

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2109/77-4-24/120 अपील/23
लखनऊ: दिनांक- 10 अप्रैल, 2024

श्री कपिल मिश्रा एवं श्रीमती कल्पना मिश्रा

.. पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्री कपिल मिश्रा एवं श्रीमती कल्पना मिश्रा द्वारा नोएडा में उन्हें आवंटित भूखण्ड सं०-62 एवं 69, सेक्टर-45 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा मैप निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.09.2023 के विरुद्ध दिनांक 28.09.2023 को उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलेपमेंट एक्ट, 1973 की धारा-41(3) सपठित उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सतीश पाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याचीगण की ओर से श्री अभिषेक खरे एवं श्री राजेन्द्र कुमार दुबे अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षण याचिका के लम्बित रहते हुये रिट याचिका संख्या 10297/2023 योजित की गई, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 24.11.2023 के द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि पुनरीक्षण याचिका का निस्तारण 4 सप्ताह में किया जाए। मा० न्यायालय के आदेश का सारवान अंश निम्नवत है:-

“Having regard to the innocuous nature of prayer made in this petition, the writ petition is disposed of with direction to the respondent no. 1 to decide the revision petition preferred by the petitioner within 4 weeks from the date of production of certificate of certified copy of this order in accordance with law.”

Till disposal of the said application, no coercive measure shall be taken against the petitioner.

3. प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.01.2024 के द्वारा लिखित आख्या उपलब्ध कराई गयी, तथा पुनरीक्षण याचीकर्ताओं द्वारा दिनांक 01.04.2024 को अनुपूरक लिखित कथन प्रस्तुत किया गया।
4. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया कि रिट याचिका संख्या 18009/2008 इंद्रपाल और कपिल मिश्रा द्वारा दायर किया गया था। जिसमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत धारा 4(1) और 17(4) दिनांक 13.02.2006 और धारा 6 और 17(1) दिनांक 12.06.2006 के तहत अधिसूचनाओं को चुनौती दी गई थी जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने अपने फैसले और आदेश दिनांक 26.11.2010 के द्वारा दोनों अधिसूचनाओं को खारिज कर दिया था परन्तु इसके पश्चात भी जब सन् 2010 में नोएडा प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता की भूमि के शांतिपूर्ण कब्जे पर कुछ अवैध अतिक्रमण करना शुरू कर दिया गया, तो इस अवैध कार्यवाही के विरुद्ध याचिकाकर्ता को माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष एक और रिट याचिका संख्या 47873/2010 दायर करना पड़ा, जिसको माननीय उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 26.11.2010 के द्वारा निस्तारण किया। इस निर्णय में मा० उच्च न्यायालय द्वारा यह कहते हुए कि पूर्व में निर्णय दिनांक 10.08.2010 के द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1984 की धारा-4 और 6 की अधिसूचनाओं को खारिज कर दिया गया था परन्तु इसके बाद भी नोएडा प्राधिकरण ने याचीकर्ता की भूमि पर अनअधिकृत कब्जा करना शुरू कर दिया, इसलिए याचिकाकर्ताओं के अधिकार और सार्वजनिक हित को ध्यान में रखते हुए नोएडा प्राधिकरण को याचिकाकर्ता की भूमि के बराबर अन्य भूमि की पेशकश करने के सम्बन्ध में 6 सप्ताह के अन्दर उचित निर्णय लेने निर्देश दिया गया।

उक्त निर्णय का प्रासंगिक भाग निम्नवत अंकित किया गया है:-

“The aforesaid being the situation if the land in dispute was already exempted from the notification long back i.e. about 7 years back and notification under Section 6 of the Land Acquisition Act has already been quashed the petitioners are to be accepted to be the owner/occupier of the land in dispute and entitled to retain the area of the plots in question as recorded in their name.

It is on these facts the claim is that if the portion of the plots in question being subject to encroachment and possession cannot be restored to the petitioners then some alternate land be allotted to the petitioners. The aforesaid claim cannot be said to be illegal in any manner and in fact in representations also it is mentioned that this

claim is in the interest of justice and is to serve the public interest but certainly it can be the matter of concern and consideration of the authority who is to deal with the factual situation.

So far the rights of the petitioners, in view of the facts so brought on record, there appears to be no quarrel but even then the respondent authority may get it confirmed from its own record while taking the decision and while passing the orders.

Accordingly if the right/entitlement/claim of the petitioners about their respective area of the plots in question is found to be correct and is confirmed from the record then it is for the respondent authority to take appropriate decision considering feasibility of offering the land equivalent to the land of the petitioners keeping in mind the petitioners' right and entitlement and public interest.

Accordingly this writ petition is disposed of by giving direction to the authority to look into the matter on merits of the claim of the petitioners as placed by means of the representations dated 26.6.2010 and 16.7.2010 and pass appropriate speaking order within shortest possible time preferably within a period of six weeks from the date of receipt of the move in this respect.

On the representations of the petitioners, copy of which has been annexed along with the writ petition there is already an order passed by the concerned authority for taking necessary steps and for doing needful and, therefore, it goes without saying that needed exercise is to be completed within shortest possible time, as indicated above, in accordance with law.

For the reasons given above, this writ petition stands disposed of.'

5. याचीगण ने यह अवगत कराया कि मा० उच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में नोएडा प्राधिकरण द्वारा पूरे मामले को नोएडा प्राधिकरण बोर्ड की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.02.2011 में अंतिम निर्णय लेने के लिए आइटम नंबर 29 पर एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिसका प्रासंगिक उद्धरण निम्नवत अंकित है:-

6. "रिट याचिका सं० 47873/2010 के याचि कपिल मिश्रा ने अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 28.12.2010 में उल्लेख किया है कि व अन्य भू-स्वामियों के साथ गाटा सं० 2 क्षेत्र 1.0870 हे० खाता सं०-8, ग्राम रोहिल्लापुर के सह खातेदार व भू-स्वामी है

यह भी उल्लेख किया गया है कि इन्होंने व अन्य सह खातेदारों ने गाटा सं० 2 का प्रतिकर प्राप्त नहीं किया है यदि प्राधिकरण अपने कब्जे की भूमि से अतिक्रमण नहीं हटा सकते हैं तो उसके बदले में उन्हें अन्यत्र भूमि उपलब्ध करायी जा सकती है।

7. मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त आदेशों के क्रम में प्रस्तुत प्रत्यावेदनों एवं प्रार्थना पत्रों पर विचारण एवं कार्यवाही हेतु समिति का गठन किया गया। समिति की संस्तुति दिनांक 27.01.10. खसरा संख्या 2 व 3 के स्वामित्व व हिस्से के संबंध में उप जिलाधिकारी सदर द्वारा प्रेषित आख्या एवं प्रकरण से संबंधित समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों पर सम्यक विचार किया गया। एवं निम्न निष्कर्ष के अनुसार प्रत्यावेदन का निष्पत्तारण मुख्य कार्यपालक अधिकारी नौएडा के आदेश दिनांक 28.01.11 द्वारा किया गया:-

8. मा० उच्च न्यायालय द्वारा अर्जन मुक्त किये गये ग्राम रोहिल्लापुर परगना दादरी व तहसील सदर जनपद गौतमबुद्धनगर के खसरा संख्या 2 व 3 का क्षेत्रफल जो नौएडा द्वारा विकसित कर आवंटित किया जा चुका है तथा जिसपर नौएडा द्वारा सड़क निर्माण एवं आवंटियों द्वारा भवन निर्माण करके भूमि का उपयोग किया जा रहा है, उसके बदले में ग्राम हाजीपुर में उपलब्ध अर्जित एवं कब्जा प्राप्त अविकसित एवं अनियोजित भूमि क्षेत्रफल 0.1790 हे० भूमि, भू-स्वामी श्लोका रीयल्टर्स प्रा० लि० पंजीकृत कार्यालय 38 पटवा चौम्बर्स थर्ड फ्लोर 104-108 क्लाइव रोड अपोजिट मस्जिद स्टेशन नार्थ मुम्बई द्वारा डायरेक्टर श्री रणदीप सिंह बरैच को तथा ग्राम सदरपुर में उपलब्ध अर्जित एवं कब्जा प्राप्त अविकसित एवं अनियोजित भूमि क्षेत्रफल 1.0870 हे० भूमि भू-स्वामिनी श्रीमती कल्पना मिश्रा पत्नी श्री एस०सी० मिश्रा एवं भू-स्वामी श्री कपिल मिश्रा पुत्र श्री एस०सी० मिश्रा नि० 17/6 विण्डसर प्लेस लखनऊ के पक्ष में सिविल निर्माण खण्ड द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले साईट मैप के अनुसार, विनिमय किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत निर्णय पर प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति प्राप्त करके तदोपरान्त औद्योगिक विकास विभाग उ०प्र० शासन को सूचित करते हुए विनिमय की कार्यवाही की जायेगी। संबंधित विभाग के नामित प्रतिनिधि द्वारा नौएडा की ओर से विनिमय विलेख निष्पादित किया जायेगा।

उपरोक्तानुसार लिये गये निर्णय की कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के संचालक मंडल के अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनाथ प्रस्तुत है।”

9. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया कि उपरोक्त प्रस्ताव पर दिनांक 25.02.2021 को बोर्ड द्वारा विचार किया गया और निम्नानुसार अनुमोदन प्रदान किया गया है:—

“अनुपूरक मद् सं० 29 मा० उच्च न्यायालय में दायर याचिका सं० 18009/08 इन्द्रपाल व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.08.2009 के अनुपालन में श्री इन्द्रपाल सिंह द्वारा प्रस्तुत प्रतियावेदन दिनांक 26.06.2010 व 16.07.2010 तथा रिट याचिका सं० 47873/2010 इन्द्रपाल व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनांक 26.11.2010 के क्रम में श्री कपिल मिश्रा निवासी फ्लैट नं०-0 सागर एपार्टमेंट तिलक मार्ग नई दिल्ली व श्री रणदीप बरैच निदेशक भालोका रियलर्ट्स प्र०लि० द्वारा दिनांक 27.1.2010 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के निस्तारण के सम्बन्ध में।

संचालक मण्डल द्वारा उक्त प्रस्ताव पर कार्यउत्तर स्वीकृति करते हुए नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये।”

10. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया कि नोएडा प्राधिकरण ने मा० उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 10.08.2002 तथा प्राधिकरण बोर्ड के उक्त निर्णय के अनुपालन में नोएडा प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दिनांक 26-03-2011 को एक पंजीकृत विनमय विलेख (EXCHANGE DEED) निष्पादित किया गया जिसके अन्तर्गत 10870 वर्ग मीटर की भूमि को सेक्टर-45 में नोएडा द्वारा अधिग्रहित फ्री होल्ड भूमि दी गयी तथा विनिमय विलेख में ही यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि प्रतिवादी और अपीलकर्ताओं के बीच जिस भूमि का आदान-प्रदान किया जा रहा है, वह पूरी तरह से दोनों पक्षों के स्वामित्व में है और विनिमय के बाद संबंधित पक्षों के पास विनिमय की गई भूमि पर क्रमशः स्वामित्व का पूर्ण अधिकार होगा। इस प्रकार दिनांक 26.03.2011 को संबंधित भूमि का स्वामित्व क्रमशः एक-दूसरे को हस्तांतरित हो गया। उक्त पंजीकृत विनिमय विलेख के प्रासंगिक पैरा में निम्नानुसार है:—

“WHEREAS the first party is the sole and absolute owner and in possession of the land measuring 10,870 sq. meter (which is called the NOIDA LAND) situated in VILLAGE SADARPUR, NOIDA, DISTT. GAUTAM BUDH NAGAR (U.P.) as shown in enclosed site plan.

AND WHEREAS the Second Party is the sole and absolute owner and in possession of land measuring 10,870 sq. meter of KHATA NO.-07, KASHRA NO. 02, in VILLAGE ROHILLAPUR, NOIDA, DISTT. GAUTAM BUDH NAGAR (U.P.) (That this deed of exchange of land has been signed and executed by both the parties as per the order dated 28.01.2011 passed by CEO, NOIDA in compliance with the order dated 10.08.2009 passed by Hon'ble High Court of Allahabad in W.P. No. 47873/10 Indrapal Singh and others Vs State of U.P. and others).

AND WHEREAS the First Party and the Second Party have mutually agreed to exchange the aforesaid land mutually to settle the dispute for future, as under:-

That the Second Party through this deed of Exchange will handover the possession of their part of aforesaid land to the First Party as exchange of First Party's land.

That first Party has also agreed to exchange their land with the Second Party's land and will take over the possession of the Second party's land legally and the First Party through this Deed of Exchange will hand over the possession of their part of aforesaid land to the Second Party.

That both the parties have mutually agreed that after the execution of this deed of exchange no party will have any right or claim whatsoever over each others' land, the physical possession of which has been handed over today on the spot legally.

That the Second Party shall have no right on the land which is being given by them to the First Party and similarly the First Party shall have no right on the land is being given by them to the Second Party.

That the expenses of execution of this exchange deed has been paid and borne by the Second Party.

That this exchange deed has been signed and executed by both the parties legally.

That the valuation of the property for the purpose of stamp duty has been done at the circle rate fixed by the Collector, Gautam Budh Nagar, of the Village abadi land of the village Sadarpur for the current year.

That both the parties have handed over the actual physical possession of the exchanged land to each other on the spot, legally.'

11. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया कि Transfer of Property Act, 1882 की धारा 118 से 120 के अनुसार Exchange Deed एक Transfer Deed है, तथा न्यू ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनमयन, 2010 के परिशिष्ट 1 चेक लिस्ट 1-बी के अनुसार भवन मानचित्र के स्वीकृती के लिए याचीकर्तो को स्वामित्व दस्तावेज के रूप में आवंटन पत्र की प्रतियाँ, कब्जा प्रमाण पत्र, पट्टा विलेख (स्थानांतरण के मामले में हस्तांतरण विलेख), और प्राधिकरण द्वारा जारी Dimension Plan जमा करना आवश्यक था।

12. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उनके द्वारा दिनांक 05.04.2021 को सभी वांछनीय दस्तावेजों के साथ एक आवेदन प्राधिकरण कार्यालय में नक्शा पारित करने के लिए दिया गया। प्राधिकरण के वर्ष 2031 के मास्टर प्लान के अनुसार सम्बन्धित प्लॉट आवासीय श्रेणी में वर्गीकृत है। नक्शा पारित करने हेतु याचीगण द्वारा निर्धारित फीस भी जमा कर दी गई थी। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के रेगुलेशन, 2010 में यह प्राविधानित है कि यदि आवेदन के 60 दिन के अंदर निर्णय नहीं लिया जाता है तो उसे "Deemed Sanctioned" मान लिया जाता है। इस सम्बन्ध में निर्धारित समयावधि में मैप न sanction होने पर याचीगण द्वारा पत्र दिनांक 07.05.2021, दिनांक 01.06.2021 एवं दिनांक 16.06.2021 भी प्रेषित किये गये हैं।

13. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 28.07.2021 के द्वारा यह सूचित किया गया कि याचीगण द्वारा दिया गया आवेदन अपूर्ण है एवं इसके साथ प्लान की प्रतियाँ संलग्न नहीं हैं। इसका प्रति उत्तर याचीगण द्वारा दिनांक 09.08.2021 को उपलब्ध कराया गया, जिसमें प्लान की प्रतियाँ भी संलग्न कर दी गई हैं। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा पुनः प्लान दाखिल किये जाने की अपेक्षा की गई है।

14. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उनके द्वारा पत्र दिनांक 21.03.2022 के द्वारा प्राधिकरण को यह सूचित किया गया कि प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण द्वारा ही विनमय डीड के माध्यम से याचीगण को दी गई है एवं रेगुलेशन, 2010 के अंतर्गत ही इस प्लॉट पर भवन बनाने के नक्शे दाखिल किये गये हैं। इसी मध्य

याचीगण द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 13466/2022 दायर की गई, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 11.05.2022 द्वारा यह आदेशित किया गया कि प्राधिकरण द्वारा याचीगण के आवेदन पर 45 दिन में निर्णय लिया जाए। इस आदेश का अनुपालन न होने पर contempt संख्या 4722/2022 दायर की गई जिसमें मा० न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 24.08.2022 के द्वारा तीन माह का समय प्राधिकरण को आवेदन का निस्तारण करने के लिए दिया गया है। इस आदेश का भी अनुपालन न होने पर contempt संख्या 2526/2023 दायर की गई, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 19.04.2023 के द्वारा पुनः एक माह का समय आवेदन के निस्तारण के लिए दिया गया है।

15. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त आदेशों के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 11.09.2023 पारित करते हुए मैप का आवेदन निरस्त कर दिया गया है।

16. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि Transfer of Property Act, 1882 की धारा 118 के तहत परिभाषित Exchange के अनुसार जब दो व्यक्ति पारस्परिक रूप से एक चीज के स्वामित्व को दूसरे के स्वामित्व में स्थानांतरित करते हैं तो उस स्थानांतरण को Exchange कहा जाता है।

17. याचीकर्ता का कथन है कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम की धारा-7 के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्राधिकरण को उसके द्वारा अधिग्रहित संपत्ति किसी भी तरीके से transfer करने का अधिकार है अर्थात वह उसे बेच सकता है, या पट्टे पर दे सकता है, या अन्यथा किसी विधि से स्वामित्व transfer करा सकता है। इस प्रकार अन्यथा और स्थानांतरण शब्द को यदि सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाए, तो यह स्पष्ट है कि विनिमय विलेख प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया स्वामित्व दस्तावेज है। इस प्रकार, गैर पट्टे वाले भूखंड के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने निर्णय दिनांक 11.09.2023 में दिया गया तर्क कानून की नजर में विकृत और खराब है।

उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम की धारा-7 निम्नवत है:-

“धारा-7. भूमि के हस्तांतरण के संबंध में प्राधिकरण को शक्ति-प्राधिकरण, औद्योगिक विकास क्षेत्र में प्राधिकरण की किसी भी भूमि या भवन को नीलामी, आवंटन या अन्यथा ऐसे नियमों और शर्तों पर बेच, पट्टे या अन्यथा हस्तांतरित कर सकता है, जो इसके तहत बनाए गए किसी भी नियम के अधीन हों।”

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका सं०- 18009/03 में दिनांक 10.08.2009 को निम्न आदेश पारित किये गये।

"From the facts and analysis so made the undisputed fact is that neither any material nor any circumstances or ground has been stated in the counter affidavit nor during course of argument that after taking the final decision to exempt the land and dispute in the year 2003, after the report of the committee so constituted to exempt the land what was the necessity or urgency to immediately notify the land in dispute and that too only two plots. No other land is sought to be acquired.

Thus this court is convinced that issuance of notification acquiring the land in dispute is arbitrary and illegal and that the respondent in dispensing the enquiry under section 5(A) of the act invoking urgency clause under section 17 of the act has committed manifest error".

याचिका संख्या 47873 /2010 इन्द्रपाल बनाम उ०प्र० सरकार एवं अन्य में प्रार्थीगण कपिल मिश्रा याची संख्या - 2 पर है। इस रिट याचिका को मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 26.11.2010 को निम्न निर्देश के साथ निस्तारित किया गया है:-

"Accordingly, if the right/entitlement/claim of the petitioners about their respective area of the plot in question is found to be correct and is confirmed from the record then it is for the respondent authority to take appropriate decision considering feasibility of offering the land equivalent to the land of the petitioners keeping in mind the petitioners right and entitlement and public interest. Accordingly, this writ petition is disposed of by giving direction to the authority to look into the matter on merits of the claim of the petitioners as placed by means of the representations dated 26.07.2010 and 16.07.2010 and pass appropriate speaking order within shortest possible time preferably within a period of six weeks from the date of receipt of the move in this respect."

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याचीकर्ता को ग्राम रोहिल्लापुर की भूमि के बदले (जो संस्थागत सेक्टर-132 में स्थित थी) ग्राम सदरपुर स्थित अर्जित व कब्जा प्राप्त अनियोजित तथा अविकसित भूमि (क्षेत्रफल

10,870.00 वर्गमीटर) दिनांक 26.03.2011 को डीड ऑफ़ एक्सचेंज के माध्यम से दिनांक 26.03.2011 को उपलब्ध करायी गई, जिसमें भू-उपयोग श्रेणी अंकित नहीं है। संदर्भित प्रकरण में याचीकर्ता द्वारा खसरा सं०-62 व 69, सेक्टर-45 नोएडा के ग्रुप हाऊसिंग हेतु मानचित्र स्वीकृति हेतु दिनांक 05.04.2021 को प्राधिकरण के स्वागत कक्ष पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय को सम्बोधित करते हुए आवेदन किया गया जो कि नियोजन विभाग में दिनांक 25.06.2021 को प्राप्त है जिसके क्रम में नियोजन विभाग द्वारा दिनांक 28.07.2021 को आपत्ति पत्र भेजा गया है। तदोपरांत दिनांक 09.08.2021 को याचीकर्ता द्वारा प्रतिउत्तर प्रस्तुत किया गया जिसके उपरांत पत्रावली का परीक्षण कर पुनः दिनांक 28.10.2021 को आपत्ति पत्र निर्गत किया गया।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याचिका सं०-13466/2022 दायर की गई है जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 11.05.2022 को आदेश पारित किए गए हैं जिसका क्रियात्मक अंश निम्नवत् है:-

".....According to petitioners, they are owners of the land, measuring 10,870 sq.mtr. at sector- 45. Noida and have applied for sanction of map on 05.04.2021 but till date, their application has not been decided despite several reminders.

Counsel for the petitioners submits that purpose of filing this writ petition would be served, if direction is issued to the respondent-New Okhla Industrial Development Authority to decide pending application of the petitioners expeditiously:

Counsel for the development authority has no objection to this proposition. He, however, submits that sufficient time be given to the development authority to decide the application of the petitioners strictly in accordance with law, if the same has not already been decided.

In view of the above, without expressing any opinion on the merits of the case, we dispose of this petition expecting the development authority to pass appropriate orders on the pending application of the petitioners strictly in accordance with law within a period of 45 days from today.'

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि Transfer of Property Act, 1882 की धारा में डीड ऑफ़ एक्सचेंज की निम्नवत् व्याख्या की गई है:-

— 11 —

"Section 118 of the Transfer of Property Act, 1882 defines an exchange. An exchange occurs when two parties agree to trade ownership of one item for another without either one or both items being purchased with money."

22. अतः याचीकर्ता का कथन मान्य नहीं है क्योंकि प्राधिकरण द्वारा अविकसित एवं अनियोजित भूमि काश्तकारों से अधिग्रहण किया जाता है। तदोपरांत तलपट मानचित्र के अनुसार आवंटन की प्रक्रिया क्रेताओं के पक्ष में की जाती है तथा भूखण्डों का आवंटन, कब्जा प्रमाण पत्र एवं लीज डीड प्राधिकरण द्वारा निष्पादित की जाती है, उन भूखण्डों का प्रयोजन भी लीज डीड में इंगित होता है। यदि किसी आवंटी संस्था द्वारा प्राधिकरण से लीज डीड एवं कब्जा प्राप्त किए जाने के उपरांत उक्त भूखण्ड को किसी अन्य पक्ष को विक्रय किया जाता है, तो उस परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा तीसरे पक्ष हेतु Transfer Memorandum जारी किया जाता है। तत्पश्चात् क्रेता एवं विक्रेता के मध्य Transfer Deed निष्पादित की जाती है जबकि प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा याचीकर्ता की ग्राम रौहिल्लापुर की अविकसित एवं अनियोजित भूमि के स्थान पर अविकसित एवं अनियोजित भूमि ग्राम सदरपुर एवं हाजीपुर में दिनांक 26.03.2011 को डीड ऑफ़ एक्सचेंज के माध्यम से प्रदान की गई है। प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण से न तो लीज डीड के माध्यम से क्रय की गई है ओर न ही ट्रांसफर डीड के माध्यम से ली गई है, भवन विनियमावली, 2010 (यथा संशोधित) के अध्याय-2 के प्रस्तर सं0-5(1) में मानचित्र स्वीकृति हेतु निम्नवत प्राविधान है:- 5-01- Application for building permit & every person who intends to erect a building within the Industrial Development Area shall give application in the form given at Appendix 1 की Check List 1(A & B) के अनुसार आवेदनकर्ता को मानचित्र स्वीकृति के समय प्राधिकरण में स्वामित्व प्रमाण पत्रों का प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है जिसके अन्तर्गत कब्जा प्रमाण पत्र, लीज डीड या ट्रांसफर डीड का उल्लेख है।

23. चूंकि, याचीकर्ता के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन पत्र के साथ न तो लीज डीड उपलब्ध करायी गई है, न ही ट्रांसफर डीड प्रस्तुत की गई है बल्कि मानचित्र स्वीकृति हेतु अनियोजित एवं अविकसित भूमि की डीड ऑफ़ एक्सचेंज प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है जिसके कारण याचीकर्ता के मानचित्रों की स्वीकृति भवन विनियमावली- 2010 (यथा संशोधित) प्रावधानों के अन्तर्गत प्रदान किया जाना सम्भव नहीं है।

24. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस प्रकरण में प्राधिकरण की भूमि का विनिमय याचीगण

की भूमि से किया गया है। विनिमय के उपरान्त प्राप्त भूमि पर नक्शा पारित करने के लिए आवेदन याचीगणों द्वारा किया गया है जो कि प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 11.09.2023 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में याचीगण का मुख्य कथन है कि उनकी भूमि प्राधिकरण के मास्टर प्लान में आवासीय दर्शित है एवं वे इस भूमि पर आवासीय निर्माण ही करना चाहते हैं। उनके द्वारा ownership document में exchange deed संलग्न की गई है। याचीगण का यह कथन है कि चूंकि exchange deed, Transfer of Property Act के अंतर्गत एक ट्रांसफर डीड है, अतः प्राधिकरण के नियमों के अनुरूप उसे ownership document माना जाना उचित होगा एवं तदनुसार प्राधिकरण को प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में मैप अनुमोदित करना चाहिए।

25. अब प्रश्न यह है कि क्या exchange deed नोएडा की भवन नियमावली, 2010 के अंतर्गत ट्रांसफर डीड के रूप में परिभाषित है अथवा नहीं? भवन नियमावली, 2010 के अध्याय-2 के प्रस्तर संख्या-5(i) में मानचित्र स्वीकृति हेतु निम्नवत् प्राविधान है:-

5-01. Application for building permit- every person who intends to erect a building within the Industrial Development Area shall give application in the form given at Appendix-1

26. अपेन्डिक्स-1 की चेकलिस्ट के अनुसार मानचित्र स्वीकृति के समय प्राधिकरण में स्वामित्व प्रमाण पत्रों को प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है, जिसके अंतर्गत कब्जा प्रमाण पत्र, लीज डीड एवं ट्रांसफर डीड का उल्लेख है। यहाँ यह तथ्य उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा भूमि विकसित किये जाने हेतु अविकसित एवं अनियोजित भूमि काश्तकारों से क्रय की जा रही है। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा भूमि पर विकास कार्य कराये जाते हैं एवं भूमि के भूखण्ड बनाकर आवंटन की प्रक्रिया द्वारा भूखण्डों का आवंटन किया जाता है। आवंटन के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा लीज डीड आवंटियों के पक्ष में निष्पादित की जाती है, जिसमें यह भी उल्लिखित होता है कि भूखण्डों का प्रयोजन किस प्रकार से किया जाएगा। अतः, चेक लिस्ट में वर्णित लीज डीड का आशय ऐसी लीज डीड से है जो कि प्राधिकरण द्वारा उसके आवंटि के पक्ष में की गई है।

27. यदि किसी आवंटि द्वारा प्राधिकरण से लीज डीड करवाने के उपरान्त उक्त भूखण्ड को किसी अन्य पक्ष को विक्रय किया जाता है, तो उस परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा एक ट्रांसफर मेमोरेण्डम जारी किया जाता है एवं तत्पश्चात् क्रेता एवं विक्रेता के मध्य एक ट्रांसफर डीड निष्पादित की जाती है। इस प्रकार चेक

लिस्ट में उल्लिखित ट्रांसफर डीड का तात्पर्य ऐसी ट्रांसफर डीड से है जो प्राधिकरण के आवंटियों द्वारा किसी अन्य पक्ष को हस्तांतरित कर दी जाए। इस प्रकार यह ट्रांसफर डीड भी प्राधिकरण द्वारा की गई मूल लीज डीड का एक extension ही माना जाएगा।

28. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि Transfer of Property Act के अंतर्गत जिस ट्रांसफर डीड एवं exchange deed का वर्णन किया गया है, वह प्राधिकरण के भवन नियमावली, 2010 में उल्लिखित ट्रांसफर डीड से भिन्न है। स्पष्टतः, याचीगण के पास प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये चेक लिस्ट के अंतर्गत उल्लिखित ownership document उपलब्ध नहीं हैं। चूंकि समस्त मैप का अनुमोदन इस भवन नियमावली में उल्लिखित प्राविधानों के क्रम में होता है एवं याचीगण के पास इस भवन नियमावली के प्राविधानों के अनुसार ownership document उपलब्ध नहीं हैं, अतः प्राधिकरण द्वारा मैप के आवेदन को निरस्त करने में कोई गलती नहीं की गई है।


उपरोक्त विवेचना के अनुसार याचीगण की पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-2109(1)/77-4-24/120 अपील/23 तददिनांक-
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री कपिल मिश्रा एवं श्रीमती कल्पना मिश्रा 17/6, विंडसर प्लेस, लखनऊ
(Email- kapilmishra60@gmail.com)।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव