

एस. जे. वज़ीफदार, मुख्य न्यायधीश और हरिंदर सिंह सिद्धू, न्यायधीश

अभिनव तकनीक पार्क निजी सीमा-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और प्रतिवादी

सीडब्ल्यूपी No.17818/2017

30 जनवरी, 2018

(I) भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास और विनियमन अधिनियम, 1975-एस. एस. 18 और 24-पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबंध अधिनियम, 1963-धारा 24-याचिकाकर्ता ने हुडा द्वारा विकसित समान जाने वाले क्षेत्रों में भूमि का उपयोग करने के लिए निर्देश/अनुमति मांगी-विकास योजना की श्रेणी '600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग' में याचिकाकर्ता की भूमि-क्या कॉर्पोरेट कार्यालय उक्त श्रेणी में आते हैं-आयोजित, भूमि उपयोगकर्ता के परिवर्तन को प्राप्त करने के लिए मांगी गई भूमि से अलग उद्देश्य के लिए उपयोग करने के लिए कोई भूमि नहीं सरकार को विकास योजना के विपरीत भूमि का उपयोग नहीं करने की अनुमति है ।

अभिनिर्धारित किया कि याचिकाकर्ता को कृषि उपयोग से भूमि उपयोगकर्ता को एक अनुसंधान और विकास केंद्र संस्थान स्थापित करने के लिए उपयोग करने की अनुमति दी गई थी। याचिकाकर्ता ने पट्टेदार द्वारा कॉर्पोरेट कार्यालय के रूप में उपयोग के लिए संपत्ति के एक हिस्से को निर्माण के साथ पट्टे पर देने की मांग की। सवाल यह है कि क्या निगम कार्यालय 600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग की श्रेणी में आएंगे। हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि कॉर्पोरेट कार्यालय इस श्रेणी में नहीं आते हैं। हालाँकि, याचिकाकर्ता ने इस तथ्य पर काफी भरोसा किया है कि प्रतिवादी अधिकारियों ने खुद को इस श्रेणी में रखते हैं जिसमें कॉर्पोरेट कार्यालय हैं। “600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक हुडा ने स्वयं सेक्टर 32 और 44 में अपनी संपत्तियों का निपटान स्वयं किया है जो एक श्रेणी में आते हैं, इस आधार पर कि कॉर्पोरेट कार्यालय इन क्षेत्रों में आते हैं। हमने प्रत्यर्थियों के इस तर्क को खारिज कर दिया है कि हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम, 1975 की खंड 18 और 24 के तहत और पंजाब अनुसूचित सड़के और नियंत्रित क्षेत्र अधिनियमित विकास प्रतिबंध अधिनियम, 1963 सरकार और अन्य प्राधिकरणों को विकास योजना के प्रावधानों के विपरीत भी भूमि का उपयोग करने की अनुमति है।

(पैरा 4)

(II) समकालीन एक्सपोजिटीवो का सिद्धांत-खरीदारों को कॉर्पोरेट कार्यालय स्थापित करने की अनुमति देने के लिए कोई सर्व सम्मति से निर्णय नहीं लिया गया-समकालीन एक्सपोजिटीवो का सिद्धांत लागू नहीं किया गया।

यह माना गया कि यद्यपि पत्राचार में अधिकारियों ने यह धारणा दी है कि सार्वजनिक उपयोग की व्याख्या कॉर्पोरेट कार्यालय के लिए किया जा सकता है, हम श्रेणी की व्याख्या करते समय उनके रुख का प्रतिग्रहण करने के इच्छुक नहीं हैं। "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग"। हम यह मान लेंगे कि उत्तरदाताओं के आचरण और प्रतिनिधित्व पर भरोसा करना, यह समकालीन व्याख्या का सिद्धांत है जिसे वास्तव में लागू करने की कोशिश की गई थी, हालांकि ज्यादा शब्दों में नहीं और किसी भी प्राधिकरण द्वारा समर्थित नहीं है। हम उन परिस्थितियों और कारणों के बारे में बिल्कुल भी निश्चित नहीं हैं जिनके लिए अधिकारियों ने वर्षों से उपरोक्त रुख अपनाया हुआ है। यदि यह केवल हुडा को अपने खरीदारों को कॉर्पोरेट कार्यालय स्थापित करने की अनुमति देकर भूमि का उपयोग करने में सक्षम बनाने के उद्देश्य से था, तो हम याचिकाकर्ता के पक्ष में समकालीन एक्सपोजिटीवो के सिद्धांत को लागू करने में अनिच्छुक होंगे। इस बात का संकेत देने के लिए कुछ भी नहीं है कि आरक्षण के दायरे पर विचार करने के लिए एक सचेत निर्णय लिया गया था।

(III) विकास योजना की पवित्रता-याचिकाकर्ता के खुले, निष्पक्ष, पारदर्शी आचरण के बावजूद बनाए रखी जाएगी।

अभिनिर्धारित किया कि याचिकाकर्ता और उसके प्रस्तावित पट्टेदारों ने इस मामले में पूरी तरह से खुले, निष्पक्ष और पारदर्शी तरीके से कार्रवाई की है। वे यह सुनिश्चित करने के लिए उस रास्ते पर ले लिया जो कि वे अवैध नहीं है। समय-समय पर मांगे गए स्पष्टीकरणों की संख्या और प्रकृति से यह स्पष्ट है। इस मामले में उनका आचरण सराहनीय है। इसके बावजूद हम उनके पक्ष में कोई आदेश पारित करने की क्षमता का सम्मान करते हैं। विकास योजना की पवित्रता पर विचार किया गया।

चेतन मित्तल, वरिष्ठ वकील

धीरज मल्होत्रा, अक्षय रिंगे और

प्रतीक गुप्ता, वकील

याचिकाकर्ता के लिए

दीपक बालियान, अतिरिक्त महाधिवक्ता हरियाणा। लोकेश सिंहल, वकील

प्रतिवादी संख्या 4 के लिए।

एस. जे. वजीफदार, चीफ न्यायाधीश

(1) याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जारी दिनांक 01.04.2016 के परमादेश और प्रतिवादी संख्या न० 1 द्वारा पारित दिनांक 19.05.2017 के परमादेश को चुनौती दी है और प्रतिवादी को सभी उद्देश्यों के लिए अपनी भूमि और भवनों को उपयोग करने की अनुमति देने के निर्देश देने

के लिए आदेश देने की मांग की गयी है। और हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (हुडा) द्वारा विकसित समान रूप से जोन किए गए क्षेत्रों में संस्थागत भवनों को अनुमति दी गई है।

(2) प्रतिवादी संख्या 1 का वित्तीय आयुक्त-सह-प्रधान सचिव, नगर के माध्यम से प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी संख्या 2 शहरी स्थानीय निकाय हरियाणा है। प्रतिवादी संख्या 3 महानिदेशक, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग, हरियाणा हैं। प्रतिवादी संख्या 4 नगर निगम, गुरुग्राम, हरियाणा है। प्रतिवादी संख्या 5 हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (हुडा) है।

(3) मामला मूल रूप से यही है। विकास योजना में, याचिकाकर्ता की भूमि इस श्रेणी में आती है:-

“600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग

610 लघु सचिव, न्यायिक संघ, जेल पुलिस स्टेशन और अन्य संस्थान

620 शैक्षिक, सांस्कृतिक, धार्मिक संस्थान

630 चिकित्सा और स्वास्थ्य संस्थान

640 सांस्कृतिक संस्थान जैसे थिएटर, ऑपेरा हाउस वगैरहा, गैर-वाणिज्यिक प्रकृति

650 रक्षा भूमि ”

(4) याचिकाकर्ता को भूमि उपयोगकर्ता को कृषि उपयोग से एक अनुसंधान और विकास केंद्र संस्थान की स्थापना के लिए उपयोग करने की

अनुमति दी गई थी। याचिकाकर्ता ने पट्टेदार द्वारा कॉर्पोरेट कार्यालय के रूप में उपयोग करने के लिए उस पर निर्माण के साथ संपत्ति के एक हिस्से को पट्टे पर देने की अनुमति मांगी। सवाल यह है कि क्या निगमित कार्यालय 600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग की श्रेणी में आएंगे। हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि कॉर्पोरेट कार्यालय इस श्रेणी में नहीं आते हैं। हालाँकि, याचिकाकर्ता ने इस तथ्य पर काफी भरोसा है कि प्रतिवादी अधिकारियों ने खुद कॉर्पोरेट कार्यालयों को शामिल करने के लिए "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी का अनुमान लगाया है। हुडा ने स्वयं सेक्टर 32 और 44 में अपनी संपत्तियों का निपटान किया है, इस आधार पर कि कॉर्पोरेट कार्यालय इन क्षेत्रों में आते हैं। हमने उत्तरदाताओं के इस तर्क को खारिज कर दिया है कि हरियाणा इन्ोवेटिव टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ इंडिया की धारा 18 और 24 के तहत शहरी क्षेत्रों का विकास और विनियमन अधिनियम, 1975 और पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र विनियमित विकास अधिनियम, 1963 की खंड 24 के तहत, सरकार और अन्य प्राधिकरणों को विकास योजना के प्रावधानों के विपरीत भी भूमि का उपयोग करने की अनुमति दी गयी है।

(5) इस प्रकार एक ओर हमने श्रेणी-"600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" को निगमित कार्यालयों को शामिल नहीं करने के रूप में समझा है और दूसरी ओर हमने पाया है कि प्रतिवादी और विशेष रूप से हुडा ने इस आधार पर कार्रवाई की है वह करता है। हालाँकि, हमने याचिकाकर्ता के पक्ष में

समकालीन व्याख्या के सिद्धांत को लागू नहीं किया है क्योंकि हमारा विचार है कि विकास योजना को संरक्षित करना महत्वपूर्ण है।

(6) याचिकाकर्ता के पास सेक्टर 75, जिला गुरुग्राम में 63 कनाल-73 मरले की भूमि है। प्रतिवादी संख्या 1 के नगर और देश योजना विभाग ने पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र विनियमित विकास अधिनियम, 16-04-2010 की खंड 5 (4) के तहत नियंत्रित क्षेत्रों के लिए एक विकास योजना 1963 का मसौदा प्रकाशित किया (जिसे इसके बाद "1963 अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया जाएगा)। विकास योजना आवासीय (समूह आवास/भूखंड), वाणिज्यिक, औद्योगिक, परिवहन और संचार, सार्वजनिक उपयोगिताओं, सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग, खुले स्थानों, कृषि क्षेत्र, विशेष क्षेत्र और प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र केंद्रों सहित क्षेत्रों के संबंध में उपयोग को निर्धारित करती है। दलों ने हमें इस आधार पर आगे बढ़ने के लिए आमंत्रित किया कि सेक्टर 32,44 और 75 को "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के तहत आरक्षित किया गया है।

(7) याचिकाकर्ता ने एक एप्लीकेशन दिनांक 12-02-2011 का अधिनियम की खंड 10एफ 1963 के तहत निदेशक, नगर और देश योजना को आर एंड डी केंद्र (संस्थागत) के लिए भूमि को भवनों में विकसित करने के उद्देश्य से भूमि के मौजूदा उपयोग को बदलने की अनुमति के लिए एक आवेदन किया। "आर एंड डी" अक्षरों का अर्थ अनुसंधान और विकास है। आवेदन के संलग्नकों में से एक

'प्रोजेक्ट रिपोर्ट, आर एंड डी इंस्टीट्यूशनल प्रोजेक्ट, इनोवेटिव टेक्नो पार्क प्राइवेट लिमिटेड' था।परियोजना रिपोर्ट में कहा गया है:-

“परियोजना के बारे में प्रमुख जानकारी

..... प्रस्तावित

परियोजना अनुसंधान एवं विकास संस्थान परियोजना

इसने निगमित और अन्य संस्थागत उपयोग के लिए अनुसंधान और विकास गतिविधियों का अपना व्यवसाय शुरू करने का प्रस्ताव रखा है।

वर्तमान परिदृश्य में जब पेटेंट व्यवस्था समाप्त हो रही है।एक ऐसा युग जब सामग्री नवाचार की रचना केवल एक राष्ट्र को न केवल प्रतिस्पर्धा कर सकती है बल्कि बदलते कारोबारी माहौल में भी जीवित रहे ये साक्ष्य बनाती है ।

हमारी वर्तमान परियोजना पश्चिमी छोर के उन्नत देशों की आंख मूंदकर नकल करने के लिए वर्तमान भीड़ में एक बड़े शून्य को भरने के लिए इस दिशा में एक छोटा कदम उठाना चाहती है।

जेनेटिक इंजीनियरिंग, दूरसंचार, सॉफ्टवेयर, विभिन्न क्षेत्रों में डिजाइनिंग, फार्मास्यूटिकल्स, खाद्य प्रसंस्करण आदि के क्षेत्र में अनुसंधान और विकास कुछ ऐसे क्षेत्र हैं जहां अंतःविषय दृष्टिकोण का पालन करना पड़ता है ।

इस क्षेत्र में विकास के लिए ऐसा (sic) जैसा वातावरण देने के लिए परिसर जैसा विकास सही होगा।

आर. एस. टेक्नोलॉजीज प्राइवेट लिमिटेड अपनी सहायक कंपनी के साथ अपने अस्तित्व के पिछले 10 वर्षों से संस्थागत क्षेत्र में सक्रिय है और सफलतापूर्वक विकसित हो चुका है। 44 व 18

अनुसंधान और विकास, प्रशिक्षण और निगम कार्यालय हमारी ताकत हैं और वर्तमान में हमारी परियोजनाओं में 3000 लोगों को प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष रूप से रोजगार मिल रहा है। एनकोर कैपिटल, पुंज लॉयड लिमिटेड, फिबकॉम इंडिया लिमिटेड, टेलैब्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड हमारी ताकत के मुख्य स्तंभ हैं, जिनकी कुल संपत्ति 150 करोड़ से अधिक है।

इनोवेटिव टेक्नो पार्क प्राइवेट लिमिटेड आगामी व्यावसायिक उद्यमों के लिए अनुसंधान एवं विकास केंद्र के रूप में हमारी नई/वर्तमान परियोजनाओं को विकसित करके इस उपलब्धि को नए स्तर पर ले जाना चाहता है।

.....

जमीन।

मालिकों ने गाँव बदशपुर, तहसील गुड़गांव और जिले में अनुसंधान एवं विकास संस्थान परियोजना स्थापित करने का निर्णय लिया है। गुड़गांव। भूखंड का उपलब्ध आकार 32298.704 वर्ग है। मीटर। जमीन की कीमत रु। 2725.0 लाख।

इमारतें

आर एंड डी इंस्टीट्यूशन ब्लॉक, कुल 39650 वर्ग किलोमीटर क्षेत्र के कार्यालय ब्लॉक के निर्माण का प्रस्ताव है। लगभग।

भवन के आकार और अनुमानित लागत Rs.2379 लाख है। (sic)

.....

परियोजना के बारे में संक्षिप्त जानकारी

वर्तमान परिदृश्य में जब व्यापार बाधाएं कम हो रही हैं, जब पेटेंट दीर्घकालिक राजस्व धारा के लिए चर्चा का विषय है। जेनेरिक दवाओं पर शोध किया जा सकता है।

जेनेटिक इंजीनियरिंग, फार्मास्युटिकल रिसर्च, F.M.C.G, डिजाइनिंग आदि के क्षेत्र देश के लिए विकास के लिए है।

उल्लेखनीय है कि दूरसंचार, सॉफ्टवेयर, स्वचालन आदि के क्षेत्र में मौजूदा व्यवसाय भी नवाचार, अनुसंधान और विकास में निरंतर निवेश

के बिना जीवित नहीं रह सकते हैं। अब समय आ गया है कि हम इस तरह के विकास के लिए उपयुक्त एच. यू. बी. प्रदान करें।

वर्तमान परियोजना इस दिशा में एक छोटा कदम है।

.....

उपरोक्त मिशन को प्राप्त करने के लिए इनोवेटिव टेक्नो पार्क प्राइवेट लिमिटेड के लिए परिसर जैसी सेटिंग के साथ अनुसंधान और विकास और कार्यालय स्थान संयोजन आदर्श परियोजना है। गुड़गांव की तुलना में नोएडा या छोटे टियर-॥ शहर इस क्षेत्र में पीछे हैं।.....अनु

संधान एवं विकास संस्थान परियोजना का संगठन और प्रबंधन

आर एंड डी संस्थान परियोजना का प्रबंधन अनुभवी व्यक्तियों द्वारा किया जाएगा जो मानव स्वास्थ्य के लिए योग और प्राकृतिक चिकित्सा सेवाओं के लिए होंगे और गुड़गांव जिले के आसपास के क्षेत्रों में सभी प्रकार के ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में उनकी सेवाएँ प्रदान करेंगे।

आर एंड डी संस्थान परियोजना की सभी गतिविधियों को प्रस्तावित परियोजना के स्थल पर गुड़गांव जिले के अधिकार क्षेत्र के भीतर नियंत्रित किया जाएगा।

.....

उत्तरदायित्व केंद्रों की अवधारणा को लागू किया जाएगा ताकि अनुसंधान एवं विकास संस्थान परियोजना को पूर्ण जिम्मेदारी के साथ सर्वोत्तम प्रबंधन सिद्धांतों पर चलाया जा सके।

उत्तरदायित्व, जो मुख्य क्षेत्र होगा जहाँ प्रबंधन आम तौर पर ध्यान नहीं देता है।

विपणन व्यवस्थाएँ

प्रस्तावित अनुसंधान और विकास संस्थान परियोजना की स्थापना शहरी और ग्रामीण के साथ-साथ पिछड़े क्षेत्रों में लोगों को बेहतर और विशेष सेवाएं प्रदान करने के उद्देश्य से की गयी है, जहां इस तरह का कोई अनुसंधान और विकास संस्थान नहीं है। आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों के लिए मोबाइल सेवाओं की व्यवस्था की जाएगी।

इस क्षेत्र में अनुसंधान और विकास सेवाओं से संबंधित सभी प्रकार की आधुनिक सुविधाओं से लैस एक अनुसंधान और विकास संस्थान परियोजना स्थापित करने की बहुत अच्छी गुंजाइश है क्योंकि गुड़गांव में आने वाली कंपनियों के कारण इस जगह के सभी प्रकार के समुदायों की आबादी दिन-प्रतिदिन बढ़ रही है। इसके अलावा, इस स्थान पर आई. जी. हवाई अड्डे से आसानी से पहुंचा जा सकता है और इसलिए यह भारत में की जाने वाली सेवाओं के लिए सुविधाजनक और आसान

होगा।इसलिए यह अनुमान लगाया जाता है कि विभिन्न प्रकार की संबंधित सेवाओं की बहुत अच्छी गुंजाइश होगी।”

(8) इस प्रकार, अनुसंधान और विकास के लिए एक परियोजना के आधार पर बनाया गया ।

(9) (ए) दिनांक 06.07.2011 के एक पत्र द्वारा, नगर और देश योजना निदेशालय, हरियाणा (डी. टी. सी. पी.) ने कहा कि कुछ नियमों और शर्तों के अधीन सी. एल. यू. की अनुमति देने का सैद्धांतिक रूप से निर्णय लिया गया है।जहाँ तक प्रासंगिक है, पत्र इस प्रकार है:-

“अनुसंधान और विकास केंद्र की स्थापना के लिए एक संस्थान के भूमि उपयोग में परिवर्तन के आपके अनुरोध पर परियोजना को निष्पादित करने में मुख्य व्यक्तियों द्वारा दिखाई गई इच्छा को देखते हुए विचार किया गया और यह सैद्धांतिक रूप से निर्णय लिया गया है कि भूमि पर भूमि उपयोग की अनुमति में परिवर्तन किया जाए जैसा कि संलग्न स्थल योजना में दिखाया गया है जैसे कि चिकित्सा और कृषि अनुप्रयोगों के लिए आनुवंशिकी अनुसंधान और इंजीनियरिंग, शहरी बुनियादी ढांचे में प्रक्रिया स्वचालन, गृह सुरक्षा और रक्षा, सॉफ्टवेयर प्रणाली/उत्पाद विकास, प्रणाली एकीकरण और परीक्षण, नवीकरणीय ऊर्जा, दवा अनुसंधान और पेटेंट की अवधि समाप्त होने के बाद

सामान्य क्षेत्रीकरण कार्य, दूरसंचार, प्रौद्योगिकी परामर्श और प्रौद्योगिकी से संबंधित मानव संसाधन विकास।”

(बी) अंततः, दिनांक 06.09.2011 के एक पत्र द्वारा, डी. टी. सी. पी. ने सी. एल. यू. को उसमें उल्लिखित गतिविधियों के लिए एक अनुसंधान और विकास केंद्र (संस्थान) स्थापित करने की अनुमति दी, जो कि दिनांक 06.07.2011 के उपरोक्त पत्र में उल्लिखित गतिविधियों के समान हैं।

(ग) डी. टी. सी. पी. ने दिनांक 01.06.2012 के एक पत्र द्वारा याचिकाकर्ता को प्रस्तुत की गई योजनाओं के अनुसार इमारतों के निर्माण की अनुमति दी। यह अनुमति 1963 के अधिनियम और उसके नियमों और उसके तहत ज्योनिंग प्लान फ्रेम के प्रावधान के अधीन थी।

(10) दिनांक 09-11-2012 को गुड़गांव-मानेसर शहरी परिसर-2031 ई. अंतिम विकास योजना प्रकाशित की गई थी। जहाँ तक यह इस याचिका के लिए प्रासंगिक है, अंतिम योजना मसौदा योजना के समान है। दूसरे शब्दों में, सेक्टर 32,44 और 75 "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के अंतर्गत आते हैं। निर्धारित इस उपयोग की प्रकृति दिनांकित 25.08.2010 विकास योजना के मसौदे में निर्धारित उपयोग की प्रकृति के समान थी। हम इसके प्रासंगिक प्रावधान पहले ही निर्धारित कर चुके हैं। 29.08.2013 पर एक संशोधित योजना को मंजूरी दी गई थी जिसने इस पहलू को नहीं बदला।

(11) इस याचिका में उठाए गए मुद्दे पर विचार करते हुए, याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील श्री चेतन मित्तल ने हुडा के मुख्य प्रशासक द्वारा हुडा के सभी प्रशासकों और संपदा अधिकारियों को संबोधित एक पत्र पर पूरा भरोसा जताया, जो जहां तक प्रासंगिक है, नीचे दिया गया है:-

“विषय:संस्थागत भूखंड को पट्टे पर देने के संबंध में स्पष्टीकरण।

कार्यालय ज्ञापन No.A-1-2001/27097 दिनांक 04.10.2001 के माध्यम से, संस्थागत भूखंडों को पट्टे पर देने की नीति को अनुपालन के लिए परिचालित की गयी थी। हालांकि, "विषय" शीर्षक के तहत यह दिखाया गया था, "संस्थागत भूखंड No.47, सेक्टर-32-भूखंड को पट्टे पर देने के संबंध में अनुरोध", जिसने यह धारणा दी कि इस विशिष्ट संस्थागत भूखंड के लिए अनुमति दी गई है।

अब, यह स्पष्ट किया जाता है कि गुड़गांव और अन्य सभी शहरी संपदाओं में हुडा द्वारा आवंटित किए गए संस्थागत भूखंड, जैसा कि पत्र आई. बी. आई. डी. द्वारा पहले सूचित किया गया है, को संस्थागत भूखंडों पर बनाए जाने वाले भवन में अनुमति दी जाएगी:-

1. निगमित कार्यालय।
2. अनुसंधान और विकास केंद्र।

3. शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र।
4. व्यावसायिक समूहों/संघों या समितियों के कार्यालय, जो वाणिज्यिक/विनिर्माण गतिविधियों में शामिल नहीं हैं।
5. अन्य संस्थागत उपयोग।

जिन संस्थानों ने निम्नलिखित नियमों और शर्तों के अधीन अपने भवनों का निर्माण किया है, उनके लिए भवन के 75 प्रतिशत हिस्से को पट्टे पर देने/किराए पर देने की अनुमति दी जा सकती है:-

1. भूखंड/भवन का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा जिसके लिए इसे आवंटित किया गया है और उपयोग जो ऊपर क्रम संख्या 1 से 5 तक इंगित किए गए हैं।

.....

3. भवन के 25 प्रतिशत तक के हिस्से के लिए औद्योगिक भूखंडों के लिए निर्धारित हस्तांतरण शुल्क के 25 प्रतिशत और 25 प्रतिशत से ऊपर और 50 प्रतिशत से नीचे के हिस्से के लिए 50 प्रतिशत और 75 प्रतिशत के कवर किए गए क्षेत्र के लिए हस्तांतरण शुल्क के 75 प्रतिशत पर पट्टे/किराए के लिए शुल्क लिया जा सकता है।”

11(ए) याचिकाकर्ता ने दिनांक 04.06.2015 के एक पत्र द्वारा, दिनांक 09.01.2014 के उक्त पत्र के संबंध में स्पष्टीकरण मांगा। पत्र इस प्रकार है:-

“आदरणीय साहब,

वर्तमान मानदंडों के अनुसार संस्थागत क्षेत्रों में निम्नलिखित उपयोगों की अनुमति है।

1. निगमित कार्यालय।
2. अनुसंधान और विकास केंद्र।
3. शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र।
4. व्यावसायिक समूहों/संघों या समितियों के कार्यालय, जो वाणिज्यिक/विनिर्माण गतिविधियों में शामिल नहीं हैं।
5. अन्य संस्थागत उपयोग।

इसके अलावा मुख्य प्रशासक हुडा के ज्ञापन (एमईएमओ No.A-1 (यूबी)-2014/889 के अनुसार इन उपयोगों के साथ संस्थागत द्वारा प्रयोग करने के लिए संपत्तियों को पट्टे पर देने के उद्देश्य से विनिमय हैं। महोदय कृपया स्पष्ट करें कि क्या गुड़गांव के संस्थागत क्षेत्रों में सभी संस्थागत संपत्तियों (आवंटित/परिवर्तित) के लिए समान उपयोग और पट्टे के मानदंड लागू किए जाएंगे।”

(ख) संपदा अधिकारी ने अपने जवाब दिनांक 09.06.2015 के जवाब में कहा है कि पत्र दिनांक 09.01.2014 गुड़गांव के संस्थागत क्षेत्रों पर भी लागू होता है।”

(12) इस बीच, याचिकाकर्ता ने आर एंड डी सेंटर (संस्थान) उद्देश्य के लिए शेष भूमि के उपयोग के लिए सी. एल. यू. की अनुमति मांगने के लिए 12.03.2015 पर एक आवेदन किया। डी. जी. टी. सी. पी. ने पत्र दिनांक 24.03.2015 के एक पत्र में कहा कि यह स्थल नगर निगम, गुड़गांव की सीमा के भीतर आता है और इसलिए याचिकाकर्ता को सी. एल. यू. की अनुमति के लिए आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव को आवेदन करना होगा। इसलिए, याचिकाकर्ता के आवेदन को आयुक्त को आवेदन करने के निर्देश के साथ वापस कर दिया गया।

(13) (ए) एक बिना दिनांकित पत्र (अनुलग्नक पी/18) (सूचकांक में दिनांकित 13.07.2015) द्वारा, याचिकाकर्ता ने डी. जी. टी. सी. पी. से अपनी इमारतों के कुछ हिस्सों को "हमारी सी. एल. यू. अनुमति/अनुमोदित भवन योजना/व्यवसाय प्रमाण पत्र/संस्थागत क्षेत्रों में अनुमत उपयोग" के लिए पट्टे पर देने की अनुमति देने का अनुरोध किया।

(ख) डी. जी. टी. सी. पी. ने अपने पत्र दिनांकित 26.08.2015 पत्र द्वारा निम्नलिखित अनुमति प्रदान की:-

“कृपया उपरोक्त उधरित विषय पर अपने दिनांकित 13.07.2015 आवेदन का संदर्भ लें।

उपरोक्त उधरित विषय पर आपके अनुरोध की पंजाब अनुसूचित सड़क और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास नियम, 1965 के नियम 26-डी (ई) के संदर्भ में जांच की गई है और इस कार्यालय को इमारत के उस हिस्से को पट्टे पर देने पर कोई आपत्ति नहीं है जिसके लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र पहले ही इस शर्त के साथ दिया जा चुका है कि आप भूमि उपयोग अनुमति में परिवर्तन नहीं करेंगे जिसमें अनुमति के अनुसार भवन के उपयोग में परिवर्तन/परिवर्तन नहीं करेंगे, अर्थात् अनुसंधान और विकास केंद्र संस्थान का उद्देश्य से दी गयी थी।

(जोर दिया गया)

"(सी) याचिकाकर्ता ने दिनांक 14.09.2015 के एक पत्र द्वारा, आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव-प्रतिवादी संख्या न० 4 से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया कि क्या वह अपने अन्य बातों के साथ परिसर का कुछ हिस्सा, अन्य बातों के साथ-साथ, एक कॉर्पोरेट कार्यालय के उद्देश्य के लिए पट्टे पर दे सकता है। याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 4 का ध्यान आकर्षित किया। हुडा के मुख्य प्रशासक द्वारा जारी दिनांक 09.01.2014 के प्रपत्र पर।

(घ) प्रतिवादी सं. 4-नगर निगम आयुक्त ने अपने दिनांकित 22.09.2015 के पत्र में कहा:-

“लीज के लिए आपकी अनुमति के संबंध में, सी. एल. यू. अनुमति के नियमों और शर्तों के अनुसार, इस कार्यालय को इस भवन के उस हिस्से को पट्टे पर देने पर कोई आपत्ति नहीं है, जिसके लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र पहले ही इस शर्त के साथ दिया जा चुका है कि आप भूमि उपयोग अनुमति/अनुमोदित भवन योजनाओं के परिवर्तन में अनुमति के अनुसार भवन के उपयोग में परिवर्तन/परिवर्तन नहीं करेंगे, अर्थात् अनुसंधान और विकास केंद्र संस्थान का उद्देश्य। सीए हुडा द्वारा जारी इस स्पष्टीकरण के अलावा ज्ञापन सं।A-1 (UB)-2014/889 दिनांकित 09.01.2014 निम्नानुसार भी लागू हैं:

1. निगमित कार्यालय।
2. अनुसंधान और विकास केंद्र।
3. शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र।
4. व्यावसायिक समूहों/संघों या समितियों के कार्यालय, जो वाणिज्यिक/विनिर्माण गतिविधियों में शामिल नहीं हैं।
5. अन्य संस्थागत उपयोग।

यदि आप भविष्य में नगर निगम, गुड़गांव में नए तौर पर अनुमति हेतु आवेदन करते हैं तो आपसे अनुरोध है कि नियमित फार्मेट व अनुलग्नकों सहित आवेदन करें।

(ई) दिनांक 29.10.2015 के एक और पत्र द्वारा, याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 4-आयुक्त, नगर निगम से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया कि क्या उसका पट्टेदार सीएलयू यानी अनुसंधान और विकास केंद्र में दिए गए उपयोग के अलावा हुडा के उक्त परिपत्र दिनांक 09.01.2014 के अनुसार अनुमत सभी संस्थागत उपयोगों के लिए इसके परिसर का उपयोग कर सकता है।

(च) प्रतिवादी सं. 4 ने अपने दिनांकित 04.11.2015 के उत्तर में कहा है:-

“ऊपर दिए गए विषय के संदर्भ में, विस्तृत टिप्पणियां ज्ञापन No.MCG/TP/STP/2015/3920 दिनांक 22.09.2015 के माध्यम से दी गई थीं। हालांकि यह फिर से स्पष्ट किया जा रहा है कि पट्टेदार सी. एल. यू. की शर्त के अनुसार सभी उपयोग के लिए परिसर का उपयोग कर सकता है। 20.01.2014 नगर और ग्राम योजना विभाग, हरियाणा द्वारा इसके अलावा हुडा के अनुसार निर्दिष्ट अन्य सभी उपयोग ज्ञापन संख्या। ए-1 (यू. बी.)-2014/889 को शहरी स्थानीय निकायों के नीतिगत निर्णय के अनुसार अनुमति दी जा सकती है।”

(14) शहरी स्थानीय निकायों के निदेशक को संबोधित एक और पत्र दिनांक 05.01.2016 द्वारा, याचिकाकर्ता ने अपनी सी. एल. यू. अनुमति में संशोधन करने का अनुरोध किया ताकि कारपोरेट कार्यालयों की स्थापना के लिए परिसर का उपयोग करने की अनुमति दी जा सके और या परिसर को उनकी सी. एल. यू.

अनुमति के तहत पहले से ही अनुमत गतिविधियों से स्वतंत्र कॉर्पोरेट कार्यालयों के लिए उपयोग करने की अनुमति दी जा सके। श्री मित्तल ने कहा कि यह याचिकाकर्ता के इस आशय के एक विशिष्ट स्पष्टीकरण के लिए प्रस्तावित पट्टेदार के आग्रह के मद्देनजर था।

(15) सहायक नगर योजनाकार ने दिनांकित 27.01.2016 एक पत्र द्वारा हरियाणा के नगर और ग्राम योजना महानिदेशक से याचिकाकर्ता के मामले से संबंधित मूल फाइल को स्थानांतरित आदेश का अनुरोध किया ताकि वह याचिकाकर्ता के उपरोक्त अनुरोध की जांच कर सके।

(16) 03.03.2016 दिनांकित एक पत्र द्वारा याचिकाकर्ता ने आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव, हरियाणा से अपने परिसर के छह मंजिलों के एक हिस्से को अपने संबंधित किरायेदारों को पट्टे पर देने के लिए एक एनओसी/अनुमति जारी करने का अनुरोध किया। नगर निगम, गुड़गांव के आयुक्त ने 10.03.2016 दिनांकित एक पत्र में कहा है:-

“आपके अनुरोध की जांच ज्ञापन No.G-2492-JE (S)-2011/6555 दिनांक 06.09.2011 के माध्यम से दी गई CLU अनुमति के अनुसार की गई है। इस कार्यालय को सक्षम प्राधिकारी द्वारा व्यवसाय प्रमाण पत्र दिए जाने के बाद कॉर्पोरेट कार्यालय के उपयोग के लिए ए. डी. आई. डी. ए. एस. समूह (एडिडास इंडिया मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड, रीबॉक इंडिया कंपनी और एडिडास टेक्निकल

सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड) को भवन के खंड-सी के हिस्से को पट्टे पर देने पर कोई आपत्ति नहीं है, इस शर्त के साथ कि आपको उस उद्देश्य के अलावा भवन के उपयोग में बदलाव/परिवर्तन नहीं करना चाहिए जिसके लिए भवन योजना को मंजूरी दी गई है यानी कार्यालय और अनुसंधान। आप इस इमारत को आंशिक रूप से भी नहीं बेच सकते हैं और एफ. ए. आर. नगर और देश योजना विभाग द्वारा दी गई अनुमति के अनुसार वही रहेगा।

(जोर दिया गया)।

(17) याचिकाकर्ता ने जाहिरा तौर पर पट्टे पर देने के लिए एक एन. ओ. सी./अनुमति के लिए 21.03.2016 दिनांकित आवेदन किया था। इस आवेदन का जवाब नगर निगम द्वारा अपने दिनांकित 30.04.2016 पत्र द्वारा दिया गया था जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया था कि :

“आपके आवेदन पर आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव द्वारा उनके दिनांकित आदेश के अनुसार विचार किया गया है और नगर निगम, गुड़गांव को अनुसंधान और विकास केंद्र (संस्थान) और गतिविधियों जैसे सॉफ्टवेयर प्रणाली / प्रणाली एकीकरण (आई. टी./आई. टी. ई. एस.) और सी. एल. यू. की अनुमति के अनुसार परीक्षण और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए भवन योजनाओं और व्यवसाय प्रमाण पत्र के उद्देश्यों के लिए बी. एल. ओ. सी.-सी. और बी. परिसर को पट्टे पर देने पर कोई आपत्ति नहीं है।

(18) यह हमें इस रिट याचिका में आक्षेपित आदेशों पर लाता है। शहरी स्थानीय निकाय निदेशालय, हरियाणा ने दिनांक 01.04.2016 के विवादित आदेश द्वारा नगर निगम के आयुक्त को सूचित किया कि 'अनुसंधान और विकास केंद्र' से 'कॉर्पोरेट कार्यालय' में सी. एल. यू. की अनुमति में विधिवत उल्लिखित गतिविधियों में संशोधन के संबंध में याचिकाकर्ता के अनुरोध को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि यह जी. एम. यू. सी.-2031 की अंतिम विकास योजना के प्रस्ताव के साथ असंगत नहीं था क्योंकि विचाराधीन भूमि सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग क्षेत्र में आती है जिसमें कॉर्पोरेट कार्यालय की स्थापना एक अनुमेय गतिविधि नहीं है और हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्रों के विनियमन अधिनियम, 1975 की खंड 3 के तहत लाइसेंस के लिए अनुमति आवासीय/वाणिज्यिक क्षेत्रों में कॉर्पोरेट कार्यालय की स्थापना के लिए दी जाती है, जबकि विचाराधीन साइट सेक्टर-75 में है। इसलिए यह प्रस्ताव 1975 के अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप नहीं था। अंत में, यह कहा गया कि वाणिज्यिक लाइसेंस और संस्थागत सी.एल.यू. के बीच फीस/शुल्क में बहुत अंतर है।

(19) 30.05.2016 पर याचिकाकर्ता ने उपरोक्त आदेश के खिलाफ अपील दायर की जिसे 19.05.2017 दिनांकित आक्षेपित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था।

(20) कानून के प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार हैं:-

पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र विनियमन अधिनियम, 1963।

5. नियंत्रित क्षेत्र में योजनाओं आदि का प्रकाशन -

निदेशक, खंड 4 की उप-खंड (1) के तहत घोषणा से [एक वर्ष के बाद] या ऐसी आगे की अवधि के भीतर जो सरकार प्राइवेट लिमिटेड तरीके से नियंत्रित क्षेत्र को दर्शाते हुए और उसमें प्रतिबंधों और शर्तों की प्रकृति को दर्शाते हुए योजनाएं तैयार करेगा। यंत्रित क्षेत्र पर लागू करने और योजनाओं को सरकार को प्रस्तुत करने का प्रस्ताव है।

(2) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट शक्तियों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, योजनाएं निम्नलिखित मामलों में से किसी एक या अधिक के लिए प्रावधान कर सकती हैं, अर्थात्:-

(ग) किसी स्थल को नगर के जहाज या कॉलोनी के रूप में विकसित करना और वे प्रतिबंध और शर्तें जिनके अधीन इस तरह का विकास किया जा सकता है;

खंड 6. नियंत्रित क्षेत्रों में इमारतों आदि का निर्माण या पुनर्निर्माण।—

इसके बाद दिए गए प्रावधान के अलावा, कोई भी व्यक्ति खंड 5 में निर्दिष्ट योजनाओं और प्रतिबंधों और शर्तों के अनुसार और निदेशक की पूर्व अनुमति के अलावा किसी नियंत्रित क्षेत्र में किसी भी भवन का निर्माण या

पुनर्निर्माण या कोई खुदाई या विस्तार या सड़क तक पहुंचने का कोई साधन या पहुंच नहीं बनाएगा:

बशर्ते कि किसी भी भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण के लिए ऐसी अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी यदि ऐसी इमारत का उपयोग कृषि उद्देश्य या कृषि के अधीन उद्देश्यों के लिए किया जाता है या किया जाना है।

[बशर्ते कि इस खंड में कुछ भी स्थानीय प्राधिकरण की सीमा में स्थित अनुसूचित सड़क के विस्तार के साथ निर्मित भवन पर लागू नहीं होगा और जो पंजाब अनुसूचित सड़क और नियंत्रित क्षेत्र विनियमित विकास प्रतिबंध (हरियाणा संशोधन) अध्यादेश, 2009 के प्रारंभ से तुरंत पहले अस्तित्व में था, ऐसे शुल्क के भुगतान पर, जो निर्धारित किया जाए।]

खंड 7. नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि के उपयोग पर निषेध

(1) निदेशक की अनुमति के अलावा नियंत्रित क्षेत्र के भीतर की किसी भी भूमि का उपयोग खंड 4 की उप-खंड (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को उपयोग किए गए उद्देश्यों के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाएगा और ऐसे नियंत्रित क्षेत्र के भीतर की किसी भी भूमि का उपयोग लकड़ी के कोयले के भट्टे, मिट्टी के बर्तनों के भट्टे, चूने के भट्टे, ईंट के भट्टे या ईंट के खेत या पत्थर, बजरी, सुरखी, कंकड़ या अन्य 304 के लिए खनन के लिए नहीं किया जाएगा। निदेशक से अनुज्ञप्ति की शर्तों के तहत और उनके अनुसार

शुल्क के भुगतान पर और ऐसी शर्तों के तहत जो निर्धारित की जाएं, को छोड़कर समान निष्कर्षण या सहायक संचालन।

बशर्ते कि कोई भी देय शुल्क या शुल्क, यदि निर्दिष्ट अवधि के भीतर भुगतान नहीं किया जाता है, तो भूमि राजस्व बकाया के रूप में वसूली योग्य होगा।]

[(आई. ए.) स्थानीय प्राधिकरण, सरकार के फर्म और उपक्रम, उपनिवेशवादी और हरियाणा विकास और विनियम या शहरी क्षेत्र अधिनियम, 1975 के तहत लाइसेंस प्राप्त करने से छूट प्राप्त व्यक्ति और भूमि विकास में शामिल प्राधिकरण भी रूपांतरण शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे, लेकिन उन्हें इस अधिनियम की खंड 8 के तहत आवेदन करने से छूट दी जाएगी।

(2) 4. ऐसे लाइसेंसों का नवीनीकरण (तीन साल के बाद) निर्धारित शुल्क के भुगतान पर किया जा सकता है।

खंड 8. अनुमति आदि के लिए आवेदन और उसका अनुदान या अस्वीकृति।-

(1) खंड 3 या खंड 6 या खंड 7 में निर्दिष्ट अनुमति या खंड 7 के तहत लाइसेंस प्राप्त करने का इच्छुक प्रत्येक व्यक्ति निदेशक को ऐसे प्रपत्र में लिखित रूप में आवेदन करेगा और जिसमें भूमि, भवन, खुदाई या उस सड़क तक पहुँच के साधनों के संबंध में ऐसी जानकारी होगी जिससे आवेदन संबंधित है जैसा कि निर्धारित किया जाए।

(2) ऐसा आवेदन प्राप्त होने पर निदेशक, ऐसी जांच करने के बाद, जो वह आवश्यक समझता है, लिखित रूप में आदेश देगा:-

(क) ऐसी शर्तों के अधीन अनुमति या लाइसेंस प्रदान करें, यदि कोई हो, जो आदेश में निर्दिष्ट किया जा सकता है, या

(ख) ऐसी अनुमति या लाइसेंस देने से इनकार करना।

(3) निदेशक खंड 4 की उप-खंड (1) के तहत अधिसूचना प्रकाशित होने की तारीख को किसी नियंत्रित क्षेत्र में मौजूद भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण की अनुमति देने से इनकार नहीं करेगा और न ही वह ऐसे निर्माण या पुनर्निर्माण के संबंध में कोई शर्त लगाएगा जब तक कि वह अभिनव प्रौद्योगिकी पार्क प्राइवेट लिमिटेड बनाम राज्य के अनुसार संतुष्ट न हो जाए। आवेदक को सुनने का अवसर, कि इस बात की संभावना है कि इमारत का उपयोग किसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा, या उस तरीके से डिज़ाइन किया गया है, इसके अलावा जिसके लिए इसका उपयोग किया गया था या उस तारीख को डिज़ाइन किया गया था जिस दिन उक्त अधिसूचना प्रकाशित की गई थी।

(4) यदि, उप-खंड (1) के तहत निदेशक को आवेदन किए जाने के बाद तीन महीने की अवधि समाप्त होने पर, निदेशक द्वारा लिखित रूप में कोई आदेश पारित नहीं किया गया है, तो अनुमति, खंड 5 की उप-खंड (7) के तहत आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित योजनाओं में दर्शाए गए प्रतिबंधों और शर्तों पर

प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, किसी भी शर्त को लागू किए बिना दी गई मानी जाएगी:-

[बशर्ते कि तीन महीने की ऐसी समय सीमा उन मामलों में लागू नहीं होगी जहां सरकार द्वारा अधिनियम की खंड 11 के तहत निर्देश जारी किए गए हैं और तदनुसार सरकार के अनुमोदन की आवश्यकता है।]

बशर्ते कि जहां औद्योगिक उद्देश्य के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए आवेदन किया जाता है और निदेशक द्वारा आदेश पारित किए होते हैं, वहां अनुमति देने की समय सीमा दो महीने होगी।]

(5) निदेशक ऐसे सभी मामलों के पर्याप्त विवरणों के साथ ऐसा रजिस्टर बनाए रखेगा जिसमें इस खंड के तहत उसके द्वारा अनुमति या लाइसेंस दिया गया है या अस्वीकार किया गया है, और उक्त रजिस्टर सभी इच्छुक व्यक्तियों द्वारा बिना किसी शुल्क के निरीक्षण के लिए उपलब्ध होगा और ऐसे व्यक्ति उससे उद्धरण लेने के हकदार होंगे।

(ख) संयुक्त राष्ट्र-विनियमित विकास नियमों का पंजाब से अलग किए गए मार्ग और नियंत्रित क्षेत्र विघटन, 1965।

नियम 26डी:पूरा करने के लिए आवश्यक शर्तें

आवेदक-आवेदक को (घ) XXXXXXXXX

(ई) उक्त भूमि या उसके हिस्से को तब तक नहीं बेचने का वचन देता है जब तक कि उक्त भूमि का उपयोग निदेशक द्वारा अनुमति प्राप्त उद्देश्यों के लिए नहीं किया जाता है और उक्त भूमि का उपयोग केवल निदेशक द्वारा अनुमति प्राप्त उद्देश्यों के लिए किया जाता है;

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

नियम 38.परिभाषाएँ:इस अध्याय में जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो:-

(i) से (x) XXXXXX

(xi) "भवन के वर्ग" का अर्थ निम्नलिखित चार श्रेणियों में से एक में एक भवन होगा:-

(क) आवासीय भवन; (ख) वाणिज्यिक भवन;

(ग) गोदाम और औद्योगिक भवन; और (घ) सार्वजनिक भवन;

(xii) "वाणिज्यिक भवन" का अर्थ होगा एक इमारत जिसका उपयोग या निर्माण या पूरी तरह से या आंशिक रूप से दुकानों, कार्यालयों, बैंकों या अन्य समान उद्देश्यों के लिए उपयोग करने के लिए अनुकूलित किया गया है, लेकिन इसमें उद्योग और मोटर गैरेज शामिल नहीं होंगे:

नियम 49:उस स्थल का अनुपात जो इमारतों से आच्छादित हो सकता है:-

सहायक भवनों सहित भवन के साथ किसी स्थल को जिस अनुपात तक कवर किया जा सकता है, वह निम्नलिखित स्लैब में दी गई भूखंड श्रेणियों के अनुसार होगा, शेष भाग को भवनों या आंगन के आसपास खुली जगह के रूप में खुला छोड़ दिया जाएगा।

सहायक और आवासीय क्षेत्र सहित जमीन पर अधिकतम अनुमेय कवरेज और पहली मंजिल पर अधिकतम अनुमेय कवरेज आवासीय, और संस्थान और अन्य सार्वजनिक भवनों के संबंध में निर्धारित की गई है। अनुमति कवरेज स्लैबवाइज निर्धारित की गई है। उदाहरण के लिए संस्था और अन्य सार्वजनिक भवनों के मामले में, पहले 10000 वर्ग किलोमीटर तक अधिकतम अनुमेय कवरेज। मीटर भूखंड के क्षेत्रफल का साढ़े 33 प्रतिशत और 10000 वर्ग मीटर से अधिक है। प्लॉट के क्षेत्र का अधिकतम अनुमेय कवरेज क्षेत्र 25 प्रतिशत है। भूखंड, अर्थात् आवासीय, औद्योगिक, संस्थागत और अन्य सार्वजनिक भवनों के उपयोग के आधार पर तल क्षेत्र अनुपात, बाधाएं और ऐसे अन्य विवरण भी निर्धारित किए जाते हैं।”

(21) इस विषय में दो दृष्टिकोण हैं। पहला यह है कि उपरोक्त अधिनियमों के प्रावधानों का अर्थ लगाया जाए और इनोवेटिव टेक्नोलॉजी पार्क प्राइवेट लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ इंडिया में उल्लिखित श्रेणी "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" की व्याख्या की जाए। विकास योजना। दूसरा, जिसे याचिकाकर्ता की ओर से दृढ़ता से अपनाया गया था, उस तरीके पर विचार

करना है जिसमें अधिकारियों ने स्वयं इसका अर्थ लगाया और श्रेणी-"600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" की व्याख्या पर इसके प्रभाव पर विचार करना है।

(22) हम पहले कानून के प्रावधानों पर विचार करेंगे और विकास योजना में "सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के अर्थ और दायरे की व्याख्या करेंगे।

(23) जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, याचिकाकर्ता ने 'प्रोजेक्ट रिपोर्ट, आर एंड डी इंस्टीट्यूशनल प्रोजेक्ट, इनोवेटिव टेक्नो पार्क प्राइवेट लिमिटेड' के आधार पर अन्य बातों के साथ-साथ 12.02.2011 दिनांकित एक आवेदन किया। परियोजना रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से कॉर्पोरेट और अन्य संस्थागत उपयोग के लिए अनुसंधान और विकास गतिविधियों को स्थापित करने के याचिकाकर्ता के प्रस्ताव पर जोर दिया गया। इसने वर्तमान परिदृश्य में अनुसंधान और विकास के महत्व पर जोर दिया "जब पेटेंट व्यवस्था समाप्त हो रही है। एक ऐसा युग जब सामग्री नवाचार की रचना केवल एक राष्ट्र को न केवल प्रतिस्पर्धा करने योग्य बनाती है बल्कि तेजी से बदलते व्यावसायिक वातावरण में जीवित रहती है।" परियोजना रिपोर्ट में कहा गया है कि यह इस दिशा में है कि याचिकाकर्ता ने साइट पर गतिविधियों को शुरू करने का प्रस्ताव दिया। पूरी परियोजना रिपोर्ट विभिन्न विषयों में अनुसंधान और विकास संस्थागत परियोजना स्थापित करने के इरादे को संदर्भित करती है। दूरसंचार, सॉफ्टवेयर,

स्वचालन आदि जैसे मौजूदा क्षेत्रों में भी अनुसंधान और विकास पर विचार किया गया। परियोजना रिपोर्ट में इस बात पर भी जोर दिया गया कि ये अनुसंधान और विकास गतिविधियाँ एक संस्थागत परियोजना का हिस्सा होंगी।

(24) अनुसंधान और विकास संस्थागत परियोजना पर जोर स्पष्ट रूप से परियोजना को विकास योजना में "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के दायरे में लाने के लिए था। कृषि गतिविधियों से भूमि के मौजूदा उपयोग को अनुसंधान और विकास केंद्र 'संस्थान' के निर्माण के उद्देश्य से भूमि के विकास में बदलने की अनुमति के लिए आवेदन स्पष्ट रूप से इसी आधार पर किया गया था।

(25) 1963 के अधिनियम की खंड 5 में निदेशक से अन्य बातों के साथ-साथ नियंत्रित क्षेत्र पर लागू किए जाने वाले प्रस्तावित प्रतिबंधों और शर्तों की प्रकृति को दर्शाने वाली योजनाएं तैयार करने की आवश्यकता है। उप-खंड (2) (सी) में निर्धारित किया गया है कि योजनाएं किसी भी स्थल को बस्ती या कॉलोनी के रूप में विकसित करने के लिए और उन प्रतिबंधों और शर्तों का प्रावधान कर सकती हैं जिनके अधीन ऐसा विकास किया जा सकता है या किया जा सकता है। खंड 6 में भवन आदि का निर्माण खंड-5 में निर्दिष्ट योजनाओं और प्रतिबंधों और शर्तों के अनुसार और निदेशक की पूर्व अनुमति के साथ होना आवश्यक है। खंड 7 के तहत नियंत्रित क्षेत्र के भीतर की भूमि का उपयोग अन्य 308 उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता है। उन लोगों की तुलना में जिनके

लिए इसका उपयोग खंड 4 (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को किया गया था, सिवाय निर्धारित रूपांतरण शुल्क के भुगतान के जो कि निर्देशक की अनुमति व सरकार द्वारा निर्धारित हो ।

(26) खंड 8 में उस तरीके का प्रावधान है जिसमें खंड 3,6 और 7 में निर्दिष्ट अनुमतियाँ दी जानी हैं और आवेदन प्राप्त होने पर निदेशक आवेदन पर विचार करता है और या तो इसकी अनुमति देता है या इसे अस्वीकार कर देता है।

(27) 1965 के नियमों के नियम 26 (डी) में एक आवेदक से यह वचन लेने की अपेक्षा की गई है कि वह भूमि या उसके हिस्से को तब तक नहीं बेचेगा जब तक कि इसका उपयोग निदेशक द्वारा अनुमत उद्देश्यों के लिए नहीं किया गया है और भूमि का उपयोग केवल निदेशक की अनुमति द्वारा उद्देश्यों की पूर्ति के लिए किया गया है ।

(28) नियम 49 उस स्थल के अनुपात को निर्धारित करता है जो इमारतों से आच्छादित हो सकता है। अनुपात आवासीय, औद्योगिक, संस्थागत और अन्य सार्वजनिक भवनों जैसे भवनों की प्रकृति के आधार पर भिन्न होता है। हम बाद में 1975 के अधिनियम की धारा 18 और 24 का उल्लेख करेंगे।

(29) आवेदन के अनुसार, याचिकाकर्ता को कृषि से उक्त उपयोग के लिए सी. एल. यू. प्रदान किया गया था। 1963 के अधिनियम और 1965 के नियमों के प्रावधान यह स्पष्ट करते हैं कि विकास योजना के विपरीत उपयोग में कोई बदलाव नहीं किया जा सकता है। याचिकाकर्ता स्वीकार करता है कि

अधिकारियों द्वारा दिए गए भूमि उपयोग में परिवर्तन केवल विकास योजना के अनुरूप हो सकता है। दूसरे शब्दों में नियंत्रित क्षेत्र के एक हिस्से के संबंध में उपयोगकर्ता में परिवर्तन विकास योजना में उस हिस्से के लिए निर्धारित उपयोग की प्रकृति के अनुसार होना चाहिए। उदाहरण के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन एक श्रेणी से दूसरी श्रेणी में नहीं हो सकता है। इसलिए, वर्तमान मामले में निदेशक ऐसे उद्देश्यों के लिए निर्धारित क्षेत्रों के अलावा अन्य क्षेत्रों में वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए निर्माण की अनुमति देने वाले सी. एल. यू. को मंजूरी नहीं दे सकता है। इस प्रकार, यदि हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि निगमित कार्यालय "200-वाणिज्यिक" श्रेणी के अंतर्गत आते हैं, तो निदेशक "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के लिए निर्धारित क्षेत्र में इसके उपयोग की अनुमति देने का हकदार नहीं होगा।

(30) जैसा कि पहले उल्लिखित पत्राचार से स्पष्ट है, याचिकाकर्ता अपनी संपत्ति के एक हिस्से को कॉर्पोरेट कार्यालय के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर देने का इरादा रखता है। सवाल यह है कि क्या कोई कॉर्पोरेट कार्यालय विकास योजना के अनुसार 'वाणिज्यिक' या 'सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग' श्रेणी में आता है।

(31) याचिकाकर्ता ने इनोवेटिव टेक्नोलॉजी पार्क प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम राज्य की श्रेणी के लिए सी. एल. यू. प्राप्त किया है। "सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग 'वाणिज्यिक' श्रेणी के तहत नहीं है। यदि हम इस

निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि निगमित कार्यालय 'वाणिज्यिक' श्रेणी में आते हैं, तो निगमित कार्यालय के रूप में उपयोग के लिए संपत्ति को पट्टे पर देने की अनुमति को अस्वीकार करने वाले विवादित आदेश को बरकरार रखा जाना चाहिए।

(32) अब हम "सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के दायरे को समझेंगे, जिसे हमने पहले निर्धारित किया था। प्रविष्टि 650 को छोड़कर उसमें प्रत्येक प्रविष्टि 'संस्थान' शब्द के साथ समाप्त होती है। प्रविष्टि-650 रक्षा भूमि है जो किसी भी स्थिति में वर्तमान मामले में प्रासंगिक नहीं है। इसलिए, पहली बार में 'संस्थान' शब्द को समझना महत्वपूर्ण है।

(33) कामाराजी वेंकट कृष्ण राव बनाम उप-कलेक्टर में, आंगोले और अन्य 1, सर्वोच्च न्यायालय ने विचार किया कि क्या एक टैंक दान की वस्तु हो सकती है और जब एक टैंक के पक्ष में समर्पण किया जाता है, तो उसे एक धर्मार्थ संस्थान माना जाता है। इस मामले में आंध्र इनाम (उन्मूलन और त्योतवारी में रूपांतरण) अधिनियम, 1956 शामिल था। सुप्रीम कोर्ट ने कहा:-

“5. अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री नरसाराजू ने तर्क दिया कि भले ही हम इस निष्कर्ष पर पहुँचें कि इनाम एक धर्मार्थ उद्देश्य के लिए दिया गया था, दान की वास्तु एक टैंक है, इसे एक धर्मार्थ संस्था के रूप में नहीं माना जा सकता है। उनके अनुसार एक टैंक को एक संस्था नहीं माना जा सकता है। अपने उस तर्क के समर्थन

में उन्होंने "संस्था" शब्द के शब्दकोश अर्थ पर भरोसा किया। शब्दकोश के अनुसार जिसका अर्थ है "संस्था" शब्द का अर्थ है "किसी संगठन का एक निकाय या संगठन जिसे किसी उद्देश्य को प्राप्त करने के उद्देश्य से अस्तित्व में लाया गया है।" ऑक्सफोर्ड डिक्शनरी एक "संस्थान" को "एक प्रतिष्ठान संगठन या संघ" के रूप में परिभाषित करता है, जिसे किसी वस्तु विशेष रूप से सार्वजनिक या सामान्य उपयोगिता, धार्मिक, धर्मार्थ, शैक्षिक, आदि के प्रचार के लिए स्थापित किया गया है।" अन्य शब्दकोशों में इसी शब्द को "किसी भी सार्वजनिक या सामाजिक उद्देश्य को बढ़ावा देने के लिए कानून या व्यक्तियों के अधिकार द्वारा स्थापित संगठित समाज" के रूप में परिभाषित किया गया है। मंत्री में **राष्ट्रीय राजस्व बनाम न्यास और गारंटी कंपनी लिमिटेड** [आई. आर. (1957) माईस 291] प्रिवी काउंसिल ने कहा:

“'संस्था' शब्द की परिभाषा देना किसी भी तरह से आसान नहीं है जो इसके हर उपयोग को शामिल करेगा। इसका अर्थ 1 (1969) 1 एससीआर 624 310 होना चाहिए। यह हमेशा उस संदर्भ पर निर्भर करता है जिसमें यह पाया जाता है।”

6. मस्जिद शाहिद गंज बनाम शिरोमणि गुरुद्वारा प्रबंधक समिति, अमृतसर में [आई. एल. आर. (1890) 14 बम 1 पर पी।9] प्रिवी काउंसिल ने "मदरसा" को एक संस्था माना, हालांकि उसे संदेह था कि क्या उसे "न्यायिक व्यक्तित्व" के रूप में माना जा सकता है। प्रिवी काउंसिल ने यही देखा:

“मदरसे को उसी तरह से उपहार दिया जा सकता है जैसे एक मस्जिद में। मुतवाली या अन्य प्रबंधक या लाभ के हकदार किसी भी व्यक्ति द्वारा (चाहे वह व्यक्तिगत रूप से हो या जनता के सदस्य के रूप में या केवल कुछ अन्य व्यक्तियों के साथ मुकदमा रूप से) मुकदमे का अधिकार अब तक मुसलमान दान को बनाए रखने के उद्देश्य से पर्याप्त पाया गया है। सबसे अच्छी बात यह है कि संस्थान केवल एक गुप्त स्थान है, और किसी मानव एजेंसी को हमेशा संपत्ति की डिलीवरी लेने और इसे इच्छित उद्देश्यों के लिए लागू करने की आवश्यकता होती है। लाहौर के उच्च न्यायालय के संबंध में उनके प्रभुत्व को इस निर्णय के रूप में नहीं लिया जाना चाहिए कि एक 'न्यायिक व्यक्तित्व' को आम तौर पर मुस्लिम संस्थानों या विशेष रूप से मस्जिदों में किसी भी उद्देश्य के लिए विस्तारित किया जा सकता है। इस सामान्य प्रश्न पर वे अपनी राय सुरक्षित रखते हैं।”

हम इस स्तर पर कह सकते हैं कि अधिनियम ने "धर्मार्थ संस्था" या यहां तक कि "संस्था" अभिव्यक्ति को परिभाषित नहीं किया है। इसलिए, हमें उस संदर्भ के संदर्भ में उस शब्द का अर्थ खोजना होगा जिसमें यह पाया जाता है। हमें याद रखना चाहिए कि "धर्मार्थ संस्था" अभिव्यक्ति का उपयोग एक अधिनियम में किया जाता है जो इनाम को समाप्त करता है। विचाराधीन इनाम निस्संदेह एक हिंदू द्वारा दिया गया होगा। अधिनियम द्वारा समाप्त किए गए अधिकांश इनाम वे थे जो अतीत में हिंदू राजाओं द्वारा दिए गए थे। हिंदू अवधारणाओं के अनुसार एक टैंक को हमेशा दान की वस्तु माना गया है।.....(जोर दिया गया)।”

(34) इसलिए, विकास योजना में 'संस्था' शब्द की व्याख्या उसी संदर्भ में की जानी चाहिए जिसमें इसका उपयोग किया जाता है। इस श्रेणी का शीर्षक "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" है। इसलिए, उपयोग में सार्वजनिक उपयोग का एक तत्व होना चाहिए। यह अर्ध-सार्वजनिक हो सकता है और इस प्रकार अर्ध-निजी भी हो सकता है लेकिन पूरी तरह से निजी नहीं। सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग श्रेणी इनोवेटिव टेक्नो पार्क प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम राज्य के तहत विकास योजना में प्रविष्टियां। सामान्य रूप से जनता के लिए और सार्वजनिक उद्देश्य के लिए उसमें निर्दिष्ट प्रकृति का उपयोग इंगित करें।

(35) इस श्रेणी के तहत निर्दिष्ट प्रत्येक संस्थान में निस्संदेह कार्यालय होंगे। हालाँकि, ये कार्यालय संस्थानों का हिस्सा होंगे और संस्थानों के कामकाज को सुविधाजनक बनाएँगे। ऐसे कार्यालय संस्थानों का एक अभिन्न अंग हैं, ना कि उनसे स्वतंत्र कार्यालय स्वयं किसी संस्थान से संबंधित हो सकते हैं। इस श्रेणी के तहत ऐसी संस्था के साथ किसी भी संबंध या संबंध के बिना निगमों को या किसी व्यक्ति को निगम कार्यालय के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर देने के उद्देश्य से भवनों का निर्माण करने पर विचार नहीं किया गया है। यदि किसी संपत्ति को किसी संस्था के कार्यालय के रूप में उपयोग करने के लिए पट्टे पर दिया जाता है तो यह एक अलग मामला हो सकता है। उस घटना में उपयोग विकास योजना में निर्धारित उपयोगकर्ता के अनुरूप होगा। ऐसा कार्यालय जो पट्टेदार की परियोजना का एक अभिन्न अंग है, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के अनुरूप पट्टेदार के मुख्य उपयोग का एक अभिन्न अंग होगा।

(36) जिस संदर्भ में इसका उपयोग विकास योजना में किया जाता है, उस संदर्भ में 'संस्था' शब्द की सीमा जो भी हो, इसमें अकेले निगमित कार्यालय शामिल नहीं हैं। भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए याचिकाकर्ता के आवेदन, उसके अनुदान, विकास योजना के मसौदे और अंतिम विकास योजना और पहले निर्दिष्ट कानून के प्रावधानों के आधार पर, विवादित आदेशों को बरकरार रखा जाना चाहिए। परिसर के उपयोग के लिए, केवल कॉर्पोरेट कार्यालयों के रूप में, सी. एल. यू. में विचार किए गए उपयोग से असंबद्ध और विकास योजना में

निर्धारित उपयोगकर्ता के विपरीत, अनुमति नहीं दी जा सकती है। तदनुसार, ऐसी परिस्थितियों में पट्टे की भी अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(37) यह हमें मामले के दूसरे महत्वपूर्ण पहलू पर ले जाता है। याचिकाकर्ता का तर्क है कि पहले संदर्भित आधिकारिक प्रतिवादी द्वारा संबोधित पत्राचार और प्रतिवादी के आचरण से यह स्थापित होता है कि अधिकारी स्वयं विकास योजना में "सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के अनुरूप कॉर्पोरेट कार्यालयों के रूप में परिसरों के उपयोग को मानते हैं।

(38) याचिकाकर्ता की ओर से आगे यह प्रस्तुत किया गया कि जिस तरह से सर्वोच्च प्राधिकारी ने योजना की व्याख्या की, वह एक महत्वपूर्ण और प्रासंगिक कारक है। याचिकाकर्ता ने तर्क दिया कि योजना प्राधिकरण 2006 तक महानिदेशक, नगर और देश योजना था और वह हुडा के मुख्य प्रशासक भी थे। याचिकाकर्ता ने तब इस तथ्य पर भरोसा किया कि हुडा को अनुमति वर्ष 2006 से पहले समान परिस्थितियों में दी गई थी।

(39) इस संबंध में दलीलें महत्वपूर्ण हैं। याचिका के पैराग्राफ-45 में आधार (ओ) से (एस) में, अभिकथन इस प्रकार हैं: उपवर्गों की विनिमेयता की अनुमति भूमि मालिकों को दी गई थी जहाँ विक्रेता हुडा था। उन भूमि मालिकों के लिए समान विनिमेयता से इनकार नहीं किया जा सकता है जो हुडा से खरीदार नहीं हैं। जिन पक्षों ने हुडा से जमीन नहीं खरीदी है, उन्हें इसके विपरीत रुख

अपनाने से रोक दिया गया है। इसलिए प्रतिवादी के आवेदन की अस्वीकृति भेदभावपूर्ण है। हुडा या निजी लाइसेंस धारकों द्वारा विकास एक ही है क्योंकि एक निजी लाइसेंसधारी को भी अनुमोदित लेआउट ज़ोनिंग योजना और कानून के अन्य प्रावधानों के नियमों और शर्तों के अनुसार भूमि का विकास करना पड़ता है। केवल इसलिए कि कुछ क्षेत्र हुडा द्वारा विकसित किया गया है, उपयोगकर्ता को अलग से परिभाषित नहीं किया जा सकता है। हुडा द्वारा स्वामित्व या व्यवहार की जाने वाली संपत्तियों के संबंध में कोई अलग विकास योजना नहीं है।

(40) जवाब में शपथ पत्र का पैराग्राफ-14 रिट याचिका के पैराग्राफ-45 के संदर्भ में है जिसमें उपरोक्त आधार (ओ) से (एस) शामिल हैं। पैराग्राफ-45 में जो कहा गया है, उसका कोई खंडन नहीं है। एकमात्र दावा यह है कि आक्षेपित आदेश प्रारंभिक प्रस्तुतियों में उल्लिखित तथ्यों और कानून के प्रावधानों का पालन करने के बाद पारित किया गया था।

(41) इस संबंध में श्री मित्तल ने सबसे पहले 2000 में या उसके आसपास गुड़गांव के सेक्टर 32 और 44 में फ्री होल्ड संस्थागत भूखंडों की खरीद के लिए आवेदन आमंत्रित करने के लिए हुडा द्वारा जारी विवरणिका पर भरोसा किया। सेक्टर 32 और 44 "600 सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के अंतर्गत आते हैं। इस विवरण पुस्तिका में गुड़गांव के किसी अन्य क्षेत्र के बारे में नहीं बताया गया है। विवरणिका में कहा गया है कि "अत्यधिक प्रगतिशील क्षेत्र में अपना खुद का निगमित मुख्यालय होना वास्तव में एक अद्भुत अवसर है।" इसमें आगे कहा गया है कि गुड़गांव कंपनियों, बोर्डों, निगमों या संस्थानों को

अपने प्रमुख/कॉर्पोरेट कार्यालयों का पता लगाने के लिए सर्वोत्तम सुविधाएं प्रदान करता है और सेक्टर 32 और 44 कॉर्पोरेट कार्यालयों, संस्थानों की स्थापना के लिए एक आदर्श वातावरण प्रदान करते हैं।विवरणिका के नियम और शर्तें निम्नलिखित रूप में प्रस्तुत की गई हैं:-

“शर्तें और शर्तें

योग्यता

निम्नलिखित लोग संस्थागत भूखंडों के लिए आवेदन करने के पात्र हैं:-

ए) सरकारी। संगठन:राज्य और केंद्र सरकार के विभाग, बोर्ड और निगम और राज्य और केंद्र सरकार सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के उपक्रम; इनोवेटिव टेक्नोलॉजी पार्क प्राइवेट लिमिटेड बनाम राज्य हरियाणा और अन्य (एस. जे. वजीफदार, सी. जे.)

बी) गैर-सरकारी/निजी कंपनियां/संगठन;

स्वीकार्य उपयोग

संस्थागत भूखंडों में बनाए जाने वाले भवनों में केवल निम्नलिखित उपयोगों की अनुमति होगी।

1. निगमित कार्यालय,

2. अनुसंधान और विकास केंद्र
3. कर्मचारी शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र
4. व्यावसायिक समूहों/संघों/समितियों के कार्यालय जो वाणिज्यिक/विनिर्माण गतिविधियों में शामिल नहीं हैं।
5. अन्य संस्थागत उपयोग।

10% भवनों के फर्श क्षेत्र का उपयोग मुख्य प्रशासक की मंजूरी से उपरोक्त में से किसी भी उपयोग के सहायक उद्देश्य के लिए किया जा सकता है।(जोर दिया गया)।”

(42) विवरणिका इस बात का संकेत देती है कि सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिए मास्टर प्लान के तहत आरक्षित क्षेत्रों 32 और 34 में कॉर्पोरेट कार्यालयों की अनुमति है।

(43) हरियाणा स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा के मुख्य नगर योजनाकार ने प्रतिवादी संख्या 2-प्रधान सचिव, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा की ओर से एक शपथ पत्र दायर किया। पैराग्राफ-6 में यह कहा गया है कि अपीलीय प्राधिकरण ने प्रतिवादी संख्या 2 को याचिकाकर्ता के अभ्यावेदन पर विस्तृत टिप्पणियां प्रदान करने का निर्देश दिया और तदनुसार प्रतिवादी संख्या 2 ने 27.09.2016 दिनांकित कार्यालय ज्ञापन द्वारा मुख्य प्रशासक, हुडा से अभ्यावेदन पर विस्तृत टिप्पणियां प्रदान करने का अनुरोध किया। मुख्य

प्रशासक, हुडा ने दिनांक 13.12.2016 के एक कार्यालय ज्ञापन द्वारा कहा कि सेक्टर 32 और 44 में संस्थागत भूखंड 20.10.2000 पर जारी किए गए थे और अनुमेय उपयोगों का विवरणिका में उल्लेख किया गया था। हम पहले ही विवरणिका में पात्रता शर्त का उल्लेख कर चुके हैं जिसमें निगमित कार्यालय और अनुसंधान और विकास केंद्र शामिल हैं। शपथ पत्र में आगे कहा गया है कि हुडा के मुख्य प्रशासक ने प्रतिवादी संख्या 2 को सूचित किया कि उपरोक्त उपयोग की अनुमति हुडा नीति दिनांक 04.10.2001 के अनुसार दी गई है और हुडा ने वर्ष 1999 और 2000 में सेक्टर 32 और 44, गुड़गांव में फ्री होल्ड भूखंडों की पेशकश की थी। हालाँकि, यह तर्क दिया जाता है कि हुडा को एक सरकारी एजेंसी होने के नाते 1963 के अधिनियम की खंड 24 के तहत छूट दी गई थी।

(44) प्रतिवादी Nos.1 और 3 की ओर से जितेंद्र सिहाग, मुख्य नगर योजनाकार, हरियाणा, नगर और देश योजना विभाग, हरियाणा द्वारा दिनांकित 19.12.2017 का एक शपथ पत्र भी दायर किया गया था। शपथ पत्र का पैराग्राफ-11 हुडा द्वारा जारी किए गए उक्त पत्र/परिपत्र दिनांक 09.01.2014 से संबंधित है। शपथ पत्र का पैराग्राफ-11 इस प्रकार है:-

“11. कि याचिकाकर्ता ने हुडा द्वारा जारी किए गए ज्ञापन दिनांक 09.01.2014 का उल्लेख किया है जिसके तहत संस्थागत भूखंडों पर कॉर्पोरेट कार्यालयों को भी अनुमति दी गई है। उपरोक्त पैरा 9 और 10 में उल्लिखित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए किसी व्यक्ति की तुलना

हुडा से नहीं की जा सकती क्योंकि यह नियंत्रित क्षेत्र के साथ-साथ शहरी क्षेत्र में भी विकास कर सकता है और उल्लिखित प्रावधानों के अनुसार प्रतिबंध लगा सकता है। हुडा द्वारा किया गया विकास शहरी क्षेत्र अधिनियम के साथ-साथ नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत नहीं है।

(45) एक ओर याचिकाकर्ता और दूसरी ओर अधिकारियों के बीच हुए पत्राचार का विश्लेषण करना आवश्यक नहीं है। पत्राचार याचिकाकर्ता और नगरपालिका अधिकारियों के साथ-साथ नगर योजना अधिकारियों के बीच था। प्रत्येक पत्र निस्संदेह कॉर्पोरेट कार्यालयों को श्रेणी-"600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" के तहत अनुमेय उपयोगकर्ता होने के रूप में संदर्भित करता है। पत्रों में यह निर्धारित नहीं किया गया था कि केवल हुडा और अन्य सरकारी एजेंसियां सेक्टर 32,44 और 75, गुड़गांव में भूमि का उपयोग करने की हकदार हैं, जो कॉर्पोरेट कार्यालयों के लिए "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग" श्रेणी के तहत आते हैं। यह सच है कि मुख्य प्रशासक, हुडा द्वारा जारी किए गए 09.01.2014 दिनांकित पत्र में स्पष्ट किया गया है कि हुडा द्वारा आवंटित संस्थागत भूखंडों को कॉर्पोरेट कार्यालयों के लिए अन्य बातों के साथ-साथ उपयोग करने की अनुमति दी जाएगी। हालाँकि, याचिकाकर्ता ने अपने दिनांकित 04.06.2015 पत्र द्वारा स्पष्टीकरण मांगा कि क्या यही उपयोग संस्थागत क्षेत्रों में आवंटित/परिवर्तित सभी संस्थागत संपत्तियों पर भी लागू होगा। एस्टेट अधिकारी ने अपने दिनांकित 09.06.2015 के जवाब में कहा कि

दिनांकित 09.01.2014 का पत्र गुड़गांव के सभी संस्थागत क्षेत्रों पर भी लागू है। इसलिए यह सुविधा केवल हुडा के लिए नहीं थी। जैसा कि हम जल्द ही प्रदर्शित करेंगे, किसी भी स्थिति में इसकी अनुमति भी नहीं थी। नगर आयुक्त ने अपनी संपत्ति को पट्टे पर देने की अनुमति के लिए याचिकाकर्ता के अनुरोध के जवाब में 22.09.2015 दिनांकित पत्र में कहा कि अनुमति सीएलयू में उल्लिखित शर्तों पर दी गई थी। पत्र में आगे कहा गया है, "इसके अलावा, सीए हुडा द्वारा जारी स्पष्टीकरण, ज्ञापन न० ऐ-1 (यूबी)-2014/889 दिनांक 09.01.2014 के माध्यम से भी लागू है।"

46) उपरोक्त पत्रों को एक साथ पढ़ने से यह धारणा बनती है कि कॉर्पोरेट कार्यालयों के लिए संस्थागत भूखंडों का उपयोग सभी संस्थागत भूखंडों पर अनुमत था, जिसमें याचिकाकर्ता जैसे निजी पक्ष भी शामिल थे। प्रतिवादी संख्या 4-नगर निगम, गुड़गांव द्वारा संबोधित 04.11.2015 और 10.03.2016 दिनांकित पत्रों द्वारा इसे दोहराया गया था। वास्तव में 04.11.2015 दिनांकित पत्र में एक बार फिर कहा गया है कि सी. एल. यू. में उल्लिखित उपयोग के अलावा, शहरी स्थानीय निकायों के नीतिगत निर्णय के अनुसार हुडा ज्ञापन दिनांक 09.01.2014 के अनुसार निर्दिष्ट अन्य सभी उपयोगों की अनुमति दी जा सकती है।

(47) इसका सामना करते हुए, उत्तरदाताओं ने तर्क दिया कि विकास योजना में प्रतिबंध और कानून के प्रावधान हुआ सहित राज्य के उपकरणों पर लागू नहीं होते हैं, जो पूरी तरह से हरियाणा सरकार के स्वामित्व, नियंत्रण और प्रबंधन में है। इस निवेदन को हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम, 1975 की धारा 18 और 24 के आधार पर समर्थन देने की मांग की गई थी, जो निम्नानुसार है:-

“ खंड 18:[इस अधिनियम की कोई भी बात सरकार, सुधार ट्रस्ट, आवास बोर्ड, हरियाणा, [शहरी क्षेत्र के विकास के लिए राज्य सरकार द्वारा तत्काल लागू किसी कानून के तहत गठित किसी स्थानीय प्राधिकरण या किसी अन्य प्राधिकरण] की शक्ति को प्रभावित नहीं करेगी। भूमि का विकास करना या उस समय लागू किसी अन्य कानून के तहत किसी क्षेत्र के उपयोग और विकास पर प्रतिबंध लगाना, [लेकिन सरकार द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्ति को छोड़कर ऐसी शक्ति का प्रयोग ऐसी राशि के भुगतान पर किया जाएगा जो सरकार द्वारा समय-समय पर तय की जाए।]

खंड 24.नियम बनाने की शक्ति:-

(1) सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, पिछले प्रकाशन की शर्त के अधीन, इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने

के लिए नियम बना सकती है और उन्हें संभावित या पूर्वव्यापी प्रभाव दे सकती है।

(2) विशेष रूप से और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम निम्नलिखित सभी या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकते हैं, अर्थात्:—

(क) खंड 3 की उप-खंड (1) के तहत लाइसेंस प्राप्त करने के लिए आवेदन करने का शुल्क, प्रपत्र और तरीका;

(बी) खंड 3 की उप-खंड (3) के तहत लाइसेंस और समझौते का रूप;

(ग) खंड 3 की उप-खंड (4) के तहत लाइसेंस देने या नवीनीकरण के लिए शुल्क;

(घ) खंड 4 के तहत बनाए रखे जाने वाले रजिस्ट्रों का प्रपत्र;

(ङ) खंड 5 की उप-खंड (2) के तहत बनाए रखे जाने वाले खातों का रूप;

(च) खंड 6 की उप-खंड (2) के तहत खातों का लेखापरीक्षा कराने का तरीका;

(छ) खंड 8 की उप-खंड (3) के तहत भूखंड धारकों को वरीयता देने का तरीका;

(ज) खंड 9 की उप-खंड (2) के तहत आवेदन करने का प्रपत्र और तरीका;

[((i) योजनाओं की तैयारी, प्रस्तुतिकरण और अनुमोदन के संबंध में कोई अन्य मामला।

(2क) विशेष रूप से और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता और इस अधिनियम में विशेष रूप से प्रदान किए गए मामलों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, बोर्ड के कुशल प्रशासन के लिए नियम बना सकती है। ऐसे नियम निम्नलिखित सभी या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकते हैं, अर्थात्:-

(i) परियोजना की पहचान, प्राथमिकता, सार्वजनिक सुनवाई, दायरे को अंतिम रूप देने, बुनियादी ढांचा परियोजनाओं के वित्तपोषण और संरचना, व्यवहार्यता विश्लेषण करने, परियोजना की सार्वजनिक बोली, रियायत प्राप्तकर्ता चयन, अनुबंध की बातचीत, विशेष उद्देश्य वाले वाहनों का गठन, रियायत समझौते का निष्पादन, परियोजना के कार्यान्वयन और समापन के साथ-साथ इसके निगरानी रखरखाव और प्रभाव मूल्यांकन के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया निर्धारित करना, यानी परियोजना चक्र के पूरे स्पेक्ट्रम को शामिल करना।

(ii) परियोजना के सफल कार्यान्वयन और समझौते के प्रावधानों के उल्लंघन के मामले में इसे समाप्त करने के लिए परियोजना के कार्यों के

लिए प्रक्रिया निर्धारित करना जिसमें शुल्क का निर्धारण, परिसंपत्तियों का कार्य, व्यवहार्यता का आकलन और अंतिम रूप दी गई बुनियादी ढांचा परियोजनाओं की व्यवहार्यता आदि शामिल हैं। इनोवेटिव तकनीक पार्क प्राइवेट लिमिटेड बनाम राज्य हरियाणा और अन्य (एस. जे. वजीफदार, सी. जे.)

(iii) उस प्रपत्र और तरीके को निर्धारित करना जिसमें बोर्ड का वित्त, लेखा और लेखा परीक्षा का रखरखाव, संचालन और प्रस्तुत किया जाता है, साथ ही उस प्रपत्र और तरीके को जिसमें बोर्ड की वार्षिक रिपोर्ट तैयार की जाती है और रखी जाती है और विवरणी प्रस्तुत की जाती है;

(iv) विवरणी, विवरण और अन्य विवरण प्रस्तुत करने का प्रपत्र और तरीका निर्धारित करना, जैसा कि तय किया जा सकता है।

(3) इस अधिनियम के तहत बनाए गए प्रत्येक नियम को बनाए जाने के बाद, जितनी जल्दी हो सके, राज्य विधानमंडल के सदन के समक्ष रखा जाएगा।”]

(48) प्रस्तुतिकरण अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। कानून के प्रावधान, जिनका हमने उल्लेख किया है, हुडा पर उतने ही लागू होते हैं जितने वे दूसरों पर लागू होते हैं। खंड 18 के प्रारंभिक शब्द "इस अधिनियम में कुछ भी सरकार आदि की शक्ति को प्रभावित नहीं करेगा". (दिया गया जोर) स्वयं इंगित करता है कि यह 1975 के अधिनियम का प्रावधान है जो खंड 18 में निर्धारित सरकार आदि

के अधिकारों को प्रभावित नहीं करता है। यह खंड खंड 18 में निर्धारित प्रावधानों के संबंध में अन्य अधिनियमों के प्रावधानों को सरकार आदि पर लागू नहीं करती है। हुडा सहित राज्य के साधन इन प्रावधानों के दायरे से बाहर नहीं हैं। खंड 18 केवल उसमें उल्लिखित संस्थाओं को भूमि का विकास करने या किसी अन्य कानून के तहत किसी भी क्षेत्र के उपयोग और विकास पर प्रतिबंध लगाने की अनुमति देती है। खंड 18 किसी भी क्षेत्र के उपयोग और विकास पर प्रतिबंध लगाने के लिए उसमें उल्लिखित अधिकारियों की शक्ति पर अंकुश नहीं लगाती है। खंड 18 में यह भी प्रावधान है कि 1975 के अधिनियम में निहित कुछ भी भूमि को विकसित करने के लिए उसमें उल्लिखित अधिकारियों की शक्ति को प्रभावित नहीं करता है। विकास योजना तैयार करने और भूमि के उपयोगकर्ता के लिए प्रावधान 1963 के अधिनियम के तहत निर्धारित किया गया है ना कि 1975 के अधिनियम के तहत। इसलिए, यह इस प्रकार है कि खंड 18 अधिकारियों को विकास योजना में निर्धारित उपयोगकर्ताओं के विपरीत भूमि विकसित करने का अधिकार नहीं देती है।

(49) 1975 के अधिनियम की खंड 24 में सरकार की नियम बनाने की शक्ति शामिल है। हम इस खंड में ऐसा कुछ भी नहीं पाते हैं जो सरकार और खंड 18 में उल्लिखित संस्थाओं को 1963 के अधिनियम के दायरे से बाहर करता हो।

(50) 1963 के अधिनियम की खंड 24 पर निर्भरता भी अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। 1963 के अधिनियम की खंड 24 इस प्रकार है:-

“24. इस अधिनियम में कुछ भी सरकार या किसी अन्य प्राधिकरण की भूमि अधिग्रहण करने की शक्ति या को प्रभावित नहीं करेगा। नियंत्रित क्षेत्र में निहित भूमि के उपयोग और विकास पर किसी अन्य कानून के तहत प्रतिबंध लगाना या इस अधिनियम के तहत शक्तियों के प्रयोग से उत्पन्न दावे के निपटारे की अनुमति देना।”

(51) इस खंड में केवल यह प्रावधान किया गया है कि अधिनियम में कुछ भी सरकार या किसी अन्य प्राधिकरण की भूमि अधिग्रहण करने या नियंत्रित क्षेत्र में भूमि के उपयोग और विकास पर प्रतिबंध लगाने की शक्ति को प्रभावित नहीं करेगा। यह सरकार या किसी अन्य प्राधिकारी को उस समय लागू किसी अन्य कानून के तहत नियंत्रित क्षेत्र में शामिल भूमि के उपयोग और विकास पर प्रतिबंध लगाने के लिए प्रदत्त एक अतिरिक्त शक्ति है। यह सरकार या किसी अन्य प्राधिकारी को मास्टर प्लान के प्रावधानों के विपरीत किसी भी तरह से नियंत्रित क्षेत्र में शामिल भूमि का उपयोग करने की शक्ति प्रदान नहीं करता है।

(52) आगे बढ़ने से पहले, हमें प्रतिवादी की ओर से इस कथन ध्यान दें देना चाहिए कि यदि नया उपयोगकर्ता विकास योजना में निर्धारित उपयोग की उसी श्रेणी में आता है तो किसी पक्ष के लिए भूमि उपयोगकर्ता के परिवर्तन के लिए आवेदन करना आवश्यक नहीं है। दूसरे शब्दों में, यदि भूमि का मौजूदा उपयोग और भूमि का अलग-अलग उपयोग दोनों सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग की श्रेणी में आते हैं, तो भूमि उपयोग के परिवर्तन के लिए

अनुमति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा। हम इस संबंध में कोई विचार व्यक्त नहीं करते हैं।

(53) यद्यपि पत्राचार में अधिकारियों ने यह धारणा दी है कि संस्थागत भूखंडों का उपयोग कॉर्पोरेट कार्यालय स्थापित करने के उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है, हम श्रेणी की व्याख्या करते समय उनके रुख को प्रतिग्रहण करना करने के लिए इच्छुक नहीं हैं: "600 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग"। हम यह मान लेंगे कि उत्तरदाताओं के आचरण और प्रतिनिधित्व पर भरोसा करके यह समकालीन व्याख्या का सिद्धांत है जिसे वास्तव में लागू करने की कोशिश की गई थी, हालांकि इतने सारे शब्दों में नहीं और किसी भी प्राधिकरण द्वारा समर्थित नहीं है। हम उन परिस्थितियों और कारणों के बारे में बिल्कुल भी निश्चित नहीं हैं जिनके लिए अधिकारियों ने वर्षों से उपरोक्त रुख अपनाया है। यदि यह केवल हुडा को अपने खरीदारों को कॉर्पोरेट कार्यालय स्थापित करने की अनुमति देकर भूमि का उपयोग करने में सक्षम बनाने के उद्देश्य से था, तो हम याचिकाकर्ता के पक्ष में समकालीन एक्सपोज़िशियो के सिद्धांत को लागू करने में अनिच्छुक होंगे। इस बात का संकेत देने के लिए कुछ भी नहीं है कि आरक्षण के दायरे पर विचार करने के लिए एक सचेत निर्णय लिया गया था। (54) हमें बताया गया कि हुडा के पास गुड़गांव में सेक्टर 32 और 44 में लगभग 5008 एकड़ भूमि है, जिसमें से केवल 333 एकड़ इनोवेटिव टेक्नोलॉजी पार्क प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ इंडिया है। अब तक विकसित। इस विचार को ध्यान में रखते हुए कि हमने मास्टर

प्लान में आरक्षण के दायरे के बारे में लिया है, हम एक गैर-अनुरूप उपयोगकर्ता को सेक्टर 32 और 44 में लगभग 4700 एकड़ (लगभग 94 प्रतिशत) की शेष भूमि और आगे सेक्टर 75 में भूमि के लिए जारी रखने की अनुमति देना उचित नहीं समझते हैं। यह मास्टर प्लान का उल्लंघन होगा। इसी तरह के अन्य आरक्षणों पर भी इसका व्यापक प्रभाव पड़ेगा।

(55) याचिकाकर्ता और उसके प्रस्तावित पट्टेदारों ने इस मामले में खुले, निष्पक्ष और पारदर्शी तरीके से कार्रवाई की है। वे यह सुनिश्चित करने के लिए अपने रास्ते से हट गए हैं कि वे कुछ भी अवैध न करें। समय-समय पर मांगे गए स्पष्टीकरणों की संख्या और प्रकृति से यह स्पष्ट है। इस मामले में उनका आचरण सराहनीय है। इसके बावजूद हम उनके पक्ष में कोई आदेश पारित करने में असमर्थता के लिए खेद व्यक्त करते हैं। विकास योजना की पवित्रता को बनाए रखा जाना चाहिए।

(56) यदि प्रतिवादी किसी भी कारण से मास्टर प्लान में बदलाव करना चाहते हैं, तो वे हमेशा कानून के अनुसार ऐसा कर सकते हैं।

(57) इन परिस्थितियों में याचिका खारिज कर दी जाती है।

शुभरीत कौर

अस्वीकरण - स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

सविता
4H16JG
ट्रांसलेटर

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2018(1) पेज 290-319
अभिनव तकनीक पार्क निजी सीमा बनाम हरियाणा राज्य