में हुआ है, राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली में जिनकी पहचान, दिल्ली विकास प्राधिकरण की अधिसूचना सं. का.आ. 683(अ), तारीख 24 मार्च, 2008 के अनुसरण में निवासी कल्याण संगमों द्वारा नियमितकरण के लिए किए गए आवेदनों के आधार पर की जा चुकी है।

2. अप्राधिकृत कॉलोनियों में संपत्तियों को रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत नहीं किया जा रहा है और जिसके कारण निवासियों के पास ऐसी संपत्तियों के संबंध में कोई हकदारी दस्तावेज नहीं हैं। इसके अतिरिक्त, अप्राधिकृत कॉलोनियों में संपत्तियों का स्वामित्व, रजिस्ट्रीकृत या अरजिस्ट्रीकृत या नोटरीकृत मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों, जिसके अंतर्गत प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, के आधार पर अनेक बार अंतरित किया गया है और इन बहु संव्यवहारों पर स्टाम्प शुल्क का न तो निर्धारण किया गया है न ही संदत किया गया है।

3. उच्चतम न्यायालय ने सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य के मामले में तारीख 11 अक्टूबर, 2011 के अपने निर्णय में अभिनिर्धारित किया था कि विक्रय करार या साधारण मुख्तारनामा या वसीयत संव्यवहार, 'संव्यवहार' या 'विक्रय' नहीं हैं और ऐसे संव्यवहारों को पूरे किए गए संव्यवहार या हस्तांतरण नहीं माना जा सकता है और उन्हें विक्रय के विद्यमान करार के रूप में माना जाना जारी रखा जा सकता है।

4. अप्राधिकृत कॉलोनियों के निवासियों की सामाजिक-आर्थिक परिस्थितियों और जमीनी वास्तविकताओं को ध्यान में रखते हुए, ऐसी कॉलोनियों के निवासियों को मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों, जिसके अंतर्गत प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, के आधार पर और विकास या पुनर्विकास को सुकर बनाने के लिए स्वामित्व अधिकारों या अंतरण या बंधक अधिकारों को मान्यता प्रदान करना और प्रदत्त करना वांछनीय है, जिससे विद्यमान अवसंरचना, नागरिक और सामाजिक सुविधाओं में सुधार हो सके, ताकि जीवन की गुणवत्ता बेहतर हो सके।

5. अंतः, यह समीचीन है कि अप्राधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को स्वामित्व या अंतरण या बंधक अधिकारों को मान्यता देने और प्रदत्त करने के लिए एक बार के विशेष उपाय के रूप में कोई विधि होनी चाहिए।

6. पूर्वोक्त को ध्यान में रखते हुए, एक विधेयक, अर्थात् राष्ट्रीय राजधानी राज्यक्षेत्र दिल्ली (अप्राधिकृत कॉलोनी निवासी संपत्ति अधिकार मान्यता) विधेयक, 2019 प्रस्तावित है, जिसमें, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित के लिए उपबंध है :--

- (i) दिल्ली में अप्राधिकृत कालोनियों में संपत्ति के अंतरण और रजिस्ट्रीकरण को मुख्तारनामा, विक्रय करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों, जिसके

अंतर्गत प्रतिफल के संदाय के साक्ष्य दस्तावेज सम्मिलित हैं, के आधार पर मान्यता ; और

(ii) दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा जारी हस्तांतरण विलेख या प्राधिकार पर्ची में उल्लेखित रकम पर स्टांप शुल्क और रजिस्ट्रीकरण प्रभारों का उद्ग्रहण तथा अंतिम संव्यवहार से पूर्व किए गए किसी भी पूर्व विक्रय संव्यवहार पर किसी भी स्टांप शुल्क और रजिस्ट्रीकरण प्रभारों का संदाय न होना ।

7. विधेयक पूर्वोक्त उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए है ।

नई दिल्ली ;  
21 नवंबर, 2019

हरदीप सिंह पुरी