उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–6502/77–4–24/137 अपील/24
लखनऊः दिनांक– 09 नवम्बर, 2024

मै0 श्री दुर्गाचरण सिंह व अन्य ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गोरखपुर ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्री दुर्गा चरन सिंह एवं अन्य द्वारा गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.06.2024 के विरूद्व दिनांक 28.07.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 07.10.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 21.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री अनुपम कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री विजय पाल सिंह, श्री राजमणि सिंह, श्री कृपाशंकर प्रसाद, अधिवक्ता एवं श्री अनय कुमार श्रीवास्तव, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है आराजी संख्या 370 एवं 419 ग्राम कालेसर, तहसील सहजनवॉ, जिला गोरखपुर पुनरीक्षणकर्ताओं की पुश्तैनी भूमि है। लगभग 65 वर्ष पूर्व से इस भूमि पर एक ईंट भट्टा मौजूद है। इसका निर्माण पुनरीक्षणकर्ता संख्या–1 के पिता ने करवाया था एवं उनकी मृत्यु के उपरान्त इस ईंट भट्टे का संचालन पुनरीक्षणकर्ता संख्या–1 से 4 द्वारा किया जा रहा है। हालॉकि ईंट भट्टे का संचालन वर्ष 1960 से किया जा रहा है, किन्तु पुनरीक्षणकताओं के पास ऐसे साक्ष्य उपलब्ध हैं, जिससे यह स्पष्ट होता है कि आराजी संख्या 370, 419 एवं 377 पर स्थापित ईंट भट्टे का संचालन वर्ष 1986–87 से हो रहा है।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण (GIDA) की स्थापना वर्ष 1989 में की गयी है। GIDA द्वारा ग्राम कालेसर की 339.420 हेक्टेअर भूमि का अधिग्रहण नियोजित औद्योगिक विकास के लिए किया जा रहा है, जिसकी धारा–4(1)/17 का प्रकाशन दिनांक 07.12.2019 को हुआ है एवं धारा–6(1)/17 का प्रकाशन दिनांक 27.12.2010 को

किया गया है। GIDA द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.06.2024 द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि आराजी संख्या 370 एवं 419 की भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर हटा लिया जाए। इसके पूर्व भी प्राधिकरण द्वारा आराजी संख्या 419 के सम्बन्ध में दिनांक 10.09.2021 एवं दिनांक 15.09.2021 को नोटिस दिये गये थे, जिसका प्रतिउत्तर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 31.10.2022 को दिया गया था। तत्पश्चात, प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.01.2023 द्वारा आराजी संख्या 419 से अवैध स्ट्रक्चर हटाने का आदेश पारित कर दिया गया था। प्राधिकरण के आदेश के विरूद्व धारा–41(3) पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी है, जिस पर अभी निर्णय नहीं हो सका है।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त आदेशों के बावजूद प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 18.06.2024 पारित कर दिया गया है। इस आदेश के विरूद्व मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 21916/2014 योजित की गयी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 16.07.2024 द्वारा निम्नवत् निर्देशित किया गया है:–

Considering the factual situation as enumerated from record, we find that once in response to the order dated 28-04-2023 the matter is seized before the State Government where the authority is also contesting the matter and under revision the State has ample power to adjudicate/decide the controversy in hand, it is therefore provided that in case the petitioners institute a fresh proceedings before the State Government, which is permissible under the Act itself, within a period of two weeks' from the date of production of a certified copy of this order, along with the application for interim relief, we hope and trust that the same would be decided in accordance with law within further six weeks' time.

Till the disposal of the interim relief application, the parties shall maintain status quo as on today.

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्राम–कालेसर में सुनियोजित औद्योगिक विकास हेतु पूर्व में कुल लगभग 248.96 एकड़ अर्थात लगभग 100.00 हे० भूमि को जरिये भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए अधिग्रहित किया जा चुका है, जिसे गीडा द्वारा पूर्ण रूप से विकसित कर अवस्थापना सुविधा प्रदान करते हुए आवंटित किया गया है। उपरोक्त औद्योगिक विकास होने के कारण गीडा द्वारा अपने अधिसूचित उक्त ग्राम में औद्योगीकरण के विस्तारीकरण हेतु ग्राम कालेसर में भूमि का अधिग्रहण शासन के निर्देश के क्रम में काश्तकारों से आपसी समझौते के माध्यम से शासनादेश संख्या–1453/77–3–2020–163 (एम)/2015 दिनांक 24 जुलाई 2020 एवं

शासनदेश संख्या 314/77–3–16–163 (एम)/2015 दिनांक 23 फरवरी 2016 के अन्तर्गत जिलाधिकारी/मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में शासनादेशों में निहित प्राविधानों के अनुसार दर निर्धारण करते हुए आपसी समझौते के आधार पर क्रय करने की कार्यवाही निरन्तर की जा रही है, जिसमें कालेसर के प्रश्नगत् आराजी तृतीय चरण हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के चार गुने दर पर भूमि क्रय की जा रही है, जिसमें याची का प्रश्नगत गाटा संख्या 370, 419 एवं 377 भी सम्मिलित है। याची द्वारा आराजी संख्या–370 एवं 377 के भूमि वर्ष 2022 में अन्य काश्तकारों से जान–बूझकर गीडा के उद्देश्यों को विफल करने की नियत से अनुचित लाभ लेने हेतु क्रय किया गया है, जैसा कि उक्त आराजी की खतौनी से स्पष्ट है।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक विस्तारीकरण हेतु ग्राम कालेसर में समझौते से क्रय हेतु चार चरणों में लगभग 76.3519 हे० अर्थात 188.67 एकड़ भूमि को सुनियोजित औद्योगिक विकास हेतु अधिग्रहित कर विकसित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसके सापेक्ष लगभग 52.2693 हे0 अर्थात 129.16 एकड़ भूमि आपसी समझौते के माध्यम से क्रय की जा चुकी है। अवशेष भूमि को काश्तकारों द्वारा न दिये जाने के कारण अधिग्रहित करने हेतु भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी को दिनांक 09.02.2024 के माध्यम से प्रस्ताव प्रेषित किया जा चुका है, जिसमें पुनः कुछ आवश्यक संशोधन आपत्ति के क्रम में करते हुये गीडा के पत्र दिनांक 27.08.2024 के माध्यम से प्रस्ताव विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी को प्रेषित है जिसमें अपीलार्थी की प्रश्नगत आराजी भी सम्मिलित है। प्रश्नगत आराजी, जिसमें याची की भी भूमि अवस्थित हैं, याची के अतिरिक्त उक्त गाटाओं के सह खातेदारों द्वारा गीडा के पक्ष में बैनामा किया जा चुका है, याची की भूमि सुनियोजित औद्योगिक विकास हेतु अत्यन्त आवश्यक है, अन्यथा प्राधिकरण का सुनियोजित विकास प्रभावित होगा।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त रिट याचिका के समान ही ग्राम–नरकटहों में गीडा द्वारा क्रय की जा रही भूमि को याची द्वारा गीडा के पक्ष में समझौते के आधार पर विक्रय न किये जाने पर एवं निर्धारित दर से अत्यधिक दर की माँग की जा रही थी, जिसे उनके द्वारा मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष रिट याचिका संख्या–18186/2022 मो० दाऊद बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य दाखिल किया गया था। उक्त रिट याचिका में मा० न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 20.07.2022 द्वारा यह अवधारित किया गया कि यदि प्राधिकरण द्वारा देय धनराशि से याची संतुष्ट नही है, तो यदि भूमि की प्राधिकरण को आवश्यकता है, तो वह नियमानुसार उसे अधिग्रहित कर सकता है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलकर्ता द्वारा आराजी संख्या–419 में अनाधिकृत रूप से निर्माण किए जाने पर, उन्हे दिनांक 10.09.2021 को नोटिस देकर उनका पक्ष सुनने के उपरान्त कार्यालय की आख्या एवं अभिलेखों के आधार पर तत्कालीन पीठासीन अधिकारी/अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.01.2023 को उक्त आराजी पर अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने पर विस्तृत आदेश पारित किया गया था। उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 9966/2023 दुर्गाचरण सिंह व अन्य बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य दाखिल किया गया था, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.04.2023 के माध्यम से याची को शासन के समक्ष अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत करने हेतु आदेश किया गया था। अपीलार्थी द्वारा शासन के समक्ष आदेश दिनांक 10.01.2023 के विरूद्व भी अपील दाखिल की गयी थी।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी द्वारा जान–बूझकर गीडा के अधिसूचित क्षेत्र में भूमि को क्रय कर, उस पर निर्माण किए जाने एवं वहां पर मानव जीवन को हांनि पहुंचानें जैसे भठ्ठा एवं अनाधिकृत निर्माण को हटाने हेतु नोटिस दिनांक 18.06.2024 निर्गत किया गया है। प्रश्नगत् आराजी एवं उसके साथ अधिग्रहित भूमि पर आवासीय कालोनी विकसित किया जाना प्रस्तावित है। याची द्वारा जान–बूझकर सरकारी कार्य में बाधा डालने एवं प्राधिकरण के उद्देश्यों के विपरीत कार्य किया जा रहा है, जबकि गीडा द्वारा नियमानुसार जिलाधिकारी एवं कमेटी द्वारा निर्धारित शासनादेशों के अनुसार सर्किल रेट के चार गुने दर पर भूमि क्रय की जा रही है।

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। GIDA द्वारा अपने अधिसूचित क्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियों को बढ़ाने हेतु सुनियोजित विकास के लिए भूमि अधिग्रहण किया जा रहा है। ग्राम कालेसर में काश्तकारों से आपसी समझौते के माध्यम से भूमि क्रय करने की कार्यवाही निरन्तर की जा रही है, जिसमें ग्राम कालेसर के तृतीय चरण हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के 4 गुना दर पर भूमि क्रय की जा रही है, जिसमें याची का प्रश्नगत गाटा संख्या 370, 419 एवं 377 सम्मिलित है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नोटिस दिनांक 18.06.2024 का विरोध किया जा रहा है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि वह गाटा संख्या 370 एवं 419 में अनाधिकृत संचालित ईंट भट्टे को हटा लें एवं सम्बन्धित गाटा संख्या को उसकी मूल दशा में प्रत्यावर्तित कर दें। यहॉ यह अवगत कराना समीचीन है कि प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र में कोई भी कार्यवाही प्राधिकरण के मास्टर प्लान के अनुसार ही की जा सकती है। यदि कोई कार्यवाही मास्टर प्लान के विपरीत है, तो उसे रोकने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को है। इसी अधिकार का प्रयोग करते हुए प्राधिकरण द्वारा मास्टर प्लान के विपरीत संचालित गतिविधि को बन्द

करने का निर्देश दिया गया है। सुनियोजित औद्योगिक विकास के लिए यह आवश्यक है कि प्राधिकरण द्वारा अपने अधिसूचित क्षेत्र में मास्टर प्लान से इतर कोई गतिविधि संचालित न होने दी जाए, अन्यथा सुनियोजित विकास का कोई उद्देश्य ही नहीं रह जाएगा। चूँकि प्राधिकरण द्वारा अपने मास्टर प्लान का अनुपालन करने के लिए पुनरीक्षणकर्ता को नोटिस जारी की गयी है, तो ऐसी कार्यवाही प्राधिकरण के नियमानुसार ही है एवं इसमें कोई अवैधानिकता नहीं है।

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में भी यह स्पष्ट किया गया है कि वह भूमि का अधिग्रहण वर्तमान नियमों के अनुसार जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के 4 गुना दर देकर कर रहा है। इस प्रकार यह भी स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता को भूमि का पर्याप्त मूल्य प्राप्त हो रहा है, जैसा कि अधिनियम में उल्लिखित है। तद्नुसार प्राधिकरण द्वारा की जा रही कार्यवाही में कोई अनियमितता प्रतीत नहीं होती है।

उपरोक्त विवेचना के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–650(1)/77–4–24/137 अपील/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. श्री दुर्गाचरण सिंह व अन्य, ग्राम कालेसर, तहसील सहजनवॉ, गोरखपुर।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(राजेश्वरी प्रसाद)
अनु सचिव