

प्रेषक,

अरुणेश कुमार द्विवेदी,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. जिलाधिकारी,
गाजियाबाद।
2. उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 17 जुलाई, 2023

विषय:-सिविल अपील संख्या-19839/2017 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सुधा भल्ला व अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.05.2023 के क्रियान्वयन के संबंध में।

महोदय,

कृपया सिविल अपील संख्या-19839/2017 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सुधा भल्ला व अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.05.2023 के क्रियान्वयन संबंधी शासन के पत्र संख्या-1329/आठ-3-23-40 एल0ए0/2014 दिनांक 08.06.2023 एवं पत्र संख्या-1488/आठ-3-23-40 एल0ए0/2014 दिनांक 28.06.2023 का संदर्भ ग्रहण करते हुए अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या-पी.एस.-135/34 लो0शि0-2/2023 दिनांक 26.06.2023 एवं उसके साथ संलग्न श्रीमती सुधा, इन्दु एवं मधु द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभय जैन, निवासी एस-51 फर्स्ट फ्लोर, पंचशील पार्क नई दिल्ली द्वारा अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री जी को सम्बोधित पत्र दिनांक 13.06.2023 (अनुलग्नकों सहित छायाप्रति संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें।

2- प्रकरण में प्रार्थी के उक्त पत्र दिनांक 13.06.2023 द्वारा उक्त वाद में मा0 सर्वोच्च न्यायालय में प्राधिकरण की ओर से दाखिल शपथ पत्र एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.12.2020 आदि का उल्लेख करते हुए प्रश्नगत वाद में ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की खसरा संख्या-207/2 क्षेत्रफल 4.7020 हे0 भूमि को अर्जन से अवमुक्त कराने का अनुरोध किया गया है। प्रकरण में शासन के उक्त पत्र दिनांक 08.06.2023 एवं 28.06.2023 द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुक्रम में वांछित आख्या अब तक प्रतीक्षित है।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रकरण में वांछित आख्या शासन को अविलम्ब उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,
17.7.2023
(अरुणेश कुमार द्विवेदी)
संयुक्त सचिव
x.



कार्यालय
मुख्य मंत्री, उत्तर प्रदेश
लोक भवन, लखनऊ

75
आज़ादी का
अमृत महोत्सव

संख्या पी०एस०.....135...../34लो०शि०-2/2023

दिनांक ..26/06/23

कृपया श्री अजय कुमार जैन, एस-51, फर्स्ट फ्लोर, पंचशील पार्क, नई दिल्ली के संलग्न पत्र दिनांक 13 जून, 2023 का अवलोकन करने का कष्ट करें, जिसमें खसरा संख्या 207/2 क्षेत्रफल 4.072 हैक्टेयर ग्राम मोहिउद्दीनपुर कनावनी की भूमि को माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 11 मई, 2023 का क्रियान्वयन करते हुए (डिनोटिफिकेशन) अर्जन से अवमुक्त कराए जाने का अनुरोध किया गया है।

माननीय मुख्यमंत्री जी द्वारा अपेक्षा की गई है कि पत्र में वर्णित बिन्दुओं के सम्बन्ध में परीक्षणोपरान्त पत्रावली पर विलम्बतम एक पक्ष में अवगत कराए जाए।

संलग्नक: उपर्युक्तानुसार।

प्रमुख सचिव, आवास विभाग

V S (R)

ई० आर०एम० सहित
पत्रावली तत्काल
प्रस्तुत करें।

(नितिन रमेश गोकर्ण)
अपर मुख्य सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

7682/USC/23
VS

(शक्तिश कुमार मिश्र)
प्रमुख सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन।

आन्त लो०शि०-2
26 JUN 2023
आख्या

श्री 26-3
27/6/23

23-06-2023
(एस०पी० आर०एम०)
अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री
उत्तर प्रदेश शासन।

27/6/23

सेवा में,

श्री एस0पी0 गोयल
अतिरिक्त मुख्य सचिव
माननीय मुख्यमंत्री, उ0प्र0 लोक भवन
चतुर्थ तल, लखनऊ

दिनांक: 13.06.2023

विषय:- सिविल अपील संख्या 19839/2017 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सुधा भल्ला व अन्य, में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की तीन माननीय न्यायधीशों की खण्ड पीठ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.05.2023 के निर्णय कियान्वयन के संबंध में।

महोदय,

कृपया सिविल अपील संख्या-19839/2017, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सुधा भल्ला व अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.05.2023 के कियान्वयन संबंधी श्रीमती सुधा, इन्दु एवं मधु, द्वारा अधिकृत हरताक्षरकर्ता श्री अभय जैन, निवासी: एस-51, फर्स्ट फ्लोर, पंचशील पार्क, नई दिल्ली के पत्र दिनांक 20.05.2023 (छायाप्रति संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से मा0 उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय दिनांक 11.05.2023 की प्रमाणित प्रति उपलब्ध करायी गयी है।

1. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में दाखिल अपने शपथपत्र में दिनांक 24.12.2019 में उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण उक्त खसरा संख्या 207/2 की (Really not Required) ग्राम मोहिउद्दीनपुर कनावनी की भूमि की कोई आवश्यकता नहीं है।
2. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या 188/12/भू0अ0अ0/2020 दिनांक 31.12.2020 के पत्र में उल्लिखित इस प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में उ0प्र0 शासन के शासनादेश दिनांक 05.09.2014, 29.04.2015, 08.02.2017 व 03.03.2017 के अनुसार नवीन भू-अर्जन अधिनियम 2013 की एवं धारा 26 से 30 एवं अपर जिलाधिकारी भूमि अध्यापित सिंचाई गाजियाबाद द्वारा रू0 50,000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से गणना करते हुए रू0 407 करोड की मांग की गई थी, किन्तु माननीय उच्चतम न्यायालय में स्पेशल लीव अपील विचाराधीन होने के कारण धनराशि उपलब्ध नहीं करायी गयी है। क्योंकि उपरोक्त भूमि शहरी आबादी में है इसलिए अपर जिलाधिकारी भूमि अध्यापित सिंचाई गाजियाबाद द्वारा शहरी आबादी के अनुसार भूमि मूल्य का दो गुना करते हुए 407 करोड रू0 बनाये है।
3. उ0प्र0 शासन के शासनादेश दिनांक 05.09.2014, 29.04.2015, 08.02.2017 व 03.03.2017 के अनुसार नवीन भू-अर्जन अधिनियम 2013 की एवं धारा 26 से 30 के प्राविधानों के 01.01.2014 को लागू सर्किल दर के अनुसार प्रतिकर के भुगतान की तिथि तक 15% ब्याज सहित

मुआयती का भुगतान करने की व्यवस्था है तदनुसार प्रतिकर अगणित करके भुगतान की जायगा की गयी है।

4. उपरोक्त पत्र में उल्लिखित उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कथन के अनुसार उपरोक्त व्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में जबकि प्रस्तुत प्रकरण में भौतिक कब्जा प्राप्त नहीं किया गया है और न ही अधिनिर्णय घोषित किया गया है तथा प्रतिकर का भुगतान नहीं किया गया है तदनुसार अधिसूचना दिनांक 16.10.2004 व 28.11.2005 व्यपगत हो गई है तथापि मा0 उच्चतम न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन होने के कारण इस पर अंतिम रूप से निर्णय शासन स्तर से लिया जाना अपेक्षित है।

अतः आपसे अनुरोध है कि उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र में उल्लिखित कथन के अनुसार खसरा संख्या 207/2 क्षेत्रफल 4.072 है0 ग्राम मोहिउद्दीनपुर कनावनी की भूमि को (डिनोटिफिकेशन) अर्जन से अवमुक्त करने की कृपा करें आपकी अति मेहरबानी होगी।

धन्यवाद

संलग्न :

1. आवेदक द्वारा दिनांक 20.05.2023 के दिये गये पत्र की छाया प्रति।
2. उपाध्यक्ष गा0वि0प्र0 के पत्र संख्या 188/12/भू0अ0आ0/2020 दिनांक 31.12.2020 की छायाप्रति।

प्रार्थनीगण

श्रीमती सुधा, श्रीमती इन्दु, श्रीमती मधु

द्वारा

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

अभय कुमार जैन

पता :एस-51,फर्स्ट फ्लोर,

पंचशील पार्क नई दिल्ली -110017

मो0 : 9810212455

सेवा में,

प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन
उत्तर प्रदेश
लखनऊ।

दिनांक- 20/05/2023

विशय : - सिविल अपील संख्या 19839/2017, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सुधा मल्ला व अन्य में
माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.05.2023 के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त प्रकरण में आपके कृपापूर्ण संज्ञान में लाना है कि -

1. यह कि सुधा मल्ला व अन्य के द्वारा ग्राम कनावनी, तहसील सदर, जनपद गाजियाबाद की खसरा संख्या 207/2 क्षेत्रफल 4.0720 हे० के सम्बन्ध में, माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद में रिट-सी संख्या 16165/2017, श्री भती सुधा मल्ला उर्फ सुधा पुंछी व दो अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व तीन अन्य, योजित की गयी जिसे आदेश दिनांक 09.08.2017 द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा निरस्तारित किया गया। उक्त आदेश दिनांक 09.08.2017 का प्रभावी अंश निम्नवत् उद्धृत है :-

" we , Accordingly, dispose of this petition with a direction to the collector/ special land Acquisition offices, Ghaziabad to make the award taking into consideration the provisions of section 24 (1) (a) of the 2013 Act by treating 1 January 2014 as the date on which the market rate of the land would be determined. The award should be made expeditiously and preferably within a period of three months from the date a certified copy of the order is filed by the petitioners before the collector/ special land Acquisition officer, Ghaziabad."

2. यह कि मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.08.2017 के विरुद्ध गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मा० सर्वोच्च न्यायालय, में सिविल अपील संख्या 19839/2017 योजित की गयी। मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 11.05.2023 के अन्तर्गत सिविल अपील को अन्तिम रूप से निरस्तारित करते हुए मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप से इन्कार किया गया। मा० सर्वोच्च न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की खण्डपीठ द्वारा पारित आदेश का विन्दु संख्या - 3 निम्नवत् उद्धृत है -

" 3. We are not inclined to interfere with the impugned judgment and order passed by the might count. This civil appeal is dismissed accordingly."

3. यह कि मा० सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष सुनवाई के दौरान मा० वि० प्रा० के सीनियर एडवोकेट श्री एपीन्द्र गुप्ता द्वारा कहा गया कि मूल्य वृद्धि के कारण याची मा० उच्च न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट धनराशि मा० शुभराग न करने की स्थिति में हो सकता है। पिटीशनर के अनुरोध पर मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 11.05.2023 के विन्दु संख्या 5 में निम्न वैकल्पिक अनुतोश (Alternate relief) दी गयी है:-

"5. so far as the contention of the applicant that it may not be in a position to pay the compensation, it is always free for the GDA to release the land in the even the GDA is not in a position to pay the compensation."

4. यह कि अगर जिलाधिकारी (ग० अ०) रिंचार्ज इलाहाबाद द्वारा मा० उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में दिनांक 01.01.2014 से भुगतान की स्थिति तक व्याज की गणना पृथक से आगणित होगी।
5. यह कि प्रतिपक्षी दोनों ही विकल्पों पर अपनी सहमति प्रदान करते हैं। यानि या तो प्रतिकर राशि यथा-आगणित का भुगतान नियत अवधि के अन्तर्गत कर दिया जाए या प्राग कर्नावनी की खसरा संख्या 207/2 क्षेत्रफल 4.0720 हे० को अर्जन प्रक्रिया और तत्सम्बन्धी प्रख्यायनों से मुक्त कर दिया जाए।

उपभुवर्त के आलोक में गहोदय से सादर अनुरोध है कि मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेश दिनांक 09.08.2017 तथा मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 11.05.2023 (दोनों आदेशों की प्रतियाँ संलग्न) के परिदृश्य में प्रकरण का समयवद्ध निरतारण करने की महत्ती कृपा करें।

प्रार्थनीगण
श्रीमती सुधा, श्रीमती इन्दु, श्रीमती गद्य
द्वारा

- संलग्नक : (1) मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.08.2017
(2) मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.05.2023

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

पता :एस-51,फर्स्ट फ्लोर, पंचशील
पार्क नई दिल्ली -110017
मो० : 9810212455

IN THE SUPREME COURT OF INDIA
CIVIL APPELLATE JURISDICTION

CIVIL APPEAL NO. 19839 OF 2017

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

Appellant(s)

VERSUS

157569

SUDHA BHALLA ALIAS
SUDHA PUNCHI AND ORS.

Respondent(s)

ORDER

[Handwritten signature]
19/3/23
Copy
(1.001)
Supreme Court of India

1. Heard learned counsel for the parties.
2. Shri Ravindra Kumar, learned senior counsel appearing for the appellant submits that in view of increase in prices, the Ghaziabad Development Authority (in short "GDA") may not be in a position to pay the compensation as directed by the High Court.
3. We are not inclined to interfere with the impugned judgment and order passed by the High Court. This civil appeal is dismissed accordingly.
4. However, it is clarified that since the order impugned has been passed on the concession made by the learned counsel for the GDA, the same shall not

Signature
Date
Time
2011
Person

be treated as precedent in any other matter(s).

5. So far as the contention of the appellant that it may not be in a position to pay the compensation, it is always free for the GDA to release the land in the event GDA is not in a position to pay the compensation.

6. Pending applications, if any, stand disposed of.

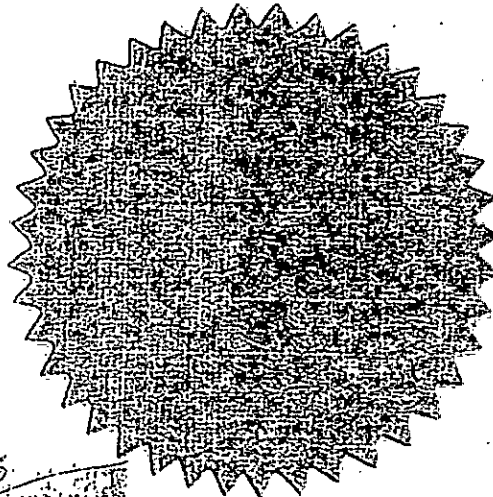
.....S.....J
(B.R. GAVAI)

.....S.....J
(SANJAY KAROL)

.....S.....J
(ARAVIND KUMAR)

New Delhi
May 11, 2023

10394
19-5-23
19/5/23



.....S.....J

S U P R E M E C O U R T O F I N D I A
R E C O R D O F P R O C E E D I N G S

Civil Appeal No(s). 19839/2017

BHARATPADA DEVELOPMENT AUTHORITY

Appellant(s)

VERSUS

157573

BUDHA BHALLA ALIAS SUDHA PUNCHI & ORS.

Respondent(s)

(IA No. 25900/2018 - CLARIFICATION/DIRECTION
 IA No. 95943/2020 - CLARIFICATION/DIRECTION
 IA No. 25908/2018 - EXEMPTION FROM FILING O.T.
 IA No. 147459/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T.
 IA No. 2690/2020 - EXEMPTION FROM FILING O.T.
 IA No. 178917/2018 - EXEMPTION FROM FILING O.T.
 IA No. 25907/2018 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL
 DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES
 IA No. 178915/2018 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL
 DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES)

19/5/23
 Certified to the Hon. J. Justice
 Anshu Prakash Singh, J. (Jr.)
 19/5/23

Date : 11-05-2023 These matters were called on for hearing today.

CORAM :

HON'BLE MR. JUSTICE B.R. GAVAI
 HON'BLE MR. JUSTICE SANJAY KAROL
 HON'BLE MR. JUSTICE ARAVIND KUMAR

For Appellant(s)

Mr. Ravindra Kumar, Sr. Adv.
 Mr. Binay Kumar Das, AOR
 Ms. Priyanka Das, Adv.
 Ms. Neha Das, Adv.

For Respondent(s)

Mr. V. Giri, Sr. Adv.
 Mr. Dama Seshadri Naidu, Sr. Adv.
 Mr. Aman Varshney, Adv.
 Mr. Anil Gupta, Adv.
 Mr. Alok Kumar Agarwal, Adv.
 Mr. Jasmeet, Adv.
 Mr. Vineet Goyal, Adv.
 Mr. Farrukh Rasheed, AOR
 Mr. Saif, Adv.
 Ms. Anushruti, Adv.
 Mr. Ashish Sharma, Adv.
 Mr. Anuvrat Sharma, AOR

UPON hearing the counsel the Court made the following
O R D E R

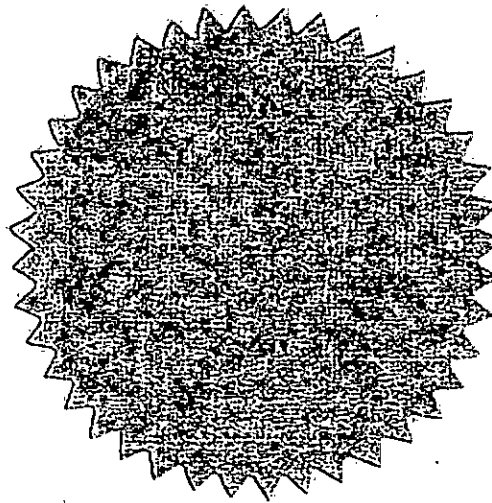
The civil Appeal is dismissed in terms of the signed order.

Pending applications, if any, stand disposed of.

⁵⁰
(DEEPAK SINGH)
COURT MASTER (SH)

⁵⁹
(ANJU KAPOOR)
COURT MASTER (NSH)

[Signed order is place don the file]



4681
19-5-23
19-5-23
19-5-23
19-5-23

SH

GRAND JURY RECEIVED

Court No. - 39

Case :- WRIT - C No. - 16165 of 2017
 Petitioner :- Smt. Sudha Bhalla @ Sudha Panchl And 2 Others
 Respondent :- State Of U.P. And 3 Others
 Counsel for Petitioner :- Chandan Sharma, Umesh Narain Sharma
 Counsel for Respondent :- C.S.C., Anoop Trivedi, Mahendra Pratap

Hon'ble Dilip Gupta, J.

Hon'ble Dinesh Kumar Singh, J.

The grievance of the petitioner is that though the notification under Section 4(1) of the Land Acquisition Act, 1894¹ was issued on 16 October 2004 and the declaration was made under Section 6 on 28 November 2005, but the award has not been made till date. The submission of the learned Senior Counsel appearing for the petitioners is that in view of the provisions of Section 24(1)(a) of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013² the provisions of the 2013 Act would apply to the determination of compensation. Learned Senior Counsel has also submitted that the date for determination of the market rate of the acquired land has to be treated as 1 January 2014, in view of the judgment of the Division Bench of this Court in *Ishan International Educational Society Vs. State of U.P. & others*³. It has also been pointed out that Civil Appeal No.17660 of 2017 filed by Ghaziabad Development Authority against the judgment dated 9 May 2017 has been dismissed by the Supreme Court on 19 July 2017.

A counter affidavit has been filed on behalf of State respondents. It has been admitted that the award has not been made till date but what has been stated in paragraph 10 of the counter affidavit is that the petitioners were not the original tenure holders but their father namely Raghuraj Bhalla was original tenure holder. It has also been stated in paragraph 14 of the counter affidavit that it is not clear as to what date should be taken for determination of the market rate of the land.

Sri Anoop Trivedi, learned counsel has appeared for Ghaziabad Development Authority has very fairly stated that in view of the

1 The 1894 Act
 2 The 2013 Act
 3 2017 (6) ADJ 507

judgment of the Division Bench of this Court in *Ishan International*, the date of determination of the market rate of the land has to be treated as 1 January 2014. He has also stated that as the award has not been made till date, all endeavours should be made to make the award at the earliest.

We have considered the submissions advanced by learned counsel for the parties.

It is not in dispute that the notification under Section 4(1) and the declaration under Section 6 of the Act were issued under the provisions of the 1894 Act and the award has not been made till date. The provisions of Section 24(1)(a) of 2013 Act would, therefore, apply for determination of the compensation.

A Division Bench of this Court in *Ishan International* has held that in such circumstances the date for determination of the market rate of the land would be 1 January 2014 and not the date of issuance of the Section 4(1) notification under the provisions of the 1894 Act. Special Leave to Appeal (C) No.17660 of 2017 filed by Ghaziabad Development Authority against the said judgment has been dismissed by the Supreme Court on 19 July 2017. The judgment is reproduced below:

"Heard the learned counsel for the petitioner and perused the relevant material.

We do not find any legal and valid ground for interference. The Special Leave Petition is accordingly dismissed."

We, accordingly, dispose of this petition with a direction to the Collector/Special Land Acquisition Officer, Ghaziabad to make the award taking into consideration the provisions of Section 24(1)(a) of the 2013 Act by treating 1 January 2014 as the date on which the market rate of the land would be determined. The award should be made expeditiously and preferably within a period of three months from the date a certified copy of the order is filed by the petitioners before the Collector/Special Land Acquisition Officer, Ghaziabad.

Order Date :- 9.8.2017
Shahroz

(Dilip Gupta,J.)

(Dinesh Kumar Singh-I,J.)



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक : 188/12/भू0अ0अ0/2020

दिनांक 31/12/2020

प्रेषक,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

सेवा में,

प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ० प्र० शासन,
लखनऊ।

विषय – ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद में सुनियोजित विकास हेतु भूमि के स्थायी अर्जन संबंधी अधिसूचना में निहित 35.8527 हे० भूमि का डिनोटिफिकेशन के संबंध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या 862/आठ-3-20-90-एल०ए०/2004टी०सी० दिनांक 03 सितम्बर 2020 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त पत्र के माध्यम से ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद में सुनियोजित विकास हेतु भूमि के स्थायी अर्जन संबंधी अधिसूचना में निहित 35.8527 हे० भूमि के डिनोटिफिकेशन के अनुरोध विषयक प्रकरण में कतिपय बिन्दुओं पर स्थिति स्पष्ट करते हुये आख्या शासन को उपलब्ध कराये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

शासन द्वारा इंगित किये गये बिन्दुओं के संबंध में पुनः परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा कराया गया। समिति द्वारा परीक्षण के अन्तर्गत प्रश्नगत डिनोटिफिकेशन की कार्यवाही के अन्तर्गत पूर्व में लिये गये निर्णय एवं शासन द्वारा वर्तमान में इंगित किये गये बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में विचार किया गया। समिति द्वारा सम्यक विचारोपरांत किये गये विचार विमर्श के अनुसार मुख्य तथ्य निम्नवत है –

राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी में अधिग्रहण की कार्यवाही के अन्तर्गत अर्जित की गई 92.893 हे० भूमि में से 35.8527 हे० भूमि ऐसी है, जिसके संबंध में मा० उच्चतम न्यायालय दिल्ली एवं मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में विभिन्न याचिकाएं योजित की गयी थी, जिनके संबंध में स्थिति निम्नवत है :-

1. डिनोटिफिकेशन हेतु प्रस्तावित 35.8527 हे० भूमि में लगभग 30 रिट याचिकाएं ऐसी हैं, जो माननीय उच्चतम न्यायालय से रिमान्ड होकर वर्तमान समय में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद में लम्बित हैं। संक्षिप्ततः इन याचिकाओं में लीडिंग याचिका संख्या 4986/2005 हातम सिंह व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में सुनवाई करते हुए समस्त याचिकाओं का निस्तारण मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 09.09.16 को किया गया। पारित आदेश के अन्तर्गत याचिका में आच्छादित भूमि के संबंध में धारा 4 व धारा 6 की अधिसूचनाओं को निरस्त किया गया है। इसके अतिरिक्त अन्य याचिका संख्या 75535/2005 तरसेम चन्द बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य तथा याचिका संख्या 58061/2001 श्रीमति राजरानी व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य इस नोटिफिकेशन से संबंधित जिन्हें मा० न्यायालय द्वारा खारिज किया गया। हातम सिंह के प्रकरण में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में एस०एल०पी० योजित की गयी। दायर की गयी अपीलों के संबंध में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा अपील संख्या 18273/2017 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम रतन सिंह व अन्य में दिनांक 31.10.2017 एवं अपील संख्या 3426/2017 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम हातम सिंह व अन्य में दिनांक 08.10.2018 को अपील स्वीकार करते हुए मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में पुनः सुनवाई के लिये रिमान्ड की गयी है।

2. डिनोटिफिकेशन हेतु प्रस्तावित 35.8527 हे० भूमि में खसरा नम्बर 207/2 रकबा 19-9-0 बीघा (अर्थात् 40720 वर्गमीटर) भूमि भी सम्मिलित है। विदित है कि इस भूमि के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष रिट याचिका संख्या 16165/2017 दायर की गयी थी, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 09.08.2017 को आदेश पारित करते हुए इसी अधिसूचना से संबंधित ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद के निर्णयानुसार नवीन अर्जन अधिनियम 2013 के प्राविधानों के अन्तर्गत प्रतिकर की गणना करते हुए भुगतान किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। यह प्रकरण शासन में भी विचाराधीन रहा और शासन के सन्दर्भित संख्या 158/8-13-17-40एल०ए०/14टी०सी० दिनांक 03.03.2017 के अन्तर्गत भी शासन द्वारा जिलाधिकारी गाजियाबाद को निर्देश दिये गये हैं कि याची को प्रतिकर भुगतान करने की कार्यवाही नवीन अर्जन अधिनियम 2013 के प्राविधानों के अनुसार की जाए। यद्यपि माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के विरुद्ध गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में स्पेशल लीव अपील संख्या 30467/2017 दायर की गयी है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 20.11.2017 को लीव ग्रांन्ड करते हुए दिनांक 31.07.2018 को अन्तरिम स्थगन प्रदान किया गया है।

इस प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में अपर जिलाधिकारी भूमि अध्याप्ति सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा रू० 50000/- प्रति वर्गमीटर की दर से गणना करते हुए रू० 407 करोड की मांग की गयी थी, किन्तु माननीय उच्चतम न्यायालय में स्पेशल लीव अपील विचाराधीन होने के कारण धनराशि उपलब्ध नहीं करायी गयी है।

उल्लेखनीय है कि डिनोटिफिकेशन के अन्तर्गत प्रस्तावित खसरा संख्या 207/2 के संबंध में रिट याचिका संख्या 76400/2005 लोकहित सहकारी आवास समिति बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य में मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 16.12.2005 को अन्तरिम स्थगन प्रदान किया गया जो याचिका के निस्तारण दिनांक 30.09.2016 तक प्रभावी रहा। इसी मध्य नवीन अधिनियम 2013 दिनांक 01.01.2014 से प्रवृत्त हुआ और चूँकि मा० न्यायालय का स्थगन इस दौरान प्रभावी था, अतः खसरा संख्या 207/2 का कब्जा हस्तान्तरण नहीं हो सका और न ही अधिनिर्णय की कार्यवाही की जा सकी।

इस अन्तरिम स्थगन की स्थिति का फायदा उठाते हुये सुधा भल्ला व अन्य द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में एक नई याचिका संख्या 16165/2017 दाखिल की गई जिसमें याचिनी द्वारा खसरा संख्या 207/2 स्थित ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी में भूमि संसाधन विभाग, भारत सरकार के अर्द्ध शासकीय पत्र संख्या 13013/1/2014-एल०आर०डी०(पी०टी०) दिनांक 26.10.2015 एवं उ० प्र० शासन के शासनादेश दिनांक 05.09.2014, 29.04.2015, 08.02.2017 व 03.03.2017 के अनुसार नवीन भू अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 24(1)(क) एवं धारा 26 से 30 के प्राविधानों के अन्तर्गत दिनांक 01.01.2014 को लागू सर्किल दर के अनुसार प्रतिकर के भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत ब्याज सहित मुआवजे का भुगतान करने की याचना की गई। चूँकि धारा 6 के नोटिफिकेशन के तत्काल पश्चात खसरा संख्या 207/2 के संबंध में उपरोक्त वर्णित बिन्दु 1 के अनुसार अन्तरिम स्थगन प्रभावी था, अतः भूमि का कब्जा व अधिनिर्णय घोषित किया जाना विधिक रूप से संभव नहीं था।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 24 में का सार संक्षेपतः निम्नवत है -

"..... that in case of acquisition under the Land Acquisition Act, 1894 where either an award has been made five years or more prior to the commencement of the new act but physical possession of the land has not been taken or compensation has not been paid, the proceedings shall be deemed to have lapsed."

उपरोक्त व्यवस्था के परिपेक्ष्य में जबकि प्रस्तुत प्रकरण में भौतिक कब्जा प्राप्त नहीं किया गया है और न ही अधिनिर्णय घोषित किया गया है तथा प्रतिकर का भुगतान नहीं किया गया है, तदनुसार अधिसूचना दिनांक 16.10.2004 व 28.11.2005 लैप्स कर गई है। तथापि मा० उच्चतम न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन होने के कारण इस पर अंतिम रूप से निर्णय शासन स्तर से लिया जाना अपेक्षित है।

पूर्व में भी इस प्रकरण में गठित एक उच्चस्तरीय समिति में उक्त प्रकरण विचार-विमर्श हेतु रखा गया था। दिनांक 15.06.2019 को आयोजित की गयी बैठक में इस पर विस्तृत चर्चा में यह पाया गया था कि चूंकि 35.8666 हे० भूमि मा० उच्च न्यायालय में विवादित है, यदि इस समस्त भूमि का अर्जन मा० उच्च न्यायालय द्वारा यथावत रखा जाता है और अर्जित भूमि का प्रतिकर ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के प्रकरण में निर्धारित की गयी दर की भांति (अर्थात् 23318 रुपये प्रति वर्गमीटर). अन्य कृषकों को प्रदान किया जाता है तो इस भूमि का अनुमानित अर्जन मूल्य 848.43 करोड रुपये व 02 अन्य प्रकरणों (ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी एवं खसरा नम्बर 207/2 से संबंधित इन्दु भल्ला, सुधा भल्ला व अन्य) में 332.70 करोड रुपये इस प्रकार कुल 1181.13 करोड रुपये निर्धारित होगा। इसमें 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर, 100 प्रतिशत सोलेशियम तथा कब्जे के दिनांक से 01 वर्ष तक 09 प्रतिशत एवं तदुपरान्त 15 प्रतिशत ब्याज की देयता पृथक से होगी। अतः अनुमानित रूप में उक्त धनराशि रू० 3200 करोड का व्ययभार पड़ेगा। इसमें संदर्भवादों के कारण दरों के बढ़ने की संभाव्यता को शामिल नहीं किया गया है। अतः मूल राशि पर वर्तमान वित्तीय स्थिति के दृष्टिगत प्राधिकरण इस दर पर भूमि अर्जित कराने में सक्षम नहीं है।

इस प्रकरण में पूर्व में गठित समिति ने यह पाया कि किसी भी स्थित में प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली भूमि का विक्रय योग्य मूल्य रू० 1,45,000.00 से 2,00,000.00 रुपये प्रति वर्गमीटर के मध्य होगा। वर्तमान में इन्दिरापुरम आवासीय योजना में प्राधिकरण भूमि के भूखण्ड का विक्रय मूल्य 69500.00 प्रति वर्गमीटर निर्धारित है, ग्रुप हाउसिंग का मूल्य इसका डेढ गुना रू० 1,04,250.00 मूल्य प्रति वर्गमीटर तथा व्यवसायिक भूमि का मूल्य रू० 1,39,000.00 प्रति वर्गमीटर निर्धारित होगा और इन दरों पर प्राधिकरण वर्तमान समय में भूमि विक्रय नहीं कर पा रहा है। अतः यदि भूमि विक्रय नहीं की जा सकेगी तो उसे अर्जित किये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार दरों का निर्धारण उपरोक्त दरों के अनुरूप किया जाता है तो इसके कारण अप्रत्याशित रूप से प्रतिकर की राशि में वृद्धि होगी, जिससे प्राधिकरण पर न केवल अत्याधिक व्ययभार पड़ेगा बल्कि उक्त दर लागत व्यवहार्यता (Cost Viability) नहीं रह जाएगी।

ग्राम महीउदीनपुर कनावनी में वर्ष 2004-05 से अर्जन प्रक्रियाएं गतिमान रही है। अर्जन की कार्यवाही को लगभग 15 वर्ष का समय हो चुका है और ऐसी स्थिति में भूमि की प्रकृति व स्थिति में परिवर्तन आना भी स्वाभाविक है। यद्यपि मा० उच्च न्यायालय में 35.8527 हे० भूमि विवादित है तथापि मौके की स्थिति के अनुसार वहां गांव की आबादी से लगे कुछ भूभाग पर लोगों द्वारा अपने निर्माण कर लिये गये है। तकनीकी रूप से जिस भूमि का कब्जा अभी तक नहीं प्राप्त किया गया है और न ही अधिनिर्णय घोषित किया गया है, उनमें दिनांक 01.01.2014 से प्रभावी नवीन भू अर्जन अधिनियम की धारा 24(1)(क) के अन्तर्गत वर्तमान में प्रचलित बाजार मूल्य दर पर प्रतिकर की दर का निर्धारण किये जाने में प्राधिकरण पर अप्रत्याशित रूप से व्ययभार बढ़ेगा।

समिति के सदस्यों द्वारा बैठक में प्रस्तुत किये गये अभिलेखों एवं तथ्यों के आलोक में विस्तृत विचारोपरान्त यह मत स्थिर किया कि यद्यपि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के प्रकरण में दिये गये आदेश के अनुपालन में दिनांक 01.01.2014 को प्रभावी दरों के अनुसार प्रतिकर का भुगतान किये जाने में अप्रत्याशित रूप से प्रतिकर की राशि में वृद्धि होगी, जिससे प्राधिकरण पर न केवल अत्याधिक व्ययभार पड़ेगा बल्कि उक्त दर लागत व्यवहार्यता (Cost Viability) नहीं रह जाएगी। अभिलेखों के अनुशीलन अनुसार डिनोटिफिकेशन हेतु प्रस्तावित भूमि 35.8527 हे० भूमि के अधिग्रहण के संबंध में 02 बिन्दु विचारणीय है -

पहला, यह कि भूमि का अधिग्रहण पुराने भू अर्जन अधिनियम 1894 के अन्तर्गत किया गया है, जिसमें धारा 4 व धारा 6 की अधिसूचना जारी हुई है, किन्तु कब्जा अभी तक प्राप्त नहीं किया गया है।

दूसरा, यह कि यदि भूमि का अधिग्रहण माननीय न्यायालय द्वारा अन्तिम कर भी दिया जाता है तो ऐसी स्थिति में दिनांक 01.01.2014 को लागू/प्रभावी सर्किल दरों के आधार पर प्रतिकर की गणना किया जाना बाध्यता होगी।

विधिक बिन्दुओं के संबंध में प्रस्तुत की गयी स्थिति के अनुसार यह विचारणीय है कि नवीन अधिनियम 2013 की धारा 24(1)(क) के अनुसार उन मामलों में, जिनमें अधिग्रहण की कार्यवाही पुराने अधिनियम के अनुसार की गयी है किन्तु अधिनिर्णय घोषित नहीं हुआ है, उनमें यदि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के प्रकरण, मुरादाबाद विकास प्राधिकरण के कृष्ण अवतार के प्रकरण अथवा अलीगढ विकास प्राधिकरण के मेघ सिंह के प्रकरण में दिये गये निर्णय के अनुसार दिनांक 01.01.2014 के आधार पर प्रतिकर दिये जाने के संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय में अपील खण्डित हो जाती है तो इसके परिणामस्वरूप प्रतिकर की मद में अप्रत्याशित व्ययभार बढ़ना स्वभाविक है, जिसके परिणामस्वरूप सृजित सम्पत्तियों के आवंटन की दरें भी अप्रत्याशित रूप से बढ़ जायेंगी और सम्पत्ति का विक्रय किया जाना लागत व्यवहार्य नहीं रह जाएगा। परन्तु यह भी विचारणीय है कि माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष विचाराधीन स्टेट आफ हरियाणा व अन्य बनाम मै0 जी0डी0 गोयनका टूरिज्म कार्पोरेशन लि0 की स्पेशल लीव संख्या 8453/2017, मुरादाबाद विकास प्राधिकरण के प्रकरण में रिट याचिका संख्या 74720/2016 कृष्ण अवतार बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य तथा ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी में विचाराधीन सिविल अपील में माननीय न्यायालय द्वारा पुराने अधिनियम के अन्तर्गत धारा 4 की अधिसूचना को आधार मानते हुए दर निर्धारण के आदेश पारित किये जाते हैं, तब स्थिति इससे भिन्न होगी। ऐसी स्थिति में उपर्युक्त के आलोक में शासन से डिनोटिफिकेशन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में विधिक बिन्दुओं पर महाधिवक्ता महोदय, उ0प्र0/शासन के न्याय विभाग से आवश्यक विधिक परामर्श प्राप्त करने के उपरान्त निर्णय लेने के संबंध में अनुरोध कर लिया जाए।

अतः अनुरोध किया जाना है कि उपर्युक्त विधिक स्थिति के अनुसार डिनोटिफिकेशन की कार्यवाही किये जाने के कम में विधिक बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में महाधिवक्ता महोदय उ0 प्र0 अथवा शासन के न्याय विभाग से आवश्यक विधिक परामर्श प्राप्त करने के उपरान्त निर्णय लेने का कष्ट करें।

भवदीया,

Kaushan
20112
(कंचन वर्मा)
उपाध्यक्ष

प्रतिलिपि -

जिलाधिकारी, गाजियाबाद को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

उपाध्यक्ष