

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-8
संख्या-पुन 574/8-8099/55/2022
लखनऊ : दिनांक : 23 मई, 2023

फीजेन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

निर्णय

प्रश्नगत पुनरीक्षणवाद फीजेन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा निदेशक श्री नीरज चौधरी पुत्र श्री एस0के0 चौधरी, निवासी-के0डी0-46, कविनगर, जनपद गाजियाबाद के पत्र दिनांक 28.02.2022 द्वारा उ0प्र0 नगर योजनाएं एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) के अन्तर्गत उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 05.10.2012 एवं 22.11.2019 के आदेश को निरस्त करते हुए गाजियाबाद जोनल प्लान जोन-1 से पूर्व में लागू गाजियाबाद महायोजना सन-2021 के अनुसार प्रार्थी कम्पनी का मानचित्र जोनल प्लान में समायोजित करते हुए मानचित्र निर्गत किये जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को आदेश निर्गत किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

2. प्रश्नगत पुनरीक्षणवाद में दिनांक 20.05.2022 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तरवार आख्या एवं संक्षिप्त विवरण दाखिल किया गया है।

3. प्रार्थना पत्र एवं प्रस्तरवार आख्या के अनुसार अविवादित तथ्य निम्नवत् हैं:-

प्रार्थी फर्म द्वारा भूमि खसरा सं0-915मि0, 921, 923मि0, 924मि0, 925मि0, 926मि0, 927मि0, 928मि0, 929मि0, 930मि0, 937मि0, 939मि0, 945मि0 कुल क्षेत्रफल 41722.92 वर्ग मीटर स्थित ग्राम नूनगर परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद पर ग्रुप हाउसिंग मानचित्र वर्ष 2006में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया। मानचित्र का परीक्षण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की तकनीकी समिति द्वारा किया गया और प्राधिकरण के पत्र सं0-351/एम0पी0/2006 दिनांक 28.11.2006 के द्वारा शुल्क आदि जमा कराने एवं अन्य औपचारिकताएं पूरी करने हेतु सूचित किया गया। तकनीकी समिति की संस्तुतियों में निम्नलिखित संस्तुतियां भी सम्मिलित थीं:-

प्रश्नगत भूमि के अन्दर पड़ने वाली नाली, चकरोड पर ग्राम समाज की भूमि के क्षेत्रफल के बराबर अपने स्वामित्व वाली भूमि एक तरफ एकजाई करके छोड़नी होगी जिसकी अनुमति जिलाधिकारी से प्राप्त करनी होगी।

इसके पश्चात आवेदकों और प्राधिकरण के बीच में कई पत्राचार हुए। प्राधिकरण की पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि भूमि के अन्दर ग्राम समाज की भूमि होने के कारण एवं प्रस्तावित मानचित्र के अन्दर 30 मीटर सड़क होने के कारण मानचित्र निर्गत नहीं किया गया और इसके पश्चात दिनांक 25.09.2012 को उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के समक्ष मुख्यतः इन आधारों पर मानचित्र निरस्त करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया :-

1. मानचित्र की समयावधि 5 वर्ष थी, जो समाप्त हो चुकी है।
2. नाली व चकरोड की भूमि जिलाधिकारी कार्यालय से एक्सचेंज नहीं है।
3. सर्कुलेशन की भूमि घटाने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल कम हो जाता है।
4. वर्ष 2006 के बाद नये प्राविधानों के परिपेक्ष में परीक्षण कराना होगा। शासनादेश के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का प्राविधान आवश्यक है।
5. पक्ष द्वारा कुल 25 प्रतिशत धनराशि जमा करायी गयी है।

जिसके पश्चात दिनांक 05.10.2012 को तत्कालीन सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इस टिप्पणी के साथ निरस्तीकरण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया कि मानचित्र स्वीकृति की शर्तों का पालन नहीं हुआ है, जिससे मानचित्र आरम्भ से ही निरस्त होने योग्य था एवं समयावधि समाप्त हो चुकी थी। सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के इस प्रस्ताव को उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.10.2012 को अनुमोदित किया गया।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र निरस्तीकरण की सूची आवेदक को प्रेषित नहीं की गयी थी, क्योंकि उनके अनुसार मानचित्र निरस्तीकरण की सूचना आवेदक को प्रेषित करने की आवश्यकता नहीं है।

आदेश दिनांक 05.10.2012 के विरुद्ध आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ के समक्ष अपील/वाद सं०-01787/2018 फीजेंट इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा०लि० बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण योजित की गई, जिसमें मण्डलायुक्त द्वारा निम्न आदेश दिनांक 08.07.2019 पारित किया:-

‘अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। प्राधिकरण द्वारा पारित अपेक्षित आदेश दिनांक 05.10.2012 निरस्त किया जाता है। प्रकरण उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को इस निर्देश के साथ प्रेषित किया जाता है कि क्योंकि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत मानचित्र वर्ष 2006 में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया था तथा उसके उपरान्त प्राधिकरण के निर्देशानुसार वर्ष 2009 तक औपचारिकतायें पूर्ण कर आवश्यक धनराशि व बैंक गारन्टी आदी भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई हैं। इस लिये अपीलार्थी के प्रश्नगत मानचित्र का पुनः परीक्षण कर नियमानुसार औपचारिकतायें पूर्ण करा कर अपीलार्थी के मानचित्र के सम्बन्ध में पुनः निर्णय पारित किये जायें।’

मण्डलायुक्त के उक्त आदेशों के अनुपालन में कार्यवाही करते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद द्वारा पत्रांक-2142/मा० प्लान/2021 दिनांक 23.11.2019 प्रेषित किया गया, जिसके साथ पत्रांक/मा०प्लान अनुभाग/2019 दिनांक 22.11.2019 की प्रतिलिपि संलग्न थी, जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र को अस्वीकार किया गया।

उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद के उक्त आदेश दिनांक 22.11.2019 के विरुद्ध मण्डलायुक्त मेरठ के न्यायालय में योजित वाद संख्या-1170/2021, अन्तर्गत धारा 15(5) उ०प्र० शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973, फीजेन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद में आदेश दिनांकित 15.09.2021 पारित किया गया :-

‘अपीलार्थी को यह अवसर प्रदत्त किया जाता है कि वह उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.11.2019 के विरुद्ध उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत शासन के समक्ष वाद योजित करने हेतु स्वतंत्र है।’

मण्डलायुक्त के उक्त आदेश दिनांक 15.09.2021 के परिपालन में, शासन के समक्ष प्रार्थी कम्पनी द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 41(3) के अन्तर्गत अनुरोध किया गया है। उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.10.2012 एवं आदेश दिनांक 22.11.2019 को निरस्त करते हुये, गाजियाबाद जोनल प्लान जोन-1 से पूर्व में लागू गाजियाबाद महायोजना सन-2021 के अनुसार प्रार्थी कम्पनी का मानचित्र जोनल प्लान में समायोजित करते हुये, मानचित्र निर्गत किये जाने हेतु, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद को आदेशित किया जाना प्रार्थनीय है।

पुनरीक्षण में प्रार्थी द्वारा मुख्यतः निम्नवत् आधार लिये गये हैं:-

1. जोन-1 के जोनल प्लान में प्रार्थी की भूमि का भू-उपयोग आवासीय न होकर सामुदायिक सुविधा एवं सड़क है।

2. जोनल प्लान के प्रारूप के विरुद्ध विस्तृत आपत्ति दिनांक 18.6.2014 एवं 14.10.2014 को प्रेषित की गयी थी कि पूर्व की भांति प्रार्थी की भूमि का भू-उपयोग आवासीय रखा जाये, परन्तु दिनांक 03.02.2015 को जोनल डवलपमेंट प्लान-2021 गाजियाबाद जोन-1 की स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।
3. जोनल प्लान की परीक्षण शासन स्तर पर करते हुए यह निर्देश दिये गये थे कि ऐसे समस्त मानचित्र जो प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये जा चुके हैं को जोनल प्लान में समायोजित किया जाये। प्रार्थी द्वारा वर्ष 2006 से 2008 के बीच में समस्त औपचारिकताएं पूर्ण कर ली गयी थीं, परन्तु प्राधिकरण द्वारा मानचित्र निर्गत नहीं किया गया एवं दिनांक 05.10.2012 को प्रार्थी का मानचित्र निरस्त कर दिया गया।
4. श्रीमती कमलेश गर्ग के प्रकरण में शासन द्वारा जोनल प्लान में 45 मीटर महायोजना मार्ग तथा हरित क्षेत्र होने के बावजूद पूर्व महायोजना के अनुसार मानचित्र स्वीकृत करने के निर्देश दिये गये।

विश्लेषण

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आधारों एवं तथ्यों का एवं सम्बन्धित पत्रावली एवं प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्तर आख्या/संक्षिप्त विवरण का परीसीलन किया गया। यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र ग्रुप हाउसिंग के लिए है, जबकि जोनल प्लान में भू-उपयोग सामुदायिक सुविधाएं निर्धारित की गयी हैं। प्रार्थी द्वारा यह आधार लिया गया है कि जोनल प्लान के निर्माण के पूर्व ही प्रार्थी का मानचित्र जमा किया गया था, परन्तु औपचारिकताएं पूर्ण होने के बावजूद मानचित्र अस्वीकृत कर दिया गया, जिससे कि जोनल प्लान में इस मानचित्र का समायोजन नहीं हो पाया। तथ्यों के अनुसार प्रार्थी का यह दावा सत्य प्रतीत नहीं होता है। प्रार्थी की भूमि के मध्य ग्राम सभा कि भूमि सम्मिलित थी, जिसका विनिमय नियमानुसार नहीं कराया गया, जिससे मानचित्र के अनुमोदन हेतु एक प्रमुख औपचारिकता अपूर्ण रही। ऐसी स्थिति में उपाध्यक्ष का आदेश दिनांक 05.10.2012 औचित्यपूर्ण प्रतीत होता है। जहां तक जोनल प्लान में प्रार्थी के मानचित्र के समायोजन का प्रश्न है वह भी औचित्यविहिन है क्योंकि प्रार्थी का मानचित्र पूर्व में निरस्त किया जा चुका था।

प्रार्थी द्वारा श्री कमलेश गर्ग के प्रकरण से समानता चाही गयी है। श्री कमलेश गर्ग व अन्य द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबा में दायर रिट याचिका सं० 65099/2015 योजित की गई, जिसमें मा० बोर्ड के आदेश दिनांक 02.12.15 व तत्कम में उ०प्र० शासन द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 14.12.16 में उक्त प्रकरण में आदेशित किया गया कि चूंकि मानचित्र स्वीकृत करने के सम्बन्ध में जोनल प्लान बनाये जाने से पूर्व आवेदक द्वारा प्लान फीस की आंशिक धनराशि जमा कर दी गई थी, इसलिए तत्समय लागू विधिक प्राविधानों के अन्तर्गत ही वही निर्णय लिया जाना उचित होगा, जिस पर अन्य प्रकरणों ने इसी के समानान्तर भवन के मानचित्र स्वीकृत करने के सम्बन्ध में लिया गया था तथा जो भी औपचारिकताएं शेष हैं, उन्हें पूर्ण कर लिया जाए और मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाए। जोनल प्लान को बनाते समय सड़क आदि चौड़ाई तथा हरित क्षेत्र आदि के सम्बन्ध में जो प्राविधान किया गया है वह बाद में की गई है। अतः यह जोनल प्लान अधिसूचित होने के पश्चात ऐसे अन्य प्रकरणों में जहां मानचित्र अभी स्वीकृत किया जाना है, उस पर लागू होगा।

उक्त आदेश का अध्ययन किया गया तो आदेश स्वतः विरोधाभासी ही प्रतीत होता है, क्योंकि जिन प्रकरण में मानचित्र स्वीकृत किया जाना है, उस पर नया जोनल प्लान लागू हो जायेगा। श्री कमलेश गर्ग के प्रकरण में भी मानचित्र स्वीकृति की औपचारिकताएं पूर्ण नहीं थीं, ऐसी स्थिति में मानचित्र स्वीकृत नहीं माना जाना चाहिए था, परन्तु श्री कमलेश गर्ग के प्रकरण में कौन सी औपचारिकताएं अवशेष थीं यह स्पष्ट नहीं है। परन्तु वर्तमान प्रकरण में

यह स्पष्ट है कि प्रार्थी की भूमि के मध्य में गांव समाज की भूमि थी, जिसका नियमानुसार विनिमय सम्पन्न नहीं कराया गया था। इसके अतिरिक्त आज कि तिथि में लागू जोनल डेवलपमेंट प्लान के विपरीत कोई मानचित्र स्वीकृत नहीं किया जा सकता है, क्योंकि इससे उ०प्र० नगर नियोजन अधिनियम 1973 की धारा 14(2) का उल्लंघन होगा, जो निम्नवत् है:-


"किसी विकास क्षेत्र में किसी योजना के प्रवृत्त होने के पश्चात् उस क्षेत्र में कोई विकास कार्य नहीं किया जाएगा या कार्यान्वित नहीं किया जाएगा या चालू नहीं रखा जाएगा, जब तक ऐसा विकास उस योजना के अनुसार न हो।"

धारा-41(3) के तहत शासन एक्ट में प्राविधानित व्यवस्था के उल्लंघन में कोई आदेश निर्गत नहीं कर सकता है। अतः श्री कमलेश गर्ग के प्रकरण में पूर्व निर्गत आदेश प्रथम दृष्टया विधि के अनुरूप न होने के कारण वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होता है।

उपाध्यक्ष द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.11.19 में स्पष्ट उल्लेख किय गया कि क्योंकि वर्तमान में गाजियाबाद डवलपमेन्ट प्लान जोन-1 प्रभावी है व वर्तमान में आवेदक के स्थल का भू-उपयोग सामुदायिक सुविधाएं हैं। अतः आवेदक को सामुदायिक सुविधाओं से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा। भू-उपयोग परिवर्तन होने के उपरान्त ही आवेदक के प्रस्ताव पर विचार किया जा सकता है, अथवा यदि आवेदक स्थल के वर्तमान भू-उपयोग सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत मानचित्र प्रस्तुत करता है, तो प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी। उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का उक्त आदेश धारा-14(2) के अनुरूप प्रतीत हो रहा है।

आदेश


अतः उपरोक्त विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 05.10.2022 व आदेश दिनांक 22.11.2019 में हस्तक्षेप का अवसर नहीं है। एतद्वारा पुनरीक्षणवाद निरस्त कर निस्तारित किया जाता है। वाद आवश्यक कार्यवाही पत्रावली दाखिल-दफ्तर हो।


(रणवीर प्रसाद)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
2. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
3. फीजेन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा०लि० द्वारा निदेशक श्री नीरज चौधरी पुत्र श्री एस०के० चौधरी, निवासी-के०डी०-46, कविनगर, जनपद गाजियाबाद।
4. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(रणवीर प्रसाद)
सचिव।