



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 215-2018/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, DECEMBER 26, 2018 (PAUSA 5, 1940 SAKA)

HARYANA VIDHAN SABHA SECRETARIAT

Notification

The 26th December, 2018

No. 38-HLA of 2018/70/26977.— The Haryana Development and Regulation of Urban Areas (Second Amendment) Bill, 2018, is hereby published for general information under proviso to Rule 128 of the Rules of Procedure and Conduct of Business in the Haryana Legislative Assembly :-

Bill No. 38 – HLA of 2018

THE HARYANA DEVELOPMENT AND REGULATION OF URBAN AREAS (SECOND AMENDMENT) BILL, 2018

A

BILL

further to amend the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 in its application to the State of Haryana.

Be it enacted by the Legislature of the State of Haryana in the Sixty-ninth Year of the Republic of India as follows:-

1. This Act may be called the Haryana Development and Regulation of Urban Areas (Second Amendment) Act, 2018.

Short title.

2. In section 3 of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (hereinafter called the principal Act),-

Amendment of section 3 of Haryana Act 8 of 1975.

(i) for sub-clause (iv) of clause (a) of sub-section (3), the following clause shall be substituted and shall be deemed to have been substituted with effect from the 3rd April, 2018, namely:-

(iv) to construct at his own cost, or get constructed by any other institution or individual at its cost, schools, hospitals, community centres and other community buildings on the lands set apart for this purpose, within a period of five years from grant of licence or in the extended period as allowed by the Director and failing which the land shall vest with the Government after such specified period, free of cost, in which case the Government shall be at liberty to transfer such land to any person or institution including a local authority, for the said purposes, on such terms and conditions, as it may deem fit:

Provided that in case the licensee, the purchaser or the person claiming through him fails to construct and use the site for the purpose it was meant for in the prescribed period and seeks extension, the Director may, if satisfied after making such enquiry, as he may consider necessary, extend the construction period for a maximum period of five years at a time, after recovery of such extension fees, as may be prescribed on per-acre per-annum basis:

Provided further that a show cause notice shall be issued and an opportunity of hearing shall be given before vesting the land in the Government:

Provided further that the applicant shall be exempted from the provisions of this clause where compliance of clause (iv-b) is sought by the Director.

Explanation.— In all licences issued at any date prior to the 3rd April, 2013, no extension fees shall be leviable for any extended period of construction prior to the 3rd April, 2018;

- (ii) in sub-section (4), for the words “two years”, the words “five years” shall be substituted.”.

Amendment of section 8 of Haryana Act 8 of 1975.

3. For section 8 of the principal Act, the following section shall be substituted, namely:-

“8. Cancellation of licence.- (1) A license granted under this Act, shall be liable to be cancelled by the Director if the colonizer contravenes any of the conditions of the license or the provisions of the Act or the rules made thereunder:

Provided that before such cancellation the coloniser shall be given an opportunity of being heard:

Provided further that upon issuance of such cancellation of licence the land and buildings involved in such licence, shall be deemed to vest with the Government, unless specifically relieved of this obligation by the Government.

(2) Upon cancellation of the licence, all necessary action shall be taken by the Director, either himself or through a third party agency identified by him, to secure the assets of the colony as well as to ascertain the claims and liabilities against the licensee.

(3) After securing the assets of the colony under sub-section (2) and without prejudice to the provisions contained in any other State law for the time being in force, the Director may, for the purposes of recovery of dues or for getting the balance development works completed for the purpose of granting completion certificate or otherwise, adopt all such measures, including alienation of the licence, or part thereof, alongwith the associated land to any third party after obtaining prior concurrence of the Government and adopting such procedure, as may be prescribed.

(4) Notwithstanding any of the provisions as above, any excess amount received from its allottees by the colonizer, shall be recovered by the Director. The Director shall recover any excess amount from the colonizer received from its allottees and in case all attempts to recover the same directly from the colonizer fail, such recovery shall be made as arrears of land revenue from all the assets under the ownership of the colonizer.”.

Amendment of section 10A of Haryana Act 8 of 1975.

4. For section 10A of the principal Act, the following section shall be substituted, namely:-

“10A. Recovery of Dues.- (1) All dues payable to the Director under the provisions of this Act may be recovered as follows, namely:-

- (i) as arrears of land revenue upon a certificate of the amount due sent by the Director or an officer duly authorized by him in this regard to the Collector; or
(ii) direct the bank holding the bank account of the person, company or other agency from whom the amount is due to the Director to freeze such account to the extent of the money due:

Provided that the Director shall initiate or continue any one of the two modes specified in clause (i) or clause (ii) for recovery:

Provided further that where the money on account of external development charges is due from the person, company or other agency granted a licence under this Act, the Director shall write to the Sub-Registrar having jurisdiction, to refuse, in exercise of the powers available under section 71 of the Registration Act, 1908 (Central Act 16 of 1908) to register any document for sale, exchange, gift, mortgage or lease of any immovable property located in the colony for which such licence was granted:

Provided further that the Director or any other officer duly authorized by him in this regard shall, in case the mode of recovery under clause (ii) is initiated, provide an opportunity of being heard to the person, company or other agency from whom the money is due, not later than three days, from the date on which direction is given to the bank:

Provided further that the defaulter shall continue to be liable for action, including criminal action, for such default under any other law for the time being in force.”.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

Keeping in view the huge number of community sites that remain to be put-to-use, it has been decided to enable further extension of validity period for undertaking such construction, albeit, upon payment of extension fees to be prescribed. The extension fees shall accordingly act as financial penalty for delay in undertaking construction of community sites. The sub-clause (iv) of clause (a) of sub-section 3 of Section 3 of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (Act No. 8 of 1975) is proposed for amendment accordingly.

Further, keeping in view the fact that real estate projects are long gestation period which normally take more than ten years period for completion, and in addition, since RERA has been constituted specifically for the purpose of monitoring of such real estate projects as well as to resolve the disputes arising between allottees and the colonizer, a need has arisen to relax the stringent monitoring provisions in terms of more frequent renewal of licence under the Act of 1975. Hence, the proposed amendment of sub-section (4) of section 3 of Act No. 8 of 1975 to increase the period of renewal of licence to five years.

In addition, it has been observed during implementation of the provisions of the Act No. 8 of 1975, that upon cancellation of licence the Director is required to take over the colony and is also required to carry out or cause to be carried out the development works in the colony and recover such charges as the Director may have to incur on the said development works from the colonizer and the plot/flat owners. However, there is no provision in the Act/Rules to engage any third party for the said purpose owing to which it has been extremely difficult for the Director to engage itself in execution of development works in a colony, for which it is extremely ill-equipped in terms of human / financial / technical resources. Accordingly, the Section-8 of the Act No. 8 of 1975 is proposed to be amended to enable the Director to engage any third party to enable completion of the project.

Finally, the existing provisions of Section 10A are required to be made more stringent in tune with the existing provisions of Gurugram Metropolitan Development Authority Act, 2017.

Hence the Bill.

MANOHAR LAL,
Chief Minister, Haryana.

Chandigarh:
The 26th December, 2018.

R. K. NANDAL,
Secretary.

(प्राधिकृत अनुवाद)

2018 का विधेयक संख्या – 38 एच.एल.ए.

हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन
(द्वितीय संशोधन) विधेयक, 2018
हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन
अधिनियम, 1975 को आगे
संशोधित करने के लिए
विधेयक

भारत गणराज्य के उनहत्तरवें वर्ष में हरियाणा राज्य विधानमण्डल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियम हो :-

1. यह अधिनियम हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन (द्वितीय संशोधन) अधिनियम, 2018, संक्षिप्त नाम।
कहा जा सकता है।
2. हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (जिसे, इसमें, इसके बाद, मूल अधिनियम कहा गया है), की धारा 3 में, 1975 का हरियाणा अधिनियम 8 की धारा 3 का संशोधन।
 - (i) उपधारा (3) के खण्ड (क) के उपखण्ड (iv) के स्थान पर, निम्नलिखित उपखण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा तथा 3 अप्रैल, 2018 से प्रतिस्थापित किया गया समझा जायेगा, अर्थात् :-

“(iv) अनुज्ञप्ति प्रदान करने से पांच वर्ष की अवधि के भीतर या निदेशक द्वारा यथा अनुमत विस्तारित अवधि में अपने स्वयं के खर्च पर या किसी अन्य संस्था या व्यक्ति के खर्च पर उनके द्वारा इस प्रयोजन के लिए अलग रखी हुई भूमि पर स्कूल, अस्पताल, सामुदायिक केन्द्र और अन्य सामुदायिक निर्माण सन्निर्मित करना या करवाना तथा इसमें असफल रहने पर, भूमि ऐसी विनिर्दिष्ट अवधि के बाद, निशुल्क, सरकार में निहित होगी, ऐसे मामलों में सरकार, कथित प्रयोजनों के लिए, ऐसे निबन्धन तथा शर्त, जो यह उचित समझे, पर ऐसी भूमि किसी व्यक्ति या संस्था जिसके अन्तर्गत स्थानीय निकाय भी है, को अन्तरित करने के लिए स्वतन्त्र होगी:

परन्तु यदि अनुज्ञप्तिधारी, क्रेता या उसके माध्यम से दावा करने वाला व्यक्ति विहित अवधि में निर्माण करने और प्रयोजन जिसके लिए ये उपयोग की जानी थी में असफल रहता है और विस्तार चाहता है, निदेशक यदि ऐसी जांच, जो वह आवश्यक समझे, करने के बाद, संतुष्ट हो जाता है, तो ऐसी विस्तारित फीस, जो प्रति वर्ष प्रति एकड़ पर विहित की जाए, की वसूली के बाद, एक बार में पांच वर्ष की अधिकतम अवधि के लिए निर्माण अवधि बढ़ा सकता है :

परन्तु यह और कि कारण बताओ नोटिस जारी किया जाएगा और सरकार में भूमि निहित करने से पूर्व सुनवाई का अवसर दिया जाएगा :

परन्तु यह और कि आवेदक को इस खण्ड के उपबन्धों से छूट दी जाएगी जहां निदेशक द्वारा खण्ड (iv - ख) की अनुपालना चाही गई है।

व्याख्या.— 3 अप्रैल, 2013 से पूर्व किसी तिथि को जारी सभी अनुज्ञप्तियों में, 3 अप्रैल, 2018 से पूर्व निर्माण की किसी विस्तारित अवधि के लिए कोई विस्तारण फीस उद्ग्रहणीय नहीं होगी;
 - (ii) उप-धारा (4) में, “दो वर्ष” शब्दों के स्थान पर, “पांच वर्ष” शब्द प्रतिस्थापित किये जाएंगे।”।
3. मूल अधिनियम की धारा 8 के स्थान पर, निम्नलिखित धारा प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

“8 अनुज्ञप्ति का रद्दकरण—(1) इस अधिनियम के अधीन प्रदान की गई कोई अनुज्ञप्ति, निदेशक द्वारा रद्द की जाने के लिये दायी होगी, यदि उपनिवेशक अनुज्ञप्ति की किन्हीं शर्तों या अधिनियम या इसके अधीन बनाये गए नियमों के उपबन्धों की उल्लंघना करता है:

परन्तु ऐसे रद्दकरण से पूर्व उपनिवेशक को सुनवाई का अवसर दिया जाएगा:

परन्तु यह और कि अनुज्ञप्ति के ऐसे रद्दकरण के जारी होने पर, ऐसी अनुज्ञप्ति में अन्तर्वलित भूमि तथा निर्माण, जब तक सरकार द्वारा इस बाध्यता को विनिर्दिष्ट रूप से मुक्त नहीं कर दिया जाता, सरकार में निहित हुए समझे जाएंगे।

(2) अनुज्ञप्ति के रद्दकरण पर, निदेशक द्वारा या तो स्वयं या उसके द्वारा परिलक्षित तृतीय पक्षकार अभिकरण के माध्यम से उपनिवेश की आस्तियों को सुरक्षित करने के साथ-साथ अनुज्ञप्तिधारी के विरुद्ध दावों तथा दायित्वों को परिनिश्चित करने के लिए सभी आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

(3) उपधारा (2) के अधीन उपनिवेश की आस्तियों को सुरक्षित करने के बाद तथा तत्समय लागू किसी अन्य राज्य विधि में दिए गए उपबन्धों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, निदेशक, देयों की वसूली के प्रयोजनों के लिए या समापन प्रमाण-पत्र या अन्यथा प्रदान करने के प्रयोजन के लिए, शेष विकास संकर्मों को प्राप्त करने के लिए सभी ऐसे उपायों, जिसमें सरकार की पूर्व सहमति को प्राप्त करने के बाद किसी तृतीय पक्षकार में सहयोजित भूमि सहित अनुज्ञप्ति या उसके भाग के हस्तान्तरण को सम्मिलित करते हुए, तथा ऐसी प्रक्रिया, जो विहित की जाए को अपना सकता है।

(4) यथा उपरोक्त किन्हीं उपबन्धों के होते हुए भी, उपनिवेशक द्वारा इसके आबंटितियों से प्राप्त की गई कोई अतिरिक्त राशि, निदेशक द्वारा वसूल की जाएगी। निदेशक इसके आबंटितियों से प्राप्त कोई अतिरिक्त राशि उपनिवेशक से वसूल करेगा तथा यदि उपनिवेशक से उसकी सीधी वसूली के सभी प्रयास असफल रहते हैं, तो ऐसी वसूली उपनिवेशक के स्वामित्व के अधीन सभी आस्तियों से भू-राजस्वों के बकायों के रूप में की जाएगी।”।

1975 का हरियाणा अधिनियम 8 की धारा 10क का संशोधन।

4. मूल अधिनियम की धारा 10क के स्थान पर, निम्नलिखित धारा प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

“10क देयों की वसूली.- (1) इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन निदेशक को भुगतानयोग्य सभी देयों की वसूली निम्न अनुसार की जा सकती है, अर्थात्:-

- (i) कलक्टर को निदेशक अथवा उसके द्वारा इस संबंध में सम्यक् रूप से प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा देय राशि के भेजे गए प्रमाण-पत्र पर भू-राजस्व के बकाया के रूप में ; या
- (ii) व्यक्ति, कम्पनी या अन्य अभिकरण जिससे निदेशक को राशि देय है, के बैंक खाते रखने वाले बैंक को देय राशि की सीमा तक ऐसे खाते को फ्रीज करने के निर्देश दे सकता है:

परन्तु निदेशक वसूली के लिए खण्ड (i) या खण्ड (ii) में विनिर्दिष्ट दो ढंगों में से किसी एक को प्रारम्भ करेगा अथवा जारी रखेगा :

परन्तु यह और कि जहां इस अधिनियम के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति किसी व्यक्ति, कम्पनी या अन्य अभिकरण से बाह्य विकास प्रभारों के मद्दे धन राशि देय है, तो निदेशक, अधिकारिता रखने वाले सब-रजिस्ट्रार को रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 71 के अधीन प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, उपनिवेश, जिसके लिए ऐसी अनुज्ञप्ति प्रदान की गई थी, में अवस्थित किसी अचल सम्पत्ति के विक्रय, विनिमय, दान, बंधक या पट्टे के लिए किसी दस्तावेज को पंजीकृत करने से इन्कार करने के लिए लिख सकता है:

परन्तु यह और कि निदेशक या इस सम्बन्ध में उसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी यदि खण्ड (ii) के अधीन वसूली का ढंग प्रारंभ करता है, तो उस तिथि जिसको बैंक को निर्देश दिये गए हैं, से तीन दिन के अपश्चात् व्यक्ति, कम्पनी या अन्य अभिकरण जिससे राशि देय है, को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर उपलब्ध करवाएगा :

परन्तु यह और कि चूककर्ता, तत्समय लागू किसी अन्य विधि के अधीन ऐसी चूक के लिए, आपराधिक कार्रवाई सहित, कार्रवाई के लिए दायी रहेगा।”।

उद्देश्यों तथा कारणों का विवरण

यह देखते हुए कि बहुत सारे सामुदायिक स्थलों को उचित उपयोग में नहीं लाया जा सका है, यह निर्णय लिया गया है कि इनके निर्माण एवं उचित उपयोग हेतु निर्धारित समय सीमा को, यथाविहित विस्तार शुल्क प्राप्ति उपरान्त, बढ़ाने का निर्णय लिया गया है। यह विस्तार शुल्क सामुदायिक स्थानों के समयबद्ध सीमा में उचित उपयोग हेतु न लाए जाने के लिए वित्तीय दंड के रूप में होगा। अतः हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 के अधिनियम संख्या 8) के अनुभाग 3 (3) (क) (iv) में संशोधन प्रस्तावित है।

पुनः, यह देखते हुए कि रियल एस्टेट से जुड़ी विकास योजनाएं अक्सर दीर्घकालिक होती हैं, जिनको पूर्ण होने में समान्यतः 10 वर्ष से अधिक समय लग जाता है, तथा, इसके अतिरिक्त चूंकि 'रेरा' का गठन खासकर ऐसे रियल एस्टेट परियोजनाओं के निगरानी हेतु तथा आबंटियों व कालोनाइजर के आपसी मुद्दों के निपटान हेतु किया जा चुका है, अतः यह आवश्यक हो गया है कि 1975 के अधिनियम संख्या 8 के अधीन लाइसेन्सों के शीघ्र नवीकरण की निगरानी सम्बन्धी सख्त प्रावधानों में छूट प्रदान की जाए। अतः उपरोक्त 1975 के अधिनियम संख्या 8 की धारा 3 की उपधारा (4) में संशोधन करते हुए लाइसेन्सों की नवीकरण की अवधि को बढ़ाते हुए पाँच साल करने का प्रस्ताव है।

इसके अतिरिक्त यह भी देखा गया है कि 1975 के अधिनियम संख्या 8 के अन्तर्गत दिये गए किसी लाइसेन्स को रद्द करने की स्थिति में, निदेशक को सम्बन्धित कालोनी को अपने कब्जे में लेना होता है तथा उस कालोनी के विकास कार्यों को पूर्ण करना या कराना होता है, तथा, प्लॉट/प्लैट धारकों व कालोनाइजर से विकास कार्यों पर लगने वाली राशि भी वसूल करनी होती है। लेकिन वर्तमान में इस अधिनियम में ऐसा कोई भी प्रावधान नहीं है जिसके द्वारा इन विकास कार्यों को करने के लिए निदेशक किसी भी तृतीय पक्ष की सहायता ले सके जिसके कारण निदेशक, जोकि ऐसे कार्यों करने हेतु अत्यन्त अनुपयुक्त है, को अपने सीमित मानवीय, वित्तीय व तकनीकी संसाधनों से इस प्रकार के विकास कार्य निपटाने में अत्यन्त कठिनाई का सामना करना पड़ता है। अतः निदेशक द्वारा इन विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु तृतीय पक्ष को नियुक्त करने का प्रावधान करना प्रस्तावित है, जिसके लिए 1975 के अधिनियम संख्या 8 की धारा 8 में संशोधन प्रस्तावित है।

अन्ततः, उपरोक्त अधिनियम की धारा 10क के वर्तमान प्रावधान को ग्ररुग्राम महानगर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2017 के प्रावधानों के समान बनाकर उसे सख्ती प्रदान करना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिल।

मनोहर लाल,
मुख्यमंत्री, हरियाणा।

चण्डीगढ़ :
दिनांक 26 दिसम्बर, 2018.

आर. के. नांदल,
सचिव।