

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 संख्या-62 एवं 69, सेक्टर-45 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा मैप निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.09.2023 के विरुद्ध दिनांक 28.09.2023 को उ0 प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.01.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी 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 सतीष पाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याचीगण की ओर से श्री अभिषेक खरे, अधिवक्ता एवं श्री राजेन्द्र कुमार दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षण याचिका के लम्बित रहते हुए रिट याचिका संख्या 10297/2023 योजित की गई, जिसमें मा0 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। मा0 न्यायालय के आदेश का सारवान अंश निम्नवत् 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 four weeks from the date of production 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. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 18009/2008 इन्द्रपाल एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.08.2009 एवं रिट याचिका संख्या 47873/2010 इन्द्रपाल एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 26.11.2010 के क्रम में प्राधिकरण एवं याचीगण के मध्य एक exchange deed दिनांक 26.03.2011 को निष्पादित की गई थी। इस exchange deed के माध्यम से याचीगण के क्षेत्रफल 10,870.00 वर्ग मीटर का प्लॉट जो सेक्टर 162 में स्थित था, का विनिमय प्राधिकरण के ग्राम रोहिल्लापुर स्थित खाता संख्या 7, खसरा संख्या 2, क्षेत्रफल 10,870.00 वर्गमीटर के प्लॉट से किया गया था। प्रश्नगत भूमि पर सेक्टर के विभाजन के उपरान्त याचीगण की भूमि को प्लॉट संख्या 62 एवं 69, सेक्टर-45 के रूप में अंकित कर दिया गया था। यह विनिमय मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.01.2011 के क्रम में सम्पादित किया गया था। इस प्रकार याचीगण को आवासीय प्लॉट फ्री-होल्ड प्राप्त हो गया था एवं प्राधिकरण को संस्थागत प्लॉट फ्री-होल्ड के रूप में प्राप्त हो गया था।

3. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उनके द्वारा दिनांक 05.04.2021 को 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 map "deemed sanctioned" मान लिया जाएगा। 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।

4. 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।

5. 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 विनिमय 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 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।

6. 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।

7. याचीगण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि नोएडा द्वारा जारी चेकलिस्ट में ownership document में लीज डीड एवं ट्रांसफर डीड को भी सम्मिलित किया गया है। याचीगण के पक्ष में जो exchange deed पंजीकृत की गई है, वह एक ट्रांसफर डीड ही है, जैसा कि Transfer of Property Act के सेक्शन 118 से 120 में वर्णित है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा इस विधिक बिन्दु पर विचार नहीं किया गया है। इसी प्रकार exchange के माध्यम से प्राधिकरण को ज्यादा मूल्यवान भूमि जो कि संस्थागत श्रेणी की थी, वह प्राप्त हो गई थी एवं ऐसी भूमि का उपयोग प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है, किन्तु exchange में दी गई भूमि का उपयोग करने से याचीगण को निषिद्ध किया जा रहा है, जो कि उचित नहीं है।

8. अंत में याचीगण द्वारा यह निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 11.09.2023 निरस्त किया जाए एवं उसके द्वारा दाखिल किया गया आवेदन, जो नक्शा पारित करने के सम्बन्ध में है, पर अनुमोदन प्रदान किया जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 18009/08 में दिनांक 10.08.2009 को निम्न आदेश पारित किए गए :-

"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."

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याचीकर्ता को ग्राम रौहिल्लापुर 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 व०मी०) दिनांक 26.03.2011 को डीड ऑफ एक्सचेन्ज 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।

11. 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 निम्नवत 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.

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि Transfer of Property Act-1882 की धारा में डीड ऑफ एक्सचेन्ज की निम्नवत् व्याख्या की गई है:-

"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."

13. 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 एक्सचेन्ज 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।

14. 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 एक्सचेन्ज प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है जिसके कारण याचीकर्ता के मानचित्रों की स्वीकृति भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित) प्राविधानों के अन्तर्गत प्रदान किया जाना सम्भव नहीं है

15. 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।

16. 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

17. 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 आवंटियों के पक्ष में की गई है।

18. यदि किसी आवंटियों 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 क्र्रेता 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।

19. 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