

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 3805 / 77-4-2023 / 52 अपील / 2022
लखनऊ : दिनांक 30 जून, 2023

मानसरोवर सहकारी आवास समिति लिमिटेड

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

ये पुनरीक्षण याचिका मानसरोवर सहकारी आवास समिति लिमिटेड द्वारा दिनांक 05.07.2022 को ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.05.2022 एवं 24.06.2022 के विरुद्ध दाखिल की गयी है।

याचिका के विचाराधीन रहते हुए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-29881/2022 मानसरोवर सहकारी आवास समिति लिमिटेड बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य दाखिल की गयी जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 30.09.2022 को निम्नवत आदेश पारित किया गया है:-

"The sole prayer made in the instant petition is for a direction to respondent no. 1 to decide the revision of the petitioner sent by registered post on 02-07-2022 within a specified time frame.

The revision is against the order of the Chief Executive Officer, Greater Noida. It has been filed under Section 41(3) of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 read with Section 12 of the U.P. Industrial Area Development Act, 1976.

Shri Rajeev Gupta, learned Additional Chief Standing Counsel does not oppose the prayer.

Accordingly, without expressing any opinion on merits, the instant petition is disposed of with direction to respondent no. 1 to decide the revision expeditiously, preferably within three months from the date of

receipt of true attested copy of the instant order alongwith photo copy of the memo for revision."

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका में ये कहा गया है कि पुनरीक्षणकर्ता एक आवासीय समिति है, जो दिनांक 10.07.1987 को रजिस्टर्ड की गयी है। इस समिति द्वारा वर्ष 1987 से 1990 के मध्य ग्राम हबीबपुर परगना एवं तहसील दादरी जिला गौतम बुद्ध नगर में लगभग 12.3707 एकड़ भूमि क़य की गयी।

ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण का गठन वर्ष 1991 में हुआ एवं गठन के उपरान्त दिनांक 20.04.1994 को प्राधिकरण की ओर से ये सार्वजनिक सूचना जारी की गयी कि यदि कोई सहकारी आवास समिति अपनी भूमि का विनिमय ग्रेटर नोएडा के आवासीय सेक्टर में विकसित भू-खण्डों से करना चाहती है, तो वे इस आशय का एम0ओ0यू0 प्राधिकरण से कर सकते हैं। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण से संपर्क स्थापित किया गया जैसा कि उनके पत्र दिनांक 26.04.1994 से विदित है। अग्रेतर पुनरीक्षण कर्ता संस्था द्वारा आगामी वर्षों में भी एम0ओ0यू0 किये जाने हेतु निरन्तर आवेदन किये जाते रहे हैं।

संस्था द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.12.2006 एवं 15.03.2007 को आवेदन ये कहते हुए निरस्त कर दिया कि प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 27.07.1996 में लिये गये निर्णय के अनुसार अब किसी समिति के साथ भूमि विनिमय का एम0ओ0यू0 नहीं किया जा सकता है। इन आदेशों से व्यथित होकर समिति द्वारा शासन के समक्ष पुनरीक्षण याचिका सं0-47436/201 दाखिल की गयी जिसको शासन द्वारा अपने आदेश सं0-1564/77-4-08-86एन/08 दिनांक 27.08.2008 के द्वारा ये कहते हुए निस्तारित कर दिया गया कि "बोर्ड के निर्णय दिनांक 27.07.1996 से यह विदित नहीं होता है कि तिथि के पूर्व प्राधिकरण की घोषित नीति के अंतर्गत उसमें किये गये एम0ओ0यू0 हेतु आवेदन पत्रों का क्या स्टेटस होगा? इस बिन्दु पर ग्रेटर नोएडा को स्थिति स्पष्ट करनी चाहिए थी, जो नहीं की गयी लगती है।"

उक्त विवेचना के आधार पर ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि "याची मानसरोवर सहकारी आवास समिति द्वारा दाखिल एम0ओ0यू0 पर पुनः गुण-दोष के आधार पर विचार करके प्रकरण का यथाशीघ्र निस्तारण करें। निस्तारण के पूर्व याची समिति को सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान किया जाये।"

शासन के उपरोक्त आदेशों के क्रम में याची समिति द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। इस प्रार्थना पत्र पर कोई आदेश न होने के कारण याची समिति द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका सं0-47436/2010 दाखिल किया

गया जिसमें मा0 उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 11.08.2010 द्वारा प्राधिकरण को शीघ्र निर्णय लिये जाने के निर्देश दिये। मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.05.2022 एवं दिनांक 24.06.2022 के माध्यम से याची संस्था का क्लेम निरस्त कर दिया।

अब प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में याची संस्था का यह कहना है कि ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश में यह कहना कि याची संस्था द्वारा दिनांक 27.07.1996 तक एम0ओ0यू0 से संबंधित प्रकियायें पूरी नहीं की थी, सही नहीं है क्योंकि याची समिति द्वारा समय-समय पर अपने प्रत्यावेदनों द्वारा शीघ्र एम0ओ0यू0 संपादित किये जाने के लिए कहा जाता रहा है।

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ये भी कहा गया है कि दिनांक 27.07.1996 को पारित बोर्ड का निर्णय जिसमें एम0ओ0यू0 प्रतिबन्धित किये जाने का निर्णय लिया गया था, उसे राज्य सरकार द्वारा निरस्त किया जा चुका है। अतः अब बोर्ड के इस निर्णय के आधार पर कार्यवाही न करना विधि सम्मत नहीं है।

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ये भी कहा गया है कि जहाँ तक ग्रेटर नोएडा अथॉरिटी का यह कथन कि समिति के पास उपलब्ध भूमि पर clear title नहीं है, सही नहीं है क्योंकि समिति के सदस्यों द्वारा समिति के पक्ष में पावर ऑफ अटार्नी कर दी गयी थी। अतः ये माना जाना चाहिए कि भूमि का clear title समिति के पास उपलब्ध है।

उक्त याचिका के संबंध में ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण से आख्या प्राप्त की गयी जो उनके पत्र दिनांक 03.09.2022 द्वारा प्राप्त हुई। उपलब्ध करायी गयी आख्या का सारवार भाग निम्नवत् है:-

“समिति द्वारा दिनांक 14.10.1995 के पत्र में जो खसरा संख्या अंकित की गई थी उसके साथ कोई साक्ष्य नहीं लगाया गया था जिससे उनके पत्र में अंकित सूचना के आधार पर कोई कार्यवाही नहीं की गई।

समिति द्वारा दिनांक 04.12.1995 को पत्र दिये जाने के बाद भूमि के प्रपत्रों के परीक्षण के दौरान ही समिति के 27 सदस्यों द्वारा प्रमुख सचिव, भारी उद्योग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा को पत्र दिनांक 05.01.1996 के द्वारा एम0ओ0यू0 करने पर अपनी असहमति व्यक्त करते हुए पत्र प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया कि वर्तमान प्रबन्ध समिति legally enrolled एवं properly constituted नहीं हैं, समिति के अधिकांश सदस्यों के व्यक्तिगत नाम में भूमि

की सेल डीड पृथक-2 सदस्यों के पक्ष में समिति द्वारा कराई गई है। अतः सदस्यों की सहमति के बिना समिति इस भूमि का किसी अन्य पक्ष में नहीं कर सकती है। ”

प्राधिकरण द्वारा मुख्यतः ये कहा गया है कि समिति एवं प्राधिकरण के मध्य हुए पत्राचार से ये स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा दिये गये पब्लिक नोटिस के क्रम में समिति द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.04.1994 द्वारा एम0ओ0यू0 के प्रारूप में संशोधन किये जाने की मांग की गयी थी, जिसे प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.05.1994 द्वारा निरस्त कर दिया गया। इसी प्रकरण पर समिति द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.10.1995 में जो खसरा संख्या अंकित किये गये थे, उनके साथ कोई साक्ष्य नहीं लगाया गया था, जिससे उनके पत्र में अंकित सूचना के आधार पर कोई कार्यवाही नहीं की गयी। समिति द्वारा भूमि के प्रपत्रों के परीक्षण के दौरान समिति के 27 सदस्यों द्वारा दिनांक 05.01.1996 को पत्र प्रस्तुत करते हुए एम0ओ0यू0 करने पर अपनी असहमति भी व्यक्त की गयी थी।

उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण की 22वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.07.1996 में यह प्रस्ताव पारित किया गया है कि—

“भविष्य में सहकारी आवास समितियों से भूमि एक्सचेंज के आधार पर कोई एम0ओ0यू0 न किया जाये। इनमें उन 12 समितियों के मामले भी सम्मिलित हैं जिन्होंने प्राधिकरण से भूमि विनिमय करने के लिए प्रार्थना पत्र दिया है परन्तु उनके साथ एम0ओ0यू0 नहीं किये गये हैं। यह भी निर्णय लिया गया कि जिन समितियों के साथ भूमि एक्सचेंज का एम0ओ0यू0 हुआ है तथा उन्होंने भूमि एक्सचेंज के लिए दूसरे एम0ओ0यू0 का प्रस्ताव किया है उनके साथ भूमि का एक्सचेंज करने के आधार पर अब कोई एम0ओ0यू0 न किया जाये।”

प्राधिकरण बोर्ड की 22वीं बैठक दिनांक 27.06.1996 में लिये गये निर्णय के क्रम में किसी भी समिति द्वारा भूमि विनिमय का एम0ओ0यू0 अब नहीं किया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि गांव हबीबपुर की इस भूमि के अधिग्रहण की कार्यवाही वर्ष 2003 में की गयी थी जिसमें शासन द्वारा इस भूमि के संबंध में धारा 4/17 व 6/17 जारी किया गया एवं इस भूमि का मुआवजा ₹ 2,67,73,950/- (दो करोड़ सरसठ लाख तिहत्तर हजार नौ सौ पचास) निर्धारित किया गया जिसे समिति द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। इस भूमि पर भौतिक कब्जा अब ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षण याचिका निरस्त करने पर बल दिया गया।

मेरे द्वारा उभयपक्षों की सुनवाई दिनांक 22.06.2023 को की गयी जिसमें याची समिति की ओर से निम्नलिखित व्यक्ति उपस्थित रहे:—

क्रमांक	नाम
1.	श्री खीम सिंह बिष्ट
2.	श्री पंकज दूबे
3.	श्री आशीष बिष्ट
4.	श्री सुमित मानचंदा

अभिलेखों के परीक्षण एवं मौखिक कथन के आधार पर निम्न तथ्य परिलक्षित होते हैं:-

- 1) समिति द्वारा वर्ष 1994 में भूमि विनिमय नीति के अंतर्गत एम0ओ0यू0 करने के लिए प्राधिकरण से मांग की गयी थी।
- 2) समिति द्वारा दिनांक 27.07.1996 तक निर्धारित प्रपत्र एवं औपचारिकतायें पूर्ण नहीं की थी, जिसके कारण समिति से एम0ओ0यू0 नहीं हो पाया था। इसी बीच कतिपय सदस्यों द्वारा एम0ओ0यू0 करने पर असहमति भी व्यक्त की गयी थी।
- 3) दिनांक 27.07.1996 को 22वीं बोर्ड बैठक में यह निर्णय लिया गया था कि "भविष्य में सहकारी आवास समितियों से भूमि एक्सचेंज के आधार पर कोई एम0ओ0यू0 न किया जाये। इनमें उन 12 समितियों के मामले भी सम्मिलित हैं जिन्होंने प्राधिकरण से भूमि विनिमय करने के लिए प्रार्थना पत्र दिया है परन्तु उनके साथ एम0ओ0यू0 नहीं किये गये हैं। यह भी निर्णय लिया गया कि जिन समितियों के साथ भूमि एक्सचेंज का एम0ओ0 यू0 हुआ है तथा उन्होंने भूमि एक्सचेंज के लिए दूसरे एम0ओ0यू0 का प्रस्ताव किया है उनके साथ भूमि का एक्सचेंज करने के आधार पर अब कोई एम0ओ0यू0 न किया जाये।"

इससे ये स्पष्ट है कि जिन समितियों के साथ भूमि का विनिमय नहीं हो पाया है उनके साथ भूमि का विनिमय करने के लिए अब कोई एम0ओ0यू0 नहीं किया जा सकता है। इससे ये स्पष्ट है कि बोर्ड के ये स्पष्ट निर्देश थे कि इस दिनांक के बाद कोई भी एम0ओ0यू0, चाहे इसके लिये आवेदन पूर्व में किया गया हो, नहीं हो सकता है। ये कहना गलत है कि शासन के आदेश दिनांक 27.08.2008 द्वारा बोर्ड के निर्णय दिनांक 27.07.1996 को अपास्त किया गया था।

- 4) समिति द्वारा ये कहा गया है कि उसके पास भूमि के संबंध में कुछ सदस्यों के पावर ऑफ अटार्नी है। पावर ऑफ अटार्नी होने पर ये सिद्ध नहीं होता है कि भूमि का clear title समिति के पास था। अतः ये माना जाना चाहिए कि समिति की कुल भूमि 12.3705 एकड़ पर समिति का clear title नहीं था।

5) समिति की legality अथवा illegality के संबंध में इस स्तर पर कोई विवेचना नहीं की जा सकती है, मात्र इतना ही स्पष्ट होता है कि तत्समय समिति के कुछ सदस्यों द्वारा एम0ओ0यू0 करने पर असहमति व्यक्त की गयी थी।

6) कालांतर में प्राधिकरण द्वारा इस समिति की पूर्ण भूमि का अधिग्रहण किया जा चुका है एवं समिति द्वारा इस संबंध में मुआवजा भी प्राप्त किया जा चुका है।

उपरोक्त से ये स्पष्ट है कि बोर्ड बैठक दिनांक 27.07.1996 तक समिति के साथ एम0ओ0यू0 नहीं किया जा सका था एवं बोर्ड के स्पष्ट निर्देश के उपरांत इस तिथि के बाद कोई एम0ओ0यू0 किया भी नहीं जा सकता था। इस कारण प्राधिकरण समिति का प्रार्थना पत्र निरस्त करने का आदेश विधि-सम्मत है एवं उसमें हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता विदित नहीं होती है। वर्तमान में समिति की पूर्ण भूमि का अधिग्रहण हो चुका है। अतः अब एम0ओ0यू0 एवं विनिमय की कार्यवाई करने का कोई अवसर नहीं रह जाता है।

ऐसी स्थिति में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 08.05.2022 एवं दि0 24.06.2022 में हस्तक्षेप करने की स्थिति नहीं बनती है। पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन सिद्ध होती है। तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निरस्त कर निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव।

संख्या-3805(1)/77-4-23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. सचिव, श्री खेम सिंह बिष्ट, सचिव, मानसरोवर सहकारी आवास समिति लिमिटेड, सी-210, सेक्टर-10, नोएडा, जिला-गौतम बुद्ध नगर, उ0प्र0-201301
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(रजनी कान्त पाण्डेय)
उपसचिव