

RAJYA SABHA

Friday the 29th March, 1985/8 Chaitra
1907 (Saka)

The House met at eleven of the clock
Mr. Chairman in the Chair:

ORAL ANSWERS TO QUESTIONS

Transfer of Flats and Plots in Delhi Through Power of Attorney

*241. SHRI SURESH PACHOURI:†

SHRI RAMCHANDRA
BHARADWAJ:

Will the Minister of WORKS AND
HOUSING be pleased to state:

(a) whether Government are aware of the large number of flats and plots in Delhi being transferred to other persons by their actual owners by signing a general power of attorney;

(b) whether it is a fact that due to such transactions there has been steep rise in the prices of land; and

(c) what steps have so far been taken to check such transactions and racketeering in purchase and sale of land in the Capital by unscrupulous colonisers?

THE MINISTER OF WORKS AND
HOUSING (SHRI ABDUL GHAFOOR):

(a) Yes, Sir.

(b) Such transfers have an effect on the prices of land.

(c) As soon as a transaction of this kind comes to the notice of DDA, action is initiated to cancel the lease. Instructions have also been issued by Delhi Administration to Sub-Registrars not to register such general power of attorney. The Government also propose to amend the Delhi Lands (Restriction on Transfer) Act, 1972 with a view to prevent unauthorised transfer of lands notified under the Land Acquisition Act, 1894 through general power of attorney.

†The question was actually asked on the floor of the House by Shri Suresh Pachouri.

MR. CHAIRMAN: Yes, now Questions.
Question No. 241. Mr. Suresh Pachouri.

श्री सुरेश पचौरी: माननीय मंत्री जी ने बड़ी वाक्यपटुता और बुद्धिमानी से प्रश्न का उत्तर धुमाने की कोशिश की है। लोक लेखा समिति ने 29 अप्रैल, 1983 को सदन के पटल पर रखे गये अपने 150वें प्रतिवेदन में जनरल पावर आफ एटार्नी का सहारा लेकर जमीन जायदाद की बिक्री से सरकार को होने वाली आय और राजस्व की हानि पर विस्तार से विचार किया है और निष्कर्ष निकाला कि दिल्ली लैंड (रेस्ट्रिक्शन आन ट्रांसफर) एक्ट, 1972 में व्यापक संशोधन किये जाने की आवश्यकता है। मान्यवर, समिति को दिल्ली प्रशासन ने यह भी बताया गया है कि दिल्ली प्रशासन मुक्तयार नाम से भूमि के गुप्त रूप से अंतरण को रोकने के लिये दिल्ली लैंड (रेस्ट्रिक्शन आन ट्रांसफर) एक्ट, 1972 में उचित संशोधन करने के लिये वर्ष 1975 से पहले ही एक प्रस्ताव भारत सरकार को भेजा जा चुका है और मामला अभी तक निर्माण एवं आवास मंत्रालय के पास विचाराधीन है। होम सेक्टर में लोक लेखा समिति के समक्ष दिये गये अपने साक्ष्य में इस बारे में बताया कि बहुत सारे लेन-देनों को गुप्त रूप से किया जाता है। मान्यवर, हालांकि इस प्रकार जनरल पावर आफ एटार्नी द्वारा भूमि का अंतरण गैर-कानूनी है और इस से मुक्तयार को संपत्ति पर भी स्वामित्व नहीं मिलता; लेकिन समिति ने अपनी सिफारिश में इस बात को कहा है कि इस प्रकार की अत्यधिक लोकमत की सूचनाओं का अधिक व्यापक स्तर पर प्रचार किया जाना चाहिए। मेरा प्रश्न यह है अभी मंत्री जी ने यह बताया अपने उत्तर के पार्ट "सी" में कि सरकार के पास दिल्ली लैंड (रेस्ट्रिक्शन आन ट्रांसफर) एक्ट, 1972 में संशोधन करने का प्रस्ताव है। केवल प्रस्ताव है, कहने से काम नहीं चलना है। मेरा निवेदन यह है, मेरा मूल प्रश्न यह है कि दिल्ली प्रशासन द्वारा दस वर्ष पूर्व निर्माण एवं

आवास मंत्रालय को दिल्ली लैंड (रेस्ट्रिक्शन आन ट्रांसफर) एक्ट, 1972 में समुचित संशोधन के लिये भेजे गये मुझाव पर अभी तक क्या कार्यवाही हुई है। इस संशोधन के मामले को इतने लम्बे समय तक लटकाने जाने का क्या औचित्य है और इस के लिए कौन जिम्मेदार है और जो जिम्मेदार है उनके खिलाफ क्या कार्यवाही की गई है ?

MR. CHAIRMAN: You have exhausted the time for two questions. All right.

श्री अब्दुल गफूर : यह जो मामला आनरेबिल मेम्बर ने उठाया इस बारे में बहुत गौर करने के बाद पता चला है कि डी०डी०ए० में लोग प्लाट और फ्लैट खरीद लेते हैं और फिर दूसरे को दे देते हैं, बेच देते हैं तो पहले इस पर रेस्ट्रिक्शन था। उस के बाद उन लोगों ने एक नावल मंचड निकाला कि पावर आफ एटार्नी किसी आदमी को दे दी कि वह हमारी जमीन या मकान का जो भी चाहे करे, उसको बेचे या जिस तरह से चाहे रखे। इस पर भी बैन लगा दिया गया। तो अब इस के बाद लोग यह करते हैं कि खुर्जा या बुलन्दशहर जाकर पावर आफ एटार्नी ले लेते हैं और उसके जरिये यहां पर अपना काम चलाते हैं लेकिन यह सब इल्लिगल है। ऐसी चीजें जब नोटिशन में आती हैं तो उन पर कार्यवाही होती है। लेकिन इस सारी बैंक आउन्ड में असली चीज क्या है जो कि प्लाट या फ्लैट आप बेचते हैं उसे आप डी० डी० ए० से कम दाम पर खरीदते हैं और जब प्राइस बढ़ जाती है तो उस को बेचते हैं डी० डी० ए० ने कहा है कि ऐसी विक्री पर 50 परसेंट उसे दिया जाय प्रोफिट का यह फ्रॉं लैंड ही यह मामला अंडर कंसीडरेशन आफ द गवर्नमेंट है। हम यह चाहते हैं कि यह चीज किसी तरह से रुके। यह सारी प्रॉब्लम हमारे दूसरे माननीय मेम्बर श्री जो दिल्ली के यहां बैठे हुये हैं वे भी संच रहे होंगे कि सप्लीमेंटरी की जाय.....

MR. CHAIRMAN: He is also answering the supplementaries. (Interruptions)

श्री अब्दुल गफूर : मेरे दोस्त ने जोश के साथ जो कुछ कहा उन सारी चीजों को देखते हुये मैं उनको यह बताना चाहता हूँ कि यह एक्टिव कंसीडरेशन आफ द गवर्नमेंट है।

श्री सुरेश पचौरी : श्रीमन्, मेरा दूसरा सवाल...

MR. CHAIRMAN: You have exhausted the time for two questions. No.

श्री रामचन्द्र भारद्वाज : मान्यवर, बड़ा उत्साहवर्द्धक उत्तर हमारे माननीय मंत्री जी ने दिया। मेरा यह निवेदन है आज यह स्थिति दिल्ली में हो गई है कि एम० पी०जी० को फ्लैट बनाने के लिये जगह मिलने की बात है तो वहां भी धड़ल्ले से प्लाट विक्र रहे हैं। यह बड़ी शर्मनाक बात है। मैं मंत्री महोदय को व्यक्तिगत रूप से जानता हूँ। वह बड़ी कार्रवाई इस पर करना चाहें है लेकिन यह कड़ी कार्रवाई कब तक करेंगे या यह धांधली कब बन्द होगी, इसका कोई आश्वासन आप देंगे ? (व्यवधान) आप मुझे एक मिनट से ज्यादा समय नहीं देंगे इसलिये मैं संक्षेप में पूछ रहा हूँ। मैं इतना ही कहना चाहता हूँ कि अखबारों के कालम जो रंगे हुये होते हैं कि जमीन और मकान की विक्री—उसमें साफ लिखा होता है कि डी०डी०ए० के फ्लैट विक्र रहे हैं। इस पर कुछ रोक लगाने की जरूरत है। एक तरफ रोक लगाने से सारा काम चल जायगा या दूसरी तरफ भी रोक लगाने की जरूरत है और यह भी बताएं कि क्या रोक लगाने जा रहे हैं ?

श्री अब्दुल गफूर : इसका जवाब दे दिया है।

MR. CHAIRMAN: Unless you sit down, how can he answer? Mr. Minister, what is your answer. Please get up and answer.

श्री अब्दुल गफूर : मैंने सब जवाब दे दिया है। हम अपने प्लाट्स, फ्लैट्स अगर बेचना चाहते हैं तो इसमें किसी

को कोई दिक्कत नहीं होनी चाहिये। चाहे आप अपनी सारी जायदाद गांव की बेच दीजिए कोई नहीं रोक सकता। सवाल यह है कि बेचने से नुकसान क्या होता है इतको समझाइये। इसी चीज को समझाने के लिये हमने अपने जवाब में कहा। अगर जैसा कि सारी चीज हमारे माननीय मंत्रियों के दिमाग में है कि फ्लैट्स बेच देने से प्राइस बढ़ जाती है, यह बात सही नहीं है। फ्लैट्स बेच देने से, प्लॉट बेच देने से प्राइस बढ़ नहीं जाती। बल्कि पापुलेजन इतनी इंक्रीज कर गई है कि उनके लिये जगह देना मुश्किल हो गया है। लोग दिल्ली में देखते हैं कि सड़कें बेहतरीन हैं, लाइट बेहतरीन है, सब सुविधाएं हैं इसलिये वे चाहते हैं कि हमारा भी एक छोटा-सा घर यहां पर हो। सारे हिन्दुस्तान के लोग दिल्ली में बोर्डिंग ए कैपिटल, आना चाहते हैं। वे चाहते हैं कि एक दोरूम का मकान हमारा भी रहे तो अच्छा ही। अब सवाल यह है कि जब प्लॉट खरीदा या बेचा था तो दाम बढ़ गये। उस समय डी०डी० ए० कहता है कि इतना हमको दीजिए। अगर आप अपना घर बनाते हैं तो उसमें कुछ नहीं होता है। आप जैसा चाहे बना लीजिए जैसे चाहे बेच दीजिए, जितने में बेच दीजिए यह चीज अंडर कंसीडरेशन आफ द गवर्नमेंट है। यह चीज हमेशा के लिये खत्म क्यों की जाए? यह सारी प्रोब्लम हर सेशन में आती है कि बेनामी ट्रांजेक्शन होता है? पावर आफ एटार्नी से सारा काम होता है। इसी चीज को खत्म करने के लिये यह सोच रहे हैं। हाउसिंग प्रॉब्लम इण्डिया में बहुत मुश्किल प्रॉब्लम है। हमें काफी मकान बनाने की जरूरत है। इसलिये नेशनल कैपिटल रीजन प्लान में एरिया फिक्स किया है ये सारी चीजें देखते हुए और रोज रोज के झगड़े जो आपके दिमाग में हैं, मेरे दिमाग में है जिससे गवर्नमेंट परेशान है, आप परेशान हैं, इनको देखते हुए एक सिम्पल रास्ते पर कैसे लाया जाए, इसको कैसे किया जाए इसके लिये ही गवर्नमेंट विचार कर रही है और यह एक्टिव कंसीडरेशन आफ द गवर्नमेंट है।

SHRI M. S. GURUPADASWAMY: The population projection by the end of the century in Delhi is estimated to be nearabout 1½ crores. Likewise the population projection in other urban areas also will be very much higher. May I know whether the Government is having a perspective plan regarding housing in urban areas including Delhi and whether the Government is soon coming before the House and announcing a national housing policy;

SHRI ABDUL GHAFOOR: Sir, the population is increasing very fast not only in Delhi but in Calcutta, Madras, Bombay and other places also. We have got to provide a housing plan also. But everything depends upon the resources. We cannot say in exact figures how far we will be able to meet this demand. But definitive it is the intention of the Government, as far as possible and as far as resources permit to construct houses, either in the cooperative sector or in any other sector.

MR. CHAIRMAN: Have you got a perspective plan?

SHRI ABDUL GHAFOOR: It is not yet there.

श्री सत्यपाल मलिक : श्रीमान्, जो मूल सवाल है वह केवल डी०डी० ए० के फ्लैट्स के बारे में ही नहीं है बल्कि अन्य जमीनों और फ्लैट्स के बारे में है। मैं माननीय मंत्री जी से यह जानना चाहूंगा कि ये जो (कमर्शियल) एरियाज में मल्टी स्टोरी फ्लैट्स बनाने वाले बिल्डर्स हैं, खाम तौर पर कनाट प्लैस और नेहरू प्लैस में, वे विज्ञापन देते हैं कि यहां पर रिटर्न बहुत है और बिजनेस के प्रोस्पेक्ट्स भी बहुत ज्यादा हैं, इसलिए विज्ञापन आने के एक हफ्ते के अन्दर अन्दर ही जो उनके आफिस में काम करने वाले लोग होते हैं वे अपने नाम पर बेनामी खरीद लेते हैं, क्या इसकी आपको जानकारी है? यहां तक कि ये लोग अगले हफ्ते दूसरे लोगों के नाम इनको कर देते हैं और तीसरे हफ्ते में तीसरे के नाम कर देते हैं। इस प्रकार से एक महीने के अन्दर अन्दर एक कमर्शियल फ्लैट के दाम 50 हजार से लेकर एक

लाख तक बढ़ जाते हैं। इस तरह से बहुत बड़े पैमाने पर ब्लैक मनी जनरेट होती है और जमीनों के दाम भी इसी तरह से बढ़ते जाते हैं। इसलिए मैं स्पष्ट रूप से माननीय मंत्री जी से यह जानना चाहता हूँ कि यह जो कमिश्नल फ्लैट्स के नाम पर मल्टी स्टोरी फ्लैट्स बनाने वाले बिल्डर्स फ्लैट्स को बेच रहे हैं, क्या आप उसकी जांच करेंगे और इस लूपहोल के रास्ते को बंद करेंगे और इस संबंध में कोई कार्यवाही करेंगे।

श्री अब्दुल गफूर : इसकी खबर हमको नहीं है। जैसा कि मेम्बर कह रहे हैं कि जो बिल्डर्स फ्लैट्स बनाते हैं, अगर उनके क्वेश्चन के मुताबिक वे उसका बेनामी बेच देते हैं और एक महीने में ही दाम बहुत ज्यादा बढ़ जाते हैं तो फिर वे तीन महीने तक अपने ही पास क्यों न रखें क्योंकि जब उन्हें यह पता है कि तीन महीने में दाम दो लाख हो जायेंगे। तीन महीने के लिए उनको बेनामी ट्रांजिक्शन करने की क्या जरूरत है।

श्री सत्यपाल मलिक : वे ऐसा दाम बढ़ाने के लिए करते हैं। आप इसकी जानकारी चाहते हैं तो किसी भी इस्टेट एजेंट से टेलीफोन करके मालम कर सकते हैं। इससे आपकी जानकारी भी बढ़ जाएगी।

श्री अब्दुल गफूर : हिन्दुस्तान में बहुत लोग होशियार हैं। तरह तरह से अपने धन को बढ़ाने की कोशिश करते हैं और उन्हें पकड़ने के लिए हमारे माननीय मेम्बर इस हाउस में आते हैं। आप सुझाव दीजिये, हम लोग करने के लिए तैयार हैं।

SHRI M. KADHARSHA: The official headquarters of the D.D.A. is not only the tallest building in the Capital, but it has also become the highest place of corruption. In each and every department of the D.D.A. and particularly in the Lease Administration Branch and Building Construction Branch, corruption is rampant, I want to know whether the Government has receive any complaint from the allottees. Even if a person has been allotted a piece of land or a flat, he will not get the allot-

ment letter unless he is prepared to grease the palm of the officials. Even to get water and power connections, he has to give money to the concerned officials. Is it a fact that recently a raid was conducted at the residence of some D.D.A. officials and, if so, what is the result thereof?

SHRI ABDUL GHAFOOR: You have put so many question and I do not know to which question I should give a reply. It is a fact that we are receiving complaints about so many things and about the shortcomings of the D.D.A. alleging that houses are not constructed according to the exact specifications. This is also true. In many cases we have taken action. You know that within a period of three months, I think, near about a dozen officers and engineers have been suspended. Many of them have been asked to retire and to go on leave. Whenever any suggestion comes, we take action. You know the DDA is a very big area and what is happening in which part, it is very difficult to concentrate because it is not a Police department that they will go on roaming. But in order to see that the construction takes place according to the exact specifications, we have appointed an officer. So, this is all about what you have said. And any suggestion that you will make, we will try to take into consideration.

SHRI MURLIDHAR CHANDRAKANT BHANDARE: Mr. Chairman, Sir the subterfuge or the device of a power of attorney becomes necessary because of the restriction of immediate transfer. Even the transferee is keen on getting a title immediately. Now, as long as the DDA has a policy not to permit a transfer for a certain number of years. And they change a premium of 50 per cent which is the unearned increase on this. Now, as the DDA is getting this increase, it should really not be bothered as to whether the land or the flat is transferred the next year or after two years depending upon the necessity of the transferer. In view of this, till you evolve the ultimate policy whether to make them into free-hold flats or otherwise, may I ask the hon. Minister whether he would remove this restriction on transfer provided the 50 per cent premium is paid to the DDA immediately?

SHRI ABDUL GHAFOOR: I think, that period was normally for ten years that any man who has purchased it will not sell it for ten years. But, I think—and I am not sure—that period has been removed. But the main question is not what the hon. Member has stated. The main question is this that when any particular person sells his flat or plot of land, then the actual price of the land or the actual price of the flat is not mentioned in the transaction because a secret transaction takes place. Suppose a flat is sold for ten lakhs of rupees which the person has purchased for Rs. 2 lakhs, then he gets Rs. 8 lakhs more. So, on paper, he will show that he has sold the flat for Rs. 4 lakhs or Rs. 5 lakhs. So, this is a source of corruption which I find. That is why I am saying that in order that all these things should be removed, we will discuss all these things and we will take some positive steps in this direction of how to minimise all these things.

SHRI MURLIDHAR CHANDRA-KANT BHANDARE: A fair price for any exchange.

MR. CHAIRMAN: He will discuss these things. Now, Mr. Nirmal Chatterjee.

SHRI NIRMAL CHATTERJEE: Sir, the matter is slightly more serious than what the smiling or amiable personality of the Minister knows. The Public Accounts Committee was seized of this problem. They made a very strong castigating report on this whole issue. My first question relates to that. Is the Ministry, the new Minister, aware of the comments of the Public Accounts Committee? When were they first aware of the comments of the Public Accounts Committee. The Public Accounts Committee went into the details of all this and they also noted that an amended version of the Bill was sent to the Central Government. The Central Government dithered and hesitated and did not give a reply for a long time. What was the time that elapsed between submission of their proposals and any comments received? Thirdly, Sir, as the Minister has indicated in his reply to Mr. Bhandare, this is a source of black money generation in proportions comparable to income-tax evasion and sales-tax evasion. Will the Minister discuss with his colleague in the

Finance Ministry to launch an enquiry and investigation by the Revenue Intelligence Department of the Finance Ministry to net all these people who have garnered this amount of black money which he also referred to in his previous answers? And if he decides to consult his colleague the Finance Minister, can he assure that systematic raids will be organised against those who have been granted the power of attorney and those who have granted this power of attorney to them?

SHRI ABDUL GHAFOOR: So far organising raids is concerned, that is not in my department; it is the concern of the Finance Minister. So far as the other things about which the hon. Member mentioned, a Cabinet Note containing proposals for amending the provisions of Delhi Land (Restriction on Transfer) Act 1972 was referred to various Ministries connected with this subject matter, including Delhi Administration. Comments of all of them have been received. However, on the basis of some comment made by the Ministry of Law, a revised Note to Cabinet was circulated. Comments of all concerned, excepting the Ministry of Rural Development, have been received. As soon as views of the Ministry of Rural Development become available to us, proposal will be submitted to the Cabinet for final decision which the hon. Member mentioned about Public Accounts Committee. So, all these things will be considered very soon.

श्री सैयद रहमत अली : सर, अभी थोड़ी देर पहले एक सप्लीमेंटरी के जवाब में आन्तरेबल मिनिस्टर साहब ने गवर्नमेंट मैम्बरज की परेशानी और आवास की परेशानी का तजकरा किया लेकिन डी० डी० ए० की कारस्तानी पर मैं अपनी हैरानी का इजहार करती हुए जनाब मिनिस्टर साहब से यह पूछना चाहता हूँ मैं कोई कोलोनाइजर की बात नहीं कहता लेकिन डी० डी० ए० ने नेहरू प्लेस में 1980-81 में एक हजार स्क्वैर मीटर का एक प्लॉट पांच करोड़ 77 लाख रुपये में आक़शन किया। 1982-83 में उसी नेहरू प्लेस में एक हजार स्क्वैर मीटर का प्लॉट 15 करोड़ 85 लाख रुपये में आक़शन किया गया। अब आप बताइये जब डी० डी० ए० खुद इतना जमाखोरी

करती है, नफाखोरी करता है तो कोला-नाइजर्ज का क्या होगा ? मेरा सवाल यह है कि जब डी० डी० ए० खुद ही मंहगे दामों पर प्लाट बेचती है तो डी० डी० ए० की बढ़ती हुई कीमतों को रोकने के लिए सरकार क्या करेगी ?

[श्री सैद رحمت علی : سر -

ابھی توہوڑی ڈیپر پہلے ایک سپلیمنٹری کے جواب میں آنریبل منسٹر صاحب نے گورنمنٹ کی پریشانی - ممبرس کی پریشانی اور عوام کی پریشانی کا تذکرہ کیا لیکن قی - قی - اے - کی کارستانی پر اس میں اپنی حفرانی کا اظہار کرتے ہوئے جناب منسٹر صاحب سے یہ پوچھنا چاہتا ہوں -

میں کوئی کالونائزر کی بات نہیں کہتا لیکن قی - قی - اے - نے نہرو پلینس میں ۸۱ - ۱۹۸۰ میں ایک ہزار اسکوائر میٹر کا ایک پلاٹ پانچ کروڑ ۷۶ لاکھ روپیہ میں آکشن کیا -

۸۳ - ۱۹۸۲ میں اسی نہرو پلینس میں ایک ہزار اسکوائر میٹر کا پلاٹ ۱۵ کروڑ ۸۵ لاکھ روپیہ میں آکشن کیا گیا - اب آپ بتائیے کہ جب قی - قی - اے - خون اپنا جمع خوری کرتا ہے - نفع خوری کرتا ہے تو کالونائزرس کا کیا ہوگا میرا سوال یہ ہے کہ جب قی - قی - اے - خون ہی مہنگے داموں پر پلاٹ بیچتا ہے تو قی - قی - اے - کی بڑھتی ہوئی قیمتوں کو روکنے کے لئے سرکار کیا کرے گی -]

श्री अब्दुल गफूर : माननीय मँम्बर की हैरानी से मुझे भी परेशानी बढ़ गई है (व्यवधान) परेशानी नहीं बल्कि पशमानी के दर्जे पर मैं पहुंच गया हूँ । यह बात सही है कि डी०डी०ए० जो है किसी जगह को लेकर उसको डिवलपमेंट करता है, रोडज बनाता है, सीवरेज बनाता है इलेक्ट्रिक पोलज लगाता है, द्रखत लगाते हैं। इन सारी चीजों पर हमें कुछ खर्च करना पड़ता है। अब सवाल यह है कि उस खर्च के प्रोपोरशन में उस डिपार्टमेंट को चलाने के लिए भी रुपया चाहिये और वह चाहते हैं कि वह सेल्फ सपोर्टिंग डिपार्टमेंट हो तो उसको कोई इस किस्म का रुपया मिलता नहीं है इसीलिए थोड़ा सा प्राइस ज्यादा कर के बेचता है उसे अपने लोगों को तनख्वाह वगैरह भी देनी होती है (व्यवधान) यह समझने की बात है।

PROF. C. LAKSHMANNA: Mr. Chairman, this is in the knowledge of the Government, as confessed by the Minister himself, that there has been corruption and racketeering in this. I would like to specifically ask the Minister as to how many cases of such spurious transactions and racketeering have taken place during 1982-83, 1983-84 and 1984-85. Secondly, in how many cases action has been taken and is the number of cases in which action has been taken commensurate with the amount of corruption which he confessed in the House.

MR. CHAIRMAN: You want notice?

SHRI ABDUL GHAFUOR: I have taken note of it. अभी हमारे पास फिर्मास नहीं हैं लेकिन हम माननीय मँम्बर को बता देंगे।

MR. CHAIRMAN: You put a separate question. Nxt question.