

अध्याय 4
शहरी विकास

अध्याय 4

शहरी विकास

नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग

4.1 संशोधित दरों पर लाइसेंस फीस की अंतरीय राशि की वसूली न होना

समय पर कार्रवाई न करने के कारण विभाग आठ वर्ष से अधिक की अवधि के बाद भी ₹ 1.94 करोड़ की लाइसेंस फीस की अंतरीय राशि वसूल करने में विफल रहा।

नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 के प्रावधानों के अंतर्गत आवासीय, वाणिज्यिक तथा औद्योगिक क्षेत्रों के विकास के लिए निजी कॉलोनाइजरो को लाइसेंस प्रदान करता है। हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 की धारा 3 के अनुसार कोई भी व्यक्ति जो अपनी भूमि को कॉलोनी में परिवर्तित करना चाहता है, जब तक कि धारा 9 के अंतर्गत छूट नहीं दी जाती है, निदेशक को कॉलोनी विकसित करने के लिए निर्धारित प्रपत्र में लाइसेंस प्रदान करने हेतु आवेदन करेगा और इसके लिए निर्धारित फीस और रूपांतरण प्रभारों का भुगतान करेगा। नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा कॉलोनाइजरो से सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित लाइसेंस फीस वसूल करता है। हरियाणा सरकार ने 1 जून 2012 से प्रभावी होने के लिए अप्रैल 2008 की पूर्व अधिसूचित दर के स्थान पर अगस्त 2013 में लाइसेंस फीस की दरों को संशोधित किया था।

निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा के कार्यालय में अप्रैल 2019 से मार्च 2021 तक की अवधि के अभिलेखों की नमूना-जांच के दौरान (21 जून 2021 से 15 जुलाई 2021), यह अवलोकित किया गया था कि विभाग ने सितंबर 2012 तथा मार्च 2013 के मध्य तीन निजी कॉलोनाइजरो से पूर्व-संशोधित दरों के अनुसार लाइसेंस फीस एकत्र की। नमूना-जांच किए गए मामलों का विवरण *तालिका 4.1* में दिया गया है।

तालिका 4.1: नमूना-जांच किए गए मामलों का विवरण जिसमें विभाग ने निजी कॉलोनाइजरो से पूर्व-संशोधित दरों के अनुसार लाइसेंस फीस वसूल की

(₹ लाख में)

क्र. सं.	लाइसेंसधारी/स्थान का नाम	लाइसेंस नंबर एवं जारी करने की तिथि	एकड़ में क्षेत्रफल	प्रति एकड़ वसूल की जाने वाली लाइसेंस फीस	प्रति एकड़ वसूल की गई लाइसेंस फीस	वसूल की जाने वाली अंतरीय राशि
1.	मैसर्ज हरमन प्रॉपर्टी लिमिटेड, अंबाला	2012 का 105 11 अक्टूबर 2012	आवासीय प्लॉट	5 प्रति एकड़ (₹ 256.83 लाख)	3.10 प्रति एकड़ (₹ 159.23 लाख)	97.60
			वाणिज्यिक	50 प्रति एकड़ (₹ 99.50 लाख)	51 प्रति एकड़ (₹ 101.49 लाख)	(-) 1.99
			निवल अंतर ----(1)			
2.	मैसर्ज तनेजा डेवलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, पानीपत	2012 का 121 13 दिसंबर 2012	आवासीय प्लॉट कॉलोनी 25.67	7.50 प्रति एकड़ (₹ 192.53 लाख)	4.30 प्रति एकड़ (₹ 110.38 लाख)	82.15
			वाणिज्यिक	110 प्रति एकड़ (₹ 247.28 लाख)	110 प्रति एकड़ (₹ 247.28 लाख)	0
			निवल अंतर ----(2)			
3.	मैसर्ज प्राइम जोन डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड, असंध	2012 का 120 10 दिसंबर 2012	आवासीय प्लॉट	1 प्रति एकड़ (₹ 33.29 लाख)	0.51 प्रति एकड़ (₹ 16.98 लाख)	16.31
			वाणिज्यिक	10 प्रति एकड़ (₹ 13.50 लाख)	10.10 प्रति एकड़ (₹ 13.64 लाख)	(-)0.14
			निवल अंतर ----(3)			
कुल (1+2+3)						193.93

आगे यह अवलोकित किया गया था कि विभाग ने इन लाइसेंसधारियों को तब तक कोई डिमांड नोटिस जारी नहीं किया जब तक कि मामला लेखापरीक्षा द्वारा विभाग के संज्ञान में नहीं लाया गया।

लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने पर, निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग ने एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान सूचित किया (अप्रैल 2022) कि मैसर्स प्राइम जोन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के लाइसेंस को निरस्त कर दिया गया था (अक्टूबर 2018) क्योंकि उसने लाइसेंस के नवीकरण के लिए आवेदन नहीं किया था तथा बकाया राशि की वसूली के लिए मामला महाराष्ट्र सरकार को सूचित किया गया था क्योंकि लाइसेंस प्राप्त भूमि को महाराष्ट्र सरकार द्वारा दिनांक 17 अप्रैल 2014 की अधिसूचना द्वारा जब्त किया गया है। निदेशक ने आगे बताया कि शेष दो मामलों में लाइसेंस फीस की अंतरीय राशि की वसूली के प्रयास किए जा रहे थे।

इस प्रकार, विभाग द्वारा समय पर कार्रवाई न करने के कारण ₹ 1.94 करोड़ की अंतरीय लाइसेंस फीस की वसूली नहीं हो सकी।

विभाग, सरकार को राजस्व की हानि से बचाने के लिए संशोधित दरों पर लाइसेंस फीस के अंतर की वसूली सुनिश्चित करने के लिए लाइसेंस फीस के सभी मामलों की पुनःजांच करे। संशोधित दरों पर लाइसेंस फीस की वसूली न करने की जिम्मेदारी तय की जाए।

मामला उत्तर/टिप्पणियों के लिए अपर मुख्य सचिव, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा सरकार के पास भेजा गया था (जनवरी 2022)। उत्तर प्रतीक्षित था (अप्रैल 2022)।

नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग

4.2 बैंक गारंटियों का पुनर्वैधीकरण न करने से राज्य के राजकोष को ₹ 9.84 करोड़ की हानि हुई

हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियमों के प्रावधानों को लागू न करने के कारण, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग राज्य के खजाने के हितों की रक्षा करने में विफल रहा और बैंक गारंटियों का पुनर्वैधीकरण न करने के कारण लाइसेंसधारियों को अनुचित लाभ दिया गया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 9.84 करोड़ की हानि हुई।

हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 की धारा 8 (1) के प्रावधानों के अनुसार, यदि कॉलोनाइजर लाइसेंस की किसी भी शर्त अथवा अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन बनाए गए नियमों का उल्लंघन करता है तो विभाग द्वारा लाइसेंस निरस्त किया जा सकता है, बशर्ते कि इस तरह के निरस्तीकरण से पहले कॉलोनाइजर को सुनवाई का मौका दिया जाएगा। निरस्तीकरण के बाद, अधिनियम की धारा 8(2) के अनुसार विभाग कालोनी में विकास कार्य करा सकता है तथा उक्त विकास कार्यों पर किए गए व्यय कॉलोनाइजर एवं प्लॉट-धारकों से वसूल कर सकता है।

हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियमावली के नियम 11 के प्रावधान के अनुसार, कालोनाइजरो को विकास कार्य¹ की अनुमानित लागत के 25 प्रतिशत के बराबर बैंक गारंटी प्रस्तुत करनी अपेक्षित थी। कालोनाइजरो द्वारा अनुबंध की किसी भी क्लॉज के उल्लंघन की स्थिति में, विभाग प्रदान किए गए लाइसेंस को निरस्त करने का हकदार था तथा उस स्थिति में बैंक गारंटी को भुनाना अपेक्षित था।

पंजाब वित्तीय नियम के नियम 4.1 में प्रावधान है कि विभागीय नियंत्रण अधिकारियों को यह देखना चाहिए कि सरकार को देय सभी राशियों का नियमित एवं तत्काल रूप से मूल्यांकन किया जाता है, वसूली की जाती है तथा खजाने में विधिवत जमा की जाती हैं।

निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा के कार्यालय में अप्रैल 2019 से मार्च 2021 तक की अवधि के अभिलेखों की नमूना-जांच के दौरान (21 जून 2021 से 15 जुलाई 2021) यह देखा गया था कि विभाग राज्य के खजाने के हितों की रक्षा के लिए नियमों और विनियमों का प्रवर्तन नहीं कर रहा था और लाइसेंसधारियों को अनुचित लाभ पहुंचा रहा था। यह अवलोकित किया गया था कि तीन मामलों में बैंक गारंटी का पुनर्विधीकरण न करने के कारण राज्य के खजाने को ₹ 9.84 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

(i) नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा ने नवंबर 2006 में सोनीपत जिले के सेक्टर 10 और 11 के ग्राम रायपुर में 13.3125 एकड़ भूमि पर गुप हाउसिंग कॉलोनी की स्थापना के लिए 2006 का लाइसेंस 1283 (एलसी 785) जारी किया। लाइसेंस 28 नवंबर 2008 तक वैध था। लाइसेंसधारी ने लाइसेंस के नवीकरण हेतु 20 नवंबर 2008 को आवेदन किया जिसे विभाग द्वारा लाइसेंसधारी के विरुद्ध ₹ 29.74 करोड़ की भारी बकाया राशि के कारण निरस्त कर दिया गया था। इसके बाद लाइसेंसधारी ने लाइसेंस के नवीकरण के लिए आवेदन नहीं किया था। विभाग ने अक्टूबर 2012 में लाइसेंस निरस्त कर दिया। विभाग के पास बाह्य विकास प्रभार (ई.डी.सी.) और आंतरिक विकास प्रभार (आई.डी.सी.) के कारण ₹ 4.16² करोड़ की बैंक गारंटी थी जो 12 अक्टूबर 2009 तक वैध थी। तथापि, विभाग ने बैंक गारंटियों को पुनर्विध/निरस्त नहीं किया था जिसके परिणामस्वरूप तात्कालिक मामले में राज्य के खजाने को ₹ 4.16 करोड़ की हानि हुई। उपायुक्त, सोनीपत से वरिष्ठ नगर योजनाकार, रोहतक को भूमि/भवन का लाइसेंस सौंपने के लिए अनुरोध (नवंबर 2020) करने के अलावा विभाग ने अब तक लंबित बकाया की वसूली के लिए कोई कार्रवाई शुरू नहीं की थी।

(ii) नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा ने मार्च 2008 में 6.98 एकड़ भूमि पर ग्राम धोलागढ़, सेक्टर 14, पलवल में गुप हाउसिंग कॉलोनी की स्थापना के लिए मार्च 2008 में 2008 का लाइसेंस 65 (एलसी 1589) जारी किया। लाइसेंस 18 मार्च 2010 तक वैध था जिसे विभाग द्वारा 18 मार्च 2012 तक नवीकृत किया गया था। लाइसेंसधारी ने हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 के नियम 24, 26, 27 और 28 के

¹ आंतरिक तथा बाहरी विकास कार्य।

² बाह्य विकास प्रभारों एवं आंतरिक विकास कार्यों के लिए क्रमशः ₹ 315.98 लाख और ₹ 99.97 लाख की बैंक गारंटी।

अनुपालन में दस्तावेजों को प्रस्तुत न करने के साथ-साथ 2012 के बाद लाइसेंस का नवीकरण न करने सहित हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों के विभिन्न प्रावधानों का उल्लंघन किया था। विभाग ने विसंगतियों को दूर करने के लिए लाइसेंसधारी को सुनवाई का अवसर देने के बाद 21 अगस्त 2018 को लाइसेंस निरस्त कर दिया।

विभाग के पास लाइसेंस निरस्त करते समय 27 फरवरी 2020 तक वैध ₹ 2.31³ करोड़ की बैंक गारंटी थी। तथापि, विभाग ने बैंक गारंटियों का पुनर्वैधीकरण/निरस्तीकरण नहीं किया था। इसके परिणामस्वरूप तात्कालिक मामले में राज्य के खजाने को ₹ 2.31 करोड़ की हानि हुई। विभाग ने उपायुक्त (डीसी), पलवल से बकाया राशि वसूल करने का अनुरोध किया (अगस्त 2018), तथापि जून 2021 तक कोई वसूली नहीं की गई।

(iii) सेक्टर-95 गुरुग्राम में 10.25 एकड़ क्षेत्र में गुप हाउसिंग कॉलोनी स्थापित करने के लिए विभाग द्वारा 2008 का लाइसेंस 42 प्रदान किया गया था। लाइसेंस 1 मार्च 2010 तक वैध था। कॉलोनाइजर ने 25 जनवरी 2012 तक वैधता अवधि के साथ ₹ 3.37⁴ करोड़ की बैंक गारंटी प्रस्तुत की, जिसके विरुद्ध बाह्य विकास प्रभारों और आंतरिक विकास कार्यों के लिए 25 जुलाई 2012 तक दावे दर्ज किए जा सकते थे। संवीक्षा के दौरान, यह अवलोकित किया गया था कि विभाग ने लाइसेंस निरस्त करने की प्रक्रिया समय पर शुरू नहीं की क्योंकि लाइसेंस की वैधता अवधि 1 मार्च 2010 को समाप्त हो गई थी। निरस्तीकरण की प्रक्रिया शुरू न होने और बैंक गारंटी के निरसन के कारण राज्य के खजाने को ₹ 3.37 करोड़ की हानि हुई।

आगे यह अवलोकित किया गया था कि कॉलोनाइजर ने लाइसेंस के नवीकरण के लिए समीक्षा याचिका के साथ ₹ तीन करोड़ का अदिनांकित चेक भी इस आश्वासन के साथ प्रस्तुत किया (मार्च 2013) कि वह 30 जून 2013 को या उससे पहले बाह्य विकास प्रभार की शेष राशि जमा कर देगा। यद्यपि कॉलोनाइजर ने जून 2013 के अंत तक बाह्य विकास प्रभार की शेष राशि जमा नहीं की थी, फिर भी विभाग ने उपर्युक्त अदिनांकित चेक को नहीं भुनाया। आगे, जुलाई 2021 तक कॉलोनाइजर से बकाया राशि की वसूली के लिए विभाग द्वारा कोई कार्रवाई नहीं की गई है। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि बकाया देयों की वसूली की संभावना बहुत क्षीण है क्योंकि नेशनल कंपनी लॉ ट्रिब्यूनल में कॉलोनाइजर के विरुद्ध कॉर्पोरेट दिवालियापन समाधान प्रक्रिया शुरू की गई है (सितंबर 2019)।

एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान (अप्रैल 2022) निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग ने बताया कि तीनों मामलों में विभाग द्वारा लाइसेंस निरस्त कर दिए गए थे और वैधता अवधि की समाप्ति से पहले बैंक गारंटी के नकदीकरण की प्रक्रिया शुरू की गई थी। तथापि, विभाग 2008 की लाइसेंस संख्या 42 के मामले को छोड़कर उत्तर के समर्थन में उन दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं कर सका जिनमें विभाग ने जुलाई 2012 में बैंक को बैंक गारंटी को भुनाने का

³ बाह्य विकास प्रभारों एवं आंतरिक विकास कार्यों के लिए क्रमशः ₹ 182.25 लाख और ₹ 49.21 लाख की बैंक गारंटी।

⁴ बाह्य विकास प्रभारों एवं आंतरिक विकास कार्यों के लिए क्रमशः ₹ 267.63 लाख और ₹ 69.65 लाख की बैंक गारंटी।

निर्देश दिया था लेकिन बैंक गारंटी की वैधता अवधि समाप्त होने के कारण बैंक ने अपनी असमर्थता व्यक्त की थी।

इस प्रकार, हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियमों के प्रावधानों को लागू करने के लिए विभाग के ढुलमुल रवैये के कारण राज्य के खजाने को ₹ 9.84⁵ करोड़ की हानि हुई।

मामला उत्तर/टिप्पणियों के लिए अपर मुख्य सचिव, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा सरकार के पास भेजा गया था (19 जनवरी 2022)। उत्तर प्रतीक्षित था (अप्रैल 2022)।

राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, वन विभाग, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा तथा नगर निगम, फरीदाबाद

4.3 अधिसूचित भूमि में बहुमंजिला इमारत का अवैध निर्माण और फलस्वरूप ₹ 182.46 करोड़ मूल्य के वाणिज्यिक कार्यालय स्थलों की अवैध बिक्री

नगर निगम, फरीदाबाद ने पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम, 1900 (गैर-वानिकी गतिविधियों के निषेध के साथ संरक्षित एवं सुरक्षित) के अंतर्गत अधिसूचित भूमि डेवलपर को आबंटित की, जिसने वन विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के बाद इस पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया। भवन योजनाओं को नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा स्वीकृत किया गया था और आबंटन के निबंधनों के उल्लंघन में आधिपत्य प्रमाण-पत्र भी प्रदान किया गया था। तत्पश्चात, डेवलपर द्वारा सब-रजिस्ट्रार से अवैध हस्तांतरण विलेखों का पंजीकरण करवाया गया। भवन का कुल मूल्यांकन ₹ 182.46 करोड़ है।

अधिनियम, 1963⁶ की धारा 3, 6 और 7, अनुसूचित सड़कों और/अथवा नियंत्रित क्षेत्रों के अंदर भवनों के निर्माण/पुनर्निर्माण और नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि के उपयोग के विरुद्ध निषेधों को निर्धारित करती है। इन निषेधों के विरुद्ध अनुमति प्राप्त करने का इच्छुक प्रत्येक व्यक्ति अधिनियम, 1963 की धारा 8 के अंतर्गत निदेशक⁷, नगर एवं ग्राम आयोजना, हरियाणा को आवेदन करेगा। धारा 8 अर्थात् भूमि उपयोग में परिवर्तन के अंतर्गत उक्त अनुमति प्रदान करने की निर्धारित प्रक्रिया को नियम, 1965⁸ के भाग IV-ए (नियम 26-ए से 26-एफ) के अंतर्गत रखा गया है। आवेदक को नियम 26-ए के अंतर्गत निर्धारित भूमि उपयोग में परिवर्तन-I फॉर्म में भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए आवेदन करना होगा तथा प्रावधान कॉलोनाइजर के अलावा किसी अन्य व्यक्ति के लिए हैं। नियम, 1965 के नियम 26डी के अंतर्गत निर्धारित भूमि उपयोग में परिवर्तन-II फॉर्म में अनुबंध का निष्पादन भूमि उपयोग में परिवर्तन-III फॉर्म में दिए गए भूमि उपयोग के परिवर्तन के अनुमोदन के लिए एक शर्त है। डेवलपर को उक्त भूमि या उसके भाग को तब तक नहीं बेचने का करार में वचन देना होगा जब तक कि उक्त भूमि को निदेशक द्वारा अनुमत उपयोग में नहीं लाया गया हो तथा उक्त

⁵ ₹ 9.84 करोड़ = ₹ 4.16 करोड़ + ₹ 2.31 करोड़ + ₹ 3.37 करोड़।

⁶ पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबंध अधिनियम, 1963.

⁷ अथवा अधिनियम, 1963 की धारा 2 (6) के अंतर्गत निदेशक की शक्तियों तथा कार्यों के प्रयोग और निष्पादन के लिए अधिसूचना द्वारा सरकार द्वारा नियुक्त किसी भी व्यक्ति को।

⁸ पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबंध नियम, 1965.

भूमि का उपयोग केवल निदेशक द्वारा अनुमत उद्देश्यों के लिए किया गया हो। जोनिंग आयोजनाओं सहित भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति फरीदाबाद कॉम्प्लेक्स प्रशासन के मुख्य प्रशासक और तत्पश्चात नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा दी गई थी जो निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना की ओर से इन शक्तियों, कार्यों और प्रक्रियाओं का उपयोग कर रहे थे।

जब डेवलपर उक्त भूमि को आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य उद्देश्यों के लिए उप-विभाजित और भवन भूखंडों में विकसित करके कॉलोनी स्थापित करने के उद्देश्य से नियंत्रित क्षेत्र में भूमि के मौजूदा उपयोग को बदलने की मंशा से कॉलोनाइजर के रूप में कार्य करना चाहता है तो उसे नियम 11 के अंतर्गत सीएल-1 फॉर्म में आवेदन करना होगा और नियम, 1965 के नियम 11 से 16 में निर्धारित प्रावधानों का पालन करना होगा।

वैकल्पिक रूप से, डेवलपर हरियाणा विकास तथा शहरी क्षेत्रों के विनियमन नियम, 1976 (नियम, 1976) के नियम 3 से 11 में निर्धारित प्रावधानों का पालन करते हुए हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (अधिनियम, 1975) की धारा 3 के अंतर्गत निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना को लाइसेंस प्रदान करने के लिए आवेदन कर सकता है। उप-रजिस्ट्रार अधिनियम, 1975⁹ की धारा 7ए के प्रावधानों के अनुपालन के बाद या हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 (अपार्टमेंट अधिनियम, 1983) के प्रावधानों के अनुपालन के बाद निर्मित क्षेत्र के रूप में ऐसे उप-विभाजित भागों को भूमि के रूप में बेचने की अनुमति दे सकता है। डेवलपर को पूर्णता प्रमाण-पत्र/आधिपत्य प्रमाण-पत्र के 90 दिनों के अंदर अपार्टमेंट अधिनियम, 1983 की धारा 2 और 3 (जे) के अंतर्गत निर्दिष्ट घोषणा विलेख को पंजीकृत करवाना होगा, जैसा कि 1975 के अधिनियम और/या 1963 के अधिनियम के अंतर्गत लाइसेंस प्राप्त विकास के लिए लागू है। अपार्टमेंट अधिनियम, 1983 (अपार्टमेंट अधिनियम, 1983 की धारा 2, 3(एफ) तथा 4 के अंतर्गत निर्दिष्ट) के अंतर्गत सामान्य क्षेत्रों में निहित अन्य क्षेत्रों के अलावा एकीकृत वाणिज्यिक परिसरों में वाणिज्यिक स्थानों के खरीदारों के पास उस भूमि पर समानुपातिक अधिकार हैं जिस पर एकीकृत परिसर बनाया गया है।

(i) भूमि उपयोग में परिवर्तन की स्वीकृति एवं नगर निगम, फरीदाबाद की भूमि का अतिरिक्त आबंटन

नगर निगम, फरीदाबाद, वन विभाग, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग और स्टाम्प एवं पंजीकरण विभाग जैसे कई विभागों और संस्थाओं से संबंधित मुद्दों की जांच के दौरान (नवंबर-दिसंबर 2021) यह देखा गया कि मैसर्स गोदावरी शिल्पकला प्राइवेट लिमिटेड (डेवलपर) को लक्कड़पुर¹⁰ गांव की राजस्व संपदा में स्थित 5.5 एकड़ (44 कनाल) भूमि के विकास और 'मनोरंजन, सांस्कृतिक और होटल कॉम्प्लेक्स' के रूप में भूमि के उपयोग के लिए

⁹ धारा 7ए के अंतर्गत 3 मार्च 2017 से पहले 1,000 वर्गमीटर से कम और उसके बाद दो कनाल से कम क्षेत्र वाली किसी भी खाली भूमि बिक्री या पट्टे या उपहार के माध्यम से हस्तांतरित करने के लिए निदेशक से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होती है; धारा 7(i) के अंतर्गत कॉलोनी में प्लॉटों के हस्तांतरण को 1975 के अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत लाइसेंस के बिना प्रतिबंधित किया गया है।

¹⁰ लक्कड़पुर गांव पंजाब के नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग द्वारा जारी दिनांक 19 दिसंबर 1963 की अधिसूचना संख्या 3826-2टीसीपी-63/35804 के अनुसार 1963 के अधिनियम के नियंत्रित क्षेत्र के अंतर्गत आता है।

12 मार्च 1992 को मुख्य प्रशासक-सह-निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना, फरीदाबाद कॉम्प्लेक्स एडमिनिस्ट्रेशन¹¹, फरीदाबाद द्वारा भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए अनुमति/अनुमोदन प्रदान किया गया था। 1963 के अधिनियम की धारा 2 (6) के अंतर्गत निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना की शक्तियों तथा कार्यों का उपयोग करते हुए अधिनियम, 1963 के अंतर्गत भूमि उपयोग में परिवर्तन की मंजूरी दी गई थी। निर्धारित भूमि उपयोग में परिवर्तन-II (नियम, 1965 का नियम 26डी) फॉर्म में समझौते के निष्पादन के बाद डेवलपर को भूमि उपयोग में परिवर्तन की मंजूरी दी गई थी। भूमि को मूल रूप से (12 मार्च 1992 से पूर्व) तथा वर्तमान में (दिसंबर 2021) राजस्व अभिलेखों में गैर-खेती योग्य पहाड़ियों (गैर-मुमकिन पहाड़) के रूप में वर्गीकृत किया गया था।

डेवलपर ने पार्किंग, लैंड स्केपिंग और 5 सितारा होटल के विस्तार के प्रयोजन हेतु 5.5 एकड़ भूमि (पूर्ववर्ती अनुच्छेद में संदर्भित) से सटी 3.93 एकड़ भूमि (भूमि के तीन खंडों सहित) के आबंटन के लिए अनुरोध किया (नवंबर 1994)। हरियाणा सरकार¹² से अनुमोदन के बाद नगर निगम, फरीदाबाद ने लक्कड़पुर गांव की राजस्व संपदा में नगर निगम, फरीदाबाद से संबंधित 3.93 एकड़ भूमि ₹ 20 लाख प्रति एकड़ की दर तथा बाह्य विकास प्रभारों के साथ अन्य लागू प्रभारों सहित आबंटित की (मई 1995)। हस्तांतरण विलेख 28 अगस्त 1995 को निष्पादित किया गया था। 9.43 (5.5+3.93) एकड़ की संपूर्ण भूमि उपयोग में परिवर्तन साइट की अंतिम संशोधित जोनिंग योजना 19 नवंबर 2006 को आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा 26 मई 1992 और 11 सितंबर 1995 को जारी पिछली जोनिंग योजनाओं की निरंतरता में जारी की गई थी। विशिष्ट शर्तें निर्धारित की गई थीं जो अन्य बातों के साथ-साथ निम्नानुसार थीं:

- (क) भूमि उपयोग में परिवर्तन साइट को किसी भी परिस्थिति में खंडित/उप-विभाजित नहीं किया जाना था जैसा कि भूमि उपयोग में परिवर्तन-II अनुबंध, आबंटन पत्र के निबंधनों एवं शर्तों और लागू क्षेत्रीय योजना (योजनाओं) की क्लॉज में निहित है; और
- (ख) 19 नवंबर 2006 की संशोधित जोनिंग योजना के अनुसार साइट पर अनुमत भवन का उपयोग मनोरंजन, सांस्कृतिक और होटल कॉम्प्लेक्स के विकास के लिए किया जाएगा। राजस्व अभिलेखों के अनुसार 3.93 एकड़ के इस भू-भाग की श्रेणी मूल रूप से गैर-खेती योग्य पहाड़ियों (गैर मुमकिन पहाड़) थी।

(ii) अवैध निर्माण

डेवलपर ने 5.5 एकड़ में पांच बिल्डिंग ब्लॉक्स की योजना बनाई, जिनमें से चार ब्लॉक (संख्या 1 से 4) इंटरकनेक्टेड टावर थे और 14 नवंबर 1994 को आयुक्त नगर निगम,

¹¹ फरीदाबाद परिसर प्रशासन 1994 में नगर निगम, फरीदाबाद का हिस्सा बना और इसके परिणामस्वरूप मुख्य प्रशासक के कार्य आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद के कार्यों का हिस्सा बन गए।

¹² निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय के साथ-साथ प्रधान सचिव (शहरी स्थानीय निकाय) द्वारा अनुमोदन से संबंधित अभिलेख लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए थे।

फरीदाबाद द्वारा आधिपत्य प्रमाण-पत्र¹³ प्रदान किया गया था। पांचवां ब्लॉक बाद में निर्मित अलग भवन था। 51,609.173 वर्गमीटर आवृत्त करते हुए भूतल के ऊपर दस मंजिलों और बेसमेंट (कुल 14 मंजिला) के साथ 4 जुलाई 2008 को इसका भाग पूरा करने और आधिपत्य की अनुमति दी गई थी।

डेवलपर ने नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा आबंटित भूमि (अर्थात 3.93 एकड़) पर एक और बहुमंजिला इमारत की योजना बनाई और प्रस्तावित भवन योजनाओं को 5 नवंबर 2009 तक की वैधता (06 नवंबर 2007) के साथ स्वीकृत किया गया। स्वीकृत टावर में वाणिज्यिक कार्यालयों के लिए नौ मंजिल, हॉल के लिए तीन मंजिल, एटीएम स्पेस के लिए आरक्षित भूतल के ऊपर कार पार्किंग के लिए दो मंजिल और एक बेसमेंट (कुल 16 मंजिला) के साथ प्रवेश लॉबी शामिल है। उक्त भवन कार्य-स्थल पर ही पूरा हो गया था और नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा 7 अप्रैल 2011 को 32,975.96 वर्गमीटर कवर क्षेत्र के साथ आधिपत्य और पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया था। उपायुक्त कार्यालय फरीदाबाद द्वारा अधिसूचित क्षेत्र में फर्श-वार क्षेत्रफल एवं वाणिज्यिक स्थान के लिए प्रति वर्ग फीट की दर तथा निर्मित कार्यालय स्थान के अनुरूप मूल्य का विवरण **परिशिष्ट-7** में दिया गया है। मूल्य ₹ 182.46 करोड़ बनता है।

भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति एवं अतिरिक्त भूमि के आबंटन के अनुमोदन में निर्माण एवं व्यावसायिक कार्यालयों के लिए निर्मित क्षेत्र के उपयोग की अनुमति नहीं थी। तथापि, अभिलेखों की समीक्षा से पता चला कि नगर निगम, फरीदाबाद ने भूमि उपयोग में परिवर्तन और भूमि आबंटन के अनुमोदन के उल्लंघन में भवन योजनाओं (वाणिज्यिक के रूप में भवन स्थल के उपयोग को दर्शाते हुए) को मंजूरी दी थी।

(iii) अवैध बिक्री

डेवलपर दिसंबर 2011 से ऑफिस स्पेस बेच रहा था। नगर निगम, फरीदाबाद को दिसंबर 2020 में अवैध हस्तांतरण विलेखों के बारे में पता चला जब एक व्यक्ति ने नगर निगम, फरीदाबाद से हस्तांतरण विलेखों की वैधता के बारे में जानकारी मांगी। मुख्य नगर योजनाकार, नगर निगम, फरीदाबाद ने फरवरी 2021 में ही सूचना प्रदान की। बाद में, आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद ने तहसीलदार, बड़खल (फरीदाबाद) से हस्तांतरण विलेखों की जानकारी एकत्र करने का आदेश दिया (24 मार्च 2021)। तहसीलदार, बड़खल से प्राप्त जानकारी के अनुसार, गोदावरी शिल्पकला में 'पिनेकल बिजनेस टॉवर' नामक टावर में 10 हस्तांतरण विलेखों (**परिशिष्ट 8**) को सब-रजिस्ट्रार, बड़खल के कार्यालय में 6 अक्टूबर 2017 से 21 दिसंबर 2020 के मध्य पंजीकृत किया गया था। आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद ने डेवलपर को कारण बताओ नोटिस जारी किया (25 मार्च 2021)। डेवलपर ने नोटिस का जवाब नहीं दिया। आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद ने पिनेकल बिजनेस टॉवर के परिसर को सील करने का आदेश दिया (8 अप्रैल 2021) क्योंकि भूमि के उपयोग, भूमि को बांटने तथा भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति के प्रावधानों के उल्लंघन में भवन की बिक्री, नियम, 1965 के नियम 26डी के अंतर्गत भूमि उपयोग में परिवर्तन-II अनुबंध तथा अनुमोदित जोनिंग योजना के उल्लंघन के मामले थे।

¹³

इन ब्लॉकों के फर्श क्षेत्र का विवरण नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा उपलब्ध नहीं कराया गया था।

(iv) लेखापरीक्षा द्वारा संयुक्त भौतिक सत्यापन

लेखापरीक्षा ने 2 दिसंबर 2021 को नगर निगम, फरीदाबाद के अधिकारियों के साथ पिनेकल बिजनेस टॉवर का संयुक्त भौतिक सत्यापन किया और यह पाया गया था कि पिनेकल बिजनेस टॉवर को सील नहीं किया गया था। विस्तृत मंजिल वार सत्यापन पर, यह पाया गया था कि सभी दस बिक चुकी इकाइयां जिन्हें 8 अप्रैल 2021 को आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा पिनेकल बिजनेस टॉवर के परिसर को सील करने के लिए आधार बनाया गया था, खुली थी और सील नहीं की गई थी। इसके विपरीत आठ अन्य इकाइयां¹⁴ (जो सूची का हिस्सा नहीं थी) सफेद टेप से सील पाई गई।

(v) बिक्री विलेखों के पंजीकरण में अनियमितताएं

बड़खल और फरीदाबाद में सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों में अभिलेखों की जांच ने नगर निगम, फरीदाबाद के अभिलेख में पहले से ही 10 विलेखों सहित पिनेकल बिजनेस टॉवर से संबंधित 40 हस्तांतरण विलेखों (*परिशिष्ट 9*) की प्रतियों के संग्रहण को सक्षम बनाया। नगर निगम, फरीदाबाद ने सब-रजिस्ट्रार, बड़खल के कार्यालय से हस्तांतरण विलेख प्राप्त किए थे। यह कार्यालय वर्ष 2017 में अस्तित्व में आया था और वर्ष 2017 से पहले निष्पादित विलेखों को प्राप्त किया जाना शेष था। ये सब-रजिस्ट्रार, फरीदाबाद के कार्यालय की अभिरक्षा में थे। यह भी अवलोकित किया गया था कि *परिशिष्ट 9* में क्रमांक 3, 4 एवं 5 पर हस्तांतरण विलेख सब-रजिस्ट्रार, फरीदाबाद के हस्ताक्षर के बिना पंजीकृत किए गए थे। बिक्री विलेख/कारार, वाणिज्यिक कार्यालयों तक सीमित तीसरे पक्ष के अधिकारों के सृजन को संप्रेषित करने के लिए तैयार किए गए थे और भूमि के उप-विभाजन का कोई संदर्भ नहीं था। सब-रजिस्ट्रार, बड़खल ने लेखापरीक्षा के साथ एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान उल्लेख किया (दिसंबर 2021) कि ऐसी परियोजनाओं में डेवलपर्स प्रारंभिक चरण में परियोजना फाइल जमा करते हैं और फाइल की विस्तार से जांच की जाती है। उसके बाद नियमित रूप से विलेख पंजीकृत किए जाते हैं और हर बार परियोजना फाइल की जांच नहीं की गई थी, किंतु सिर्फ आधिपत्य/पूर्णता प्रमाण-पत्र की जांच की गई थी। उन्होंने यह भी बताया कि पिनेकल टॉवर में हस्तांतरण विलेखों के पंजीकरण से पहले हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्रों के विनियमन अधिनियम, 1975 (अधिनियम, 1975) की धारा 7 ए के अंतर्गत अनापत्ति प्रमाण-पत्र की कोई आवश्यकता नहीं थी क्योंकि बिक्री योग्य क्षेत्र भूमि नहीं बल्कि एक निर्मित क्षेत्र था। सब-रजिस्ट्रार का कथन सही नहीं था क्योंकि 1975 के अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत लाइसेंस प्राप्त किए बिना हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता था। परियोजना फाइल की प्रति विशेष रूप से उप-रजिस्ट्रार-सह-तहसीलदार, बड़खल और फरीदाबाद के कार्यालय से मांगी गई थी किंतु उन्हें उपलब्ध नहीं कराया गया था। तथापि, उप-रजिस्ट्रार-सह-तहसीलदार, फरीदाबाद ने सूचित किया कि घोषणा-पत्र विलेख (अपार्टमेंट अधिनियम, 1983 की धारा 2 और 3 (जे) के अंतर्गत) को डेवलपर द्वारा पंजीकृत नहीं कराया गया था।

¹⁴ दूसरी मंजिल - संख्या 201 और 206; तीसरी मंजिल - संख्या 301, 305 और 306; चौथी मंजिल - संख्या 404 और छठी मंजिल - संख्या 603 और 605.

लेखापरीक्षा ने अवलोकित किया कि नवंबर 2006 में जारी संयुक्त जोनिंग योजना के उल्लंघन में डेवलपर एकीकृत वाणिज्यिक परिसर के रूप में कॉलोनी स्थापित करने का हकदार नहीं था। डेवलपर ने नियम, 1976 के नियम 3 से 11 में निर्धारित प्रावधानों का पालन करके अधिनियम, 1975 की धारा 3 के अंतर्गत लाइसेंस भी प्राप्त नहीं किया था और न ही अधिनियम, 1975 की धारा 7ए के अंतर्गत प्रावधानों का अनुपालन (जिसके लिए नगर एवं ग्राम आयोजना के निदेशक से अनुमति की आवश्यकता होती है), या अपार्टमेंट अधिनियम, 1983 के प्रावधानों का पालन किया था, जिसमें डीड ऑफ डिक्लेरेशन के पंजीकरण की आवश्यकता थी। पंजीकृत हस्तांतरण विलेख उपर्युक्त निर्दिष्ट प्रावधानों के विपरीत थे। डेवलपर धोखाधड़ी से ₹ 88.94 करोड़ के 40 हस्तांतरण विलेखों को निष्पादित करने में सफल रहा (जैसा कि **परिशिष्ट 9** में वर्णित है)। सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों ने इस तथ्य की अनदेखी की थी कि डेवलपर ने अपार्टमेंट अधिनियम, 1983 के अंतर्गत डीड ऑफ डिक्लेरेशन पंजीकृत नहीं किया था; हस्तांतरण विलेखों में अधिनियम, 1975 की धारा 3 के अंतर्गत किसी भी लाइसेंस का उल्लेख नहीं था, जो 1975 के अधिनियम की धारा 7(i) के अंतर्गत अधिदेशित था; और संदर्भित भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति किसी बिक्री और विखंडन अधिकार को निहित किए बिना नियम, 1965 के नियम 26डी के प्रावधानों के अंतर्गत जारी किए गए 'सांस्कृतिक, मनोरंजक और होटल' कॉम्प्लेक्स की स्थापना के लिए थी। इसी तरह के विचार माननीय पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा भी 10 जनवरी 2020 को तय किए गए 2015 के सीडब्ल्यूपी संख्या 26147 के मामले में लिए गए हैं।

(vi) नगर निगम, फरीदाबाद ने पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम, 1900 के अंतर्गत अधिसूचित भूमि आबंटित की

लेखापरीक्षा में यह भी देखा गया था कि हरियाणा सरकार (वन विभाग) ने पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम, 1900 (हरियाणा में लागू) की धारा 4 के अंतर्गत दिनांक 18 अगस्त 1992 की अधिसूचना संख्या एस.100/पी.ए.2/एस.4/92 के अंतर्गत अधिसूचना जारी की थी। अधिसूचना में फरीदाबाद जिले की बल्लभगढ़ तहसील के लक्कड़पुर गांव की राजस्व संपदा में 30 वर्ष के लिए मिट्टी को कटाव से बचाने के लिए आवश्यक निषेध किया गया है। डेवलपर को आबंटित नगर निगम, फरीदाबाद की भूमि (3.93 एकड़), जिस पर 'पिनेकल बिजनेस टॉवर' का निर्माण किया गया था, पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम द्वारा अधिसूचित क्षेत्र (गैर-वानिकी गतिविधियों के निषेध के साथ संरक्षित एवं सुरक्षित) का हिस्सा थी। पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम द्वारा अधिसूचित क्षेत्र का हिस्सा होने के बावजूद, नगर निगम, फरीदाबाद के अभिलेख आबंटन करने से पहले वन विभाग से किसी भी परामर्श/अनापत्ति प्रमाण-पत्र का उल्लेख नहीं करते हैं।

(vii) वन विभाग की ओर से चूक

वन विभाग में आगे की जांच में, यह अवलोकित किया गया था कि रेंज वन अधिकारी, फरीदाबाद ने गैर-वानिकी गतिविधियों के निष्पादन और पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम, 1900, भारतीय वन अधिनियम, 1927 और वन संरक्षण अधिनियम, 1980 का उल्लंघन

करने के लिए डेवलपर की भूमि में स्थित भवनों (होटल विवांता और पिनेकल) को संबोधित करते हुए 1 अगस्त 2021 को दो नोटिस जारी किए। इस नोटिस के उत्तर में, डेवलपर ने रेंज वन अधिकारी, बल्लभगढ़ (तत्कालीन अधिकार क्षेत्र कार्यालय) द्वारा 11 दिसंबर 2006 को जारी अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया। इस अनापत्ति प्रमाण-पत्र के द्वारा यह सूचित किया गया था कि डेवलपर की भूमि के खसरा नंबर पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत नहीं आते। तथापि, लेखापरीक्षा ने डेवलपर की भूमि के खसरा नंबरों, दिनांक 18 अगस्त 1992 की पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम अधिसूचना और इस अनापत्ति प्रमाण-पत्र (*परिशिष्ट 10*) में उल्लिखित खसरा नंबरों की तुलना की और यह पता चला कि नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा आबंटित 3.93 एकड़ भूमि का पूरा खंड (जिस पर पिनेकल टॉवर का निर्माण किया गया था) पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम द्वारा अधिसूचित क्षेत्र के अंतर्गत आता था।

रेंज वन अधिकारी, बल्लभगढ़ ने 5 जनवरी 2022 को सूचित किया कि 11 दिसंबर 2006 को क्रमांक 211 के माध्यम से डेवलपर को अनापत्ति प्रमाण-पत्र भेज दिया गया था, लेकिन इस अनापत्ति प्रमाण-पत्र का कोई कार्यालय अभिलेख कार्यालय में मौजूद नहीं था। उप-वन संरक्षक, फरीदाबाद के कार्यालय में आगे की जांच पर यह सूचित किया गया था कि रेंज वन अधिकारी ऐसा अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए सक्षम प्राधिकारी नहीं था। इस प्रकार, रेंज वन अधिकारी ने ऐसा करने के लिए सक्षम न होने के बावजूद अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किया था और उक्त वन कानूनों के उल्लंघन में गैर-वानिकी गतिविधियों की सुविधा प्रदान की थी। वन विभाग ने उल्लंघन का संज्ञान लेने के बावजूद कोई कार्रवाई शुरू नहीं की थी।

निष्कर्ष

लेखापरीक्षा ने पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम द्वारा अधिसूचित क्षेत्र में नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा डेवलपर को भूमि आबंटन से शुरू होने वाली अवैधताओं; भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुबंध के उल्लंघन में वाणिज्यिक कार्यालय स्थान के लिए भवन योजनाओं की मंजूरी के माध्यम से बढ़ावा; अधिकारी, जो ऐसा करने के लिए अधिकृत नहीं हैं, के द्वारा पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम द्वारा अधिसूचित क्षेत्र पर वन अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी करने के माध्यम से सुगम करने और सब-रजिस्ट्रार, फरीदाबाद और बड़खल के कार्यालयों में हस्तांतरण विलेखों के अवैध निष्पादन का ट्रेल अवलोकित किया। इस प्रकार, नगर निगम, फरीदाबाद, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, वन विभाग और राजस्व विभाग के कर्मचारियों ने डेवलपर द्वारा इस तरह के घोर उल्लंघन को सुलभ किया था।

नगर निगम, फरीदाबाद के साथ-साथ नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग के प्रवर्तन विंग ने नौ वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किए गए अवैध निर्माण के विरुद्ध कोई कार्रवाई नहीं की थी।

इस मामले पर 3 दिसंबर 2021 को आयुक्त, नगर निगम, फरीदाबाद के साथ एग्जिट कांफ्रेंस में चर्चा की गई थी। आयुक्त ने मुख्य नगर योजनाकार को प्रासंगिक अभिलेखों के साथ अंतराल की व्याख्या करने का निर्देश दिया, जिसके कारण अवलोकन उत्पन्न हुए हैं। तथापि, ऐसा कोई व्याख्यात्मक अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया था। इन लेखापरीक्षा निष्कर्षों को

दिसंबर 2021 में और फिर जनवरी 2022 में प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय, प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार, वन विभाग, वित्तीय आयुक्त, राजस्व विभाग, हरियाणा सरकार और निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग के संज्ञान में लाया गया था। अप्रैल 2022 में निदेशक, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग और निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग के साथ एग्जिट कांफ्रेंस आयोजित की गई थी।

- (i) शहरी स्थानीय निकाय विभाग के अधिकारी ने तर्क दिया कि जिस क्षेत्र में पिनेकल टॉवर स्थित है, उसे 1994 में स्पॉट जोनिंग के माध्यम से आवासीय क्षेत्र में परिवर्तित कर दिया गया था। लेखापरीक्षा ने अवलोकित किया कि स्पॉट जोनिंग का प्रावधान 1963 के अधिनियम और 1975 के अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में उपलब्ध नहीं था। आगे, इस साइट के एक हिस्से को प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जेड.) से बाहर करने के प्रस्ताव को अब तक (अप्रैल 2022) मंजूरी नहीं मिली थी।
- (ii) शहरी स्थानीय निकाय विभाग के अधिकारियों ने बताया कि पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम, 1900 के अंतर्गत अधिसूचना से पहले भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति दी गई थी। वक्तव्य तथ्यों पर आधारित नहीं था क्योंकि पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम के अंतर्गत अधिसूचना 1992 में जारी की गई थी और विचाराधीन भूमि नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा 1995 में आबंटित की गई थी।
- (iii) नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग के अधिकारियों द्वारा यह भी सूचित किया गया था कि कंपनी को पहले ही नोटिस जारी किया जा चुका था और अधिनियम, 1975 की धारा 7 (i) के अंतर्गत प्राथमिकी दर्ज की गई थी। अंतिम कार्रवाई प्रतीक्षित थी (अप्रैल 2022)।

सिफारिशें

हरियाणा सरकार निम्नलिखित पर विचार करे:

- (i) विचलन (नों) के सभी चरणों में पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम की अधिसूचना के साथ-साथ अन्य कानूनी और आंतरिक केंद्रीय प्रावधानों/प्रक्रियाओं का उल्लंघन करने के लिए डेवलपर (रों) और शामिल लोक सेवकों के विरुद्ध कार्रवाई प्रारंभ करना।
- (ii) उप-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों के लिए उपयुक्त आंतरिक नियंत्रण प्रक्रियाओं को निर्धारित करना ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि भूमि उपयोग में परिवर्तन साइटों के उप-विभाजन/विखंडन को हस्तांतरण/बिक्री विलेखों के पंजीकरण के माध्यम से सुगम नहीं बनाया गया है।
- (iii) हरियाणा सरकार और नगर निगम, फरीदाबाद द्वारा निवेशकों को भुगतान किए जाने के लिए आवश्यक मुआवजे का निर्धारण और उसके बाद उसका भुगतान करना। इसके बाद घटनाओं के लिए जिम्मेदार डेवलपर्स और संबंधित अधिकारियों/व्यक्तियों से भुगतान की गई मुआवजे की राशि की वसूली के लिए परिणामी कार्रवाई की आवश्यकता है।

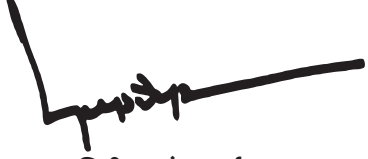
मामला उत्तर/टिप्पणियों के लिए प्रधान सचिव/अपर मुख्य सचिवों, हरियाणा सरकार, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, वन विभाग, नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा के पास भेजा गया था (27 जनवरी 2022)। अप्रैल 2022 तक कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है।

चंडीगढ़
दिनांक: 27 जुलाई 2022

विशाल बंसल
(विशाल बंसल)
प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा), हरियाणा

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली
दिनांक: 02 अगस्त 2022


(गिरीश चंद्र मुर्मू)
भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक

