[2018] 3 एससीआर 410

एसवी असगांवकर और ओआरएस।

बनाम

मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र विकास प्राधिकरण और ओआरएस।

(सिविल अपील संख्या 3488 0£2018)

अप्रैल 09, 2018

[ए.के . सीकरी और अशोक भूषण, जे.जे.]

मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण (भूमि का निपटान) विनियम 1977:

विनियमों के तहत भूमि का निपटान - मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र विकास प्राधिकरण ने भूमि आवंटित करने के लिए दिनांक 7.6.1997 को प्रस्ताव पारित किया - अपने कर्मचारियों की प्रस्तावित सहकारी आवास सोसायटी को - सहकारी समिति ने प्राधिकरण से नियम और शर्तों में बदलाव करने का अनुरोध किया संकल्प - अनुरोध पर ध्यान नहीं दिया गया - राज्य सरकार ने सरकारी आवंटन के संबंध में दिनांक 09.07.1999 को संकल्प जारी किया। विभिन्न नियमों और शर्तों के साथ हाउसिंग सोसायटी के लिए भूमि - प्राधिकरण ने अपने संकल्प दिनांक 01.09.2003 द्वारा सोसायटी को दिनांक 09.07.1999 के नियमों और शर्तों के अनुसार भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया - प्राधिकरण ने 01.09.2003 को सोसायटी को भूमि आवंटित की - आशय पत्र 11.12.2003 को जारी किया गया था - इसमें गैर-पात्र सदस्यों (अपीलकर्ताओं के नाम सहित) को इस आधार पर बाहर रखा गया था कि वे आशय पत्र की तिथि पर सेवा में नहीं थे - अपीलकर्ताओं द्वारा रिट याचिका - उच्च द्वारा खारिज कर दी गई अदालत ने कहा कि अपीलकर्ताओं को आवंटन की तारीख पर सेवा में नहीं होने के कारण अयोग्य ठहराया गया था क्योंकि आवंटन नए प्रस्ताव के आधार पर किया गया था - अपील पर, माना गया: पूर्व आवंटन दिनांक 07.06.1997 पूरा न होने के कारण समाप्त हो गया था नियम और शर्तें - दिनांक 01.09.2003 का आवंटन दिनांक 09.07.1999 के संकल्प के अनुसार एक नया आवंटन था - इसलिए, दिनांक 07.06.1997 के संकल्प के अनुसार पात्रता नहीं देखी जानी चाहिए - सदस्यों की पात्रता 11.12 के अनुसार देखी जानी चाहिए .2003 यानी जब आशय पत्र जारी किया गया था - अपीलकर्ताओं को सही रूप से अयोग्य ठहराया गया है।

कोर्ट ने अपील खारिज करते हुए

माना गया: 1. वर्तमान मामले में घटनाओं के अनुक्रम से, यह स्पष्ट है कि दिनांक 01.09.2003 का आवंटन उच्च प्रीमियम पर भूमि का एक नया आवंटन था जो कि 2500/- रुपये प्रति वर्ग है। एमटीआर. पूर्व आवंटन दिनांक 07.06.1997 मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण (भूमि का निपटान) विनियम, 1977 द्वारा अपेक्षित शर्तों को पूरा न करने के कारण समाप्त हो गया था। इस प्रकार, दिनांक 01.09.2003 का आवंटन नए प्रस्ताव के आधार पर किया गया था। महाराष्ट्र सरकार के संकल्प दिनांक 09.07.1999 पर। उच्च न्यायालय अपने निष्कर्ष में सही है कि आवंटन दिनांक 01.09.2003 सोसायटी के नए प्रस्ताव के आधार पर था और इसका दिनांक 07.06.1997 के संकल्प के संबंध में कोई संबंध नहीं है। [पैरा 16]

2. नया आवंटन 01.09.2003 को किया गया था जिसके अनुसरण में 11.12.2003 को आशय पत्र जारी किया गया था, इस प्रकार, पात्रता को सरकारी संकल्प दिनांक 09.07.1999 की शर्तों के अनुसार देखा जाना चाहिए। दिनांक 01.09.2003 के संकल्प के आधार पर जहां तक यह प्रति वर्ग मीटर प्रीमियम की दर को संशोधित करता है, यह नहीं कहा जा सकता है कि वही आवंटन जो 07.06.1997 को किया गया था, 01.09.2003 को भी जारी रखा गया है और पात्रता सदस्यों की संख्या संकल्प दिनांक 07.06.1997 या 05.11.1998 यानी आशय पत्र जारी होने की तिथि पर आंकी जानी है। [पैरा 19]

3. इस प्रकार यह दलील स्वीकार नहीं की जा सकती कि सेवा में रहने के संबंध में पात्रता दिनांक 07.06.1997 या 05.11.1998 देखी जानी चाहिए। सोसायटी ने स्वयं दिनांक 10.05.2001 के अपने संचार द्वारा महाराष्ट्र सरकार के संकल्प दिनांक 09.07.1999 के आधार पर 17.05.2001 को अपनी आगामी बैठक में सोसायटी को आवंटन पर विचार करने की मंजूरी दे दी है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि सोसायटी ने स्वयं संकल्प 09.07.1999 द्वारा निर्धारित पात्रता के आधार पर नए सिरे से विचार और नए संकल्प के लिए अनुरोध किया है। [पैरा 20]

4. इस प्रकार, सोसायटी इस तथ्य से अवगत थी कि सदस्यों की पात्रता 11.12.2003 को देखी जानी चाहिए, यही वह तारीख है जिस दिन आवंटन के अनुसरण में आशय पत्र जारी किया गया था। सोसायटी ने पात्रता के उपरोक्त खंड को स्वीकार कर लिया है और प्राधिकरण द्वारा दिए गए आवंटन के प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया है, 11.12.2003 की पात्रता पर सवाल उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [पैरा 21]

5. प्राधिकरण ने 13,700 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन का प्रस्ताव दिया है जो इसके संकल्प दिनांक 01.09.2003 के साथ-साथ पत्र दिनांक 11.12.2003 से स्पष्ट है। पात्रता सूची की जांच के बाद अंततः पत्र दिनांक 09.12.2005 द्वारा केवल 10,700 वर्गमीटर भूमि का ही

आवंटन किया गया। प्राधिकरण ने सूची को अंतिम रूप देते समय गैर-पात्र सदस्यों के लिए क्षेत्र पर विचार नहीं किया था और उपरोक्त कारणों से सोसायटी को आवंटित क्षेत्र 13,700 वर्ग मीटर से घटाकर 10,700 वर्ग मीटर कर दिया गया है। हाई कोर्ट के फैसले में कोई खामी नहीं है. [पैरा 22 और 23]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2018 की सिविल अपील संख्या 3488।

2011 की रिट याचिका संख्या 8224 में बॉम्बे में न्यायिक उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 19.06.2012 से।

हुज़ेफ़ा अहमदी, वरिष्ठ वकील, श्रीमती शुभांगी तुली, अपीलकर्ताओं के लिए वकील।

शिवाजी एम. जाधव, बृज किशोर साह, सुश्री आस्था दीप, निकोलस चौधरी, शिवाजी एम. जाधव, सत्यजीत ए. देसाई, सुश्री अनघा एस. देसाई, महमूद उमर फारूकी, प्रतिवादियों के वकील।

न्यायालय का फैसला **अशोक भूषण, जे.** द्वारा सुनाया गया।

1. यह अपील बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांक 19.06.2012 के फैसले के खिलाफ दायर की गई है, जिसके द्वारा अपीलकर्ताओं द्वारा दायर रिट याचिका 2011 की संख्या 8224 को खारिज कर दिया गया है।

2. इस अपील को जन्म देने वाले मामले के संक्षिप्त तथ्य हैं:

मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र विकास प्राधिकरण का गठन मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1974 के तहत किया गया है। प्राधिकरण ने मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र विकास प्राधिकरण (भूमि का निपटान) विनियम, 1977 नाम से विनियम बनाए हैं, जिन्हें अधिसूचना दिनांक 29.04 के माध्यम से संशोधित भी किया गया था। 1997 विनियमों के अनुसार प्राधिकरण को अपनी भूमि का निपटान करने का अधिकार है।

3. अपीलकर्ता मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण (इसके बाद 'प्राधिकरण' के रूप में संदर्भित) के कर्मचारी थे। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 07.06.1997 का संकल्प पारित किया गया था, जिसमें चितलसर मानपाड़ा गांव, जिला ठाणे में स्थित प्राधिकरण की लगभग 13,700 वर्ग मीटर भूमि आवंटित करने की अनुमति दी गई थी। 80 वर्षों की अवधि के लिए लीज होल्ड के आधार पर घरों के निर्माण के उद्देश्य से मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों की प्रस्तावित सहकारी आवास सोसायटी को। शर्त संख्या 3 के अनुसार संकल्प में प्रावधान है कि हाउसिंग सोसायटी को 1400/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से राशि का भुगतान

करना होगा। प्रीमियम के रूप में 80 वर्ष की अवधि के लिए। प्रस्तावित सोसाइटी को पत्र दिनांक 05.11.1998 जारी किया गया था जिसमें दिनांक 07.06.1997 के संकल्प और उसके नियमों और शर्तों के बारे में सूचित किया गया था। प्राधिकरण के कर्मचारियों की एक सहकारी हाउसिंग सोसायटी को महाराष्ट्र सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत 25.06.1999 को पंजीकृत किया गया था। उपरोक्त के संदर्भ में सोसायटी ने दिनांक 23.07.1999, 19.11.1999 और आगे दिनांक 09.12 को पत्र लिखा था। .1999 जिसमें इसने तीन अनुरोध किए, अर्थात्:

(ए) रु.1400/- प्रति वर्ग मीटर की दर से। विकसित भूखंडों की दर है और इसलिए, सड़क और अनिवार्य खुले स्थानों के अंतर्गत आने वाली भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराई जानी चाहिए।

(बी) एक या दो किस्तों में प्रीमियम के भुगतान पर जोर देने के बजाय, सोसायटी को 10 से 15 वर्षों तक वार्षिक किस्तों में भूमि की लागत का भुगतान करने की अनुमति दी जा सकती है।

(सी) अंतिम निर्णय लंबित होने तक, भूमि की अनुमानित लागत का 2% की दर से टोकन राशि लेकर सोसायटी को भूमि के भूखंड का अग्रिम कब्ज़ा दिया जाएगा।

4. 09.07.1999 को, महाराष्ट्र सरकार ने सरकार से संबंधित सरकारी संकल्प जारी किया था। हाउसिंग सोसायटी को आवंटित की जाएगी जमीन दस्तावेज़ में विभिन्न नियम और शर्तें शामिल थीं जिनके तहत सहकारी आवास सोसायटी को सरकारी भूमि आवंटित की जा सकती है। सोसाइटी के पत्र दिनांक 09.12.1999 का प्राधिकरण द्वारा अनुकूल उत्तर नहीं दिया गया। सोसायटी द्वारा प्राधिकरण को दिनांक 26.02.2001 को पुनः पत्र भेजकर अनुरोध किया गया कि एमएमआरडीए वर्ग को भूमि आवंटन के समान शर्तों पर सोसायटी को भूमि आवंटन के लिए आगामी बैठक में प्राधिकरण के विचार हेतु एक प्रस्ताव रखा जाए। चतुर्थ कर्मचारी सहकारी आवास सोसायटी। सोसायटी द्वारा पुनः अनुस्मारक दिनांक 27.04.2001 भेजा गया। प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 03.05.2001 के माध्यम से सोसायटी को लिखा जहां प्राधिकरण ने सोसायटी से अनुरोध किया कि वह दिनांक 09.07.1999 के संकल्प में दिए गए नियमों और शर्तों को ध्यान से पढ़े और अपनी इच्छा बताए ताकि मामले में आगे की कार्रवाई की जा सके। दिनांक 09.07.1999 के सरकारी संकल्प की प्रति सोसायटी को दिनांक 09.07.1999 के सरकारी संकल्प में दिए गए नियमों और शर्तों के अनुसार अपनी इच्छा बताने के लिए भेज दी गई थी।

5. प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 01.09.2003 में दिनांक 09.07.1999 के नियमों और शर्तों के अनुसार सोसायटी को भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया। संकल्प में आगे कहा गया कि आवंटन 2500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से किया जाएगा। उपरोक्त संबंध में, दिनांक 07.06.1997 के संकल्प में निहित शर्त संख्या (सी) को संशोधित किया गया था। प्राधिकरण द्वारा सोसायटी को 13,700 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र देने के संबंध में दिनांक 11.12.2003 को एक पत्र जारी किया गया था। संकल्प दिनांक 01.09.2003 के अनुसार। पत्र में आगे कहा गया है कि पात्र सदस्यों की सूची को उस संबंध में आवश्यक साक्ष्यों के साथ प्रस्ताव प्रस्तुत करके और सदस्यों की पात्रता की जांच करके अनुमोदित किया जा सकता है, निर्मित क्षेत्र सदस्यों को आवंटित किया जाएगा और उसके बाद पट्टा निष्पादित करके भूमि का कब्जा दिया जाएगा। सोसायटी ने दिनांक 10.06.2004 के पत्र के माध्यम से प्राधिकरण के अनुरोध के अनुसार 11.12.2003 को पात्र सदस्यों की अंतिम सूची प्रस्तुत की। सोसायटी के पत्र के जवाब में, सोसायटी को दिनांक 09.12.2005 को पत्र जारी किया गया जिसमें सोसायटी को 10,700 वर्ग मीटर की भूमि आवंटित करने की सूचना दी गई। भुगतान किए जाने वाले कुल प्रीमियम के साथ, अपीलकर्ताओं के नाम सहित "एलओआई की तारीख पर सेवा में नहीं" टिप्पणी के साथ गैर-पात्र सदस्यों की पत्र सूची भी प्रस्तुत की गई थी।

6. उपरोक्त संचार दिनांक 09.12.2005 से व्यथित अपीलकर्ताओं ने 2011 की रिट याचिका संख्या 8224 दायर की, जिसमें अपीलकर्ताओं को गैर-पात्र मानते हुए दिनांक 09.12.2005 के संचार को रद्द करने की प्रार्थना की गई। इसके अलावा, उत्तरदाताओं को मकान/फ्लैट प्राप्त करने के पात्र व्यक्तियों के रूप में वर्तमान अपीलकर्ताओं के नाम शामिल करने का निर्देश देते हुए परमादेश जारी किया जाएगा। दिनांक 09.07.1999 के सरकारी संकल्प के अनुबंध-ए की शर्त संख्या 8 को रद्द करने की प्रार्थना भी की गई। उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 19.06.2012 द्वारा रिट याचिका खारिज कर दी। उच्च न्यायालय ने माना कि सोसायटी द्वारा प्रस्तुत दिनांक 27.04.2001 का प्रस्ताव न तो वर्ष 1997 में प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए पहले आवंटन पत्र की निरंतरता में था और न ही इसके संबंध में कोई संबंध है। आवंटन दिनांक 01.09.2003 नये प्रस्ताव के आधार पर किया गया। यह सरकारी संकल्प दिनांक 09.07.1999 की शर्तों में से एक थी कि केवल ऐसे कर्मचारी जो भूमि आवंटन की तिथि पर रोजगार में थे, सोसायटी के सदस्य बनने के पात्र होंगे। उस दिन अपीलकर्ता प्रतिवादी संख्या 1 के रोजगार में नहीं थे, इसलिए उन्हें उचित रूप से पात्र नहीं ठहराया गया है। उपरोक्त टिप्पणी के साथ, रिट याचिका खारिज कर दी गई है। उक्त फैसले को चुनौती देते हुए यह अपील दायर की गयी है|

7. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री हुज़ेफ़ा अहमदी का कहना है कि अपीलकर्ता भूमि आवंटन के लिए पूरी तरह से पात्र थे। उनका कहना है कि भूमि के आवंटन को 07.06.1997 को किया गया आवंटन माना जाना चाहिए, जिसके आधार पर दिनांक 05.11.1998 को आशय पत्र जारी किया गया था। उनका कहना है कि अपीलकर्ता संकल्प दिनांक 07.06.1997 के साथ-साथ 05.11.1998 को भी पात्र थे, वे उपरोक्त प्रासंगिक तिथियों पर सेवा में थे, इसलिए उन्हें दिनांक 11.12.2003 के आधार पर पात्र नहीं माना जा सकता था, जिस पर दिनांक पत्र संकल्प 01.09.2003 के आधार पर जारी किया गया था। उनका कहना है कि बाद का संकल्प दिनांक 01.09.2003 निरंतरता में था और पिछले संकल्प दिनांक 07.06.1997 के संशोधन में था, इसलिए, पात्रता उस तारीख को देखनी होगी जब संकल्प दिनांक 07.06.1997 पारित किया गया था। जब प्रस्ताव पारित किया गया था तब अपीलकर्ता मूल तिथि पर पात्र थे, प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा लिया गया विचार गलत था कि वे आवंटन के लिए पात्र नहीं हैं। आगे प्रस्तुत किया गया है कि अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्य हैं और आवंटन के लिए पात्र हैं, वे केवल इस आधार पर पात्रता नहीं खोई जाएगी कि दिनांक 01.09.2003 का एक अनुवर्ती संकल्प पारित किया गया था। उनका कहना है कि उच्च न्यायालय का यह विचार कि आवंटन सोसायटी द्वारा किए गए नए प्रस्ताव के आधार पर किया गया था, गलत है। आवंटन पहले के प्रस्ताव के परिणामस्वरूप है जो दिनांक 07.06.1997 के संकल्प में परिणत हुआ।

8. प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री शिवाजी एम. जाधव ने अपीलकर्ताओं द्वारा की गई दलीलों का खंडन करते हुए तर्क दिया कि दिनांक 09.07.1999 के सरकारी संकल्प के आधार पर 01.09.2003 को एक नया आवंटन किया गया था जो कि अलग आवंटन है जिसका इससे कोई संबंध नहीं है। पिछला संकल्प दिनांक 07.06.1997। उनका कहना है कि अपीलकर्ता उस तारीख को प्राधिकरण की सेवा में नहीं थे जब आशय पत्र जारी किया गया था यानी 11.12.2003, उन्हें योग्य सदस्यों की सूची से बाहर रखा गया है। उनका कहना है कि हाई कोर्ट ने मामले पर सही विचार किया है।

9. हमने पक्षों के विद्वान वकील की दलीलों पर विचार किया है और अभिलेखों का अवलोकन किया है।

10. उच्च न्यायालय ने यह मानते हुए रिट याचिका खारिज कर दी कि आवंटन दिनांक 01.09.2003 को सोसायटी द्वारा प्रस्तुत नए प्रस्ताव पर पारित किया गया था और दिनांक 01.09.2003 का संकल्प अलग और विशिष्ट प्रस्ताव पर पारित किया गया था, पात्रता 07.06.1997 को है संबद्ध नहीं। रिट याचिका को खारिज करने के लिए उच्च न्यायालय द्वारा

दिया गया उपरोक्त कारण सही है या नहीं, यह पहला मुद्दा है जिसका इस मामले में उत्तर दिया जाना आवश्यक है।

11. दिनांक 07.06.1997 के संकल्प के अनुसरण में दिनांक 05.11.1998 को आशय पत्र जारी किया गया जिसमें भूमि आवंटन के लिए निम्नलिखित शर्तों का उल्लेख किया गया था:

> "1. प्राधिकरण का पत्र प्राप्त होने की तारीख से 60 दिन की अवधि के भीतर कर्मचारी संघ को कर्मचारियों की प्रस्तावित सहकारी आवास सोसायटी का गठन करना होगा और 6 महीने की अवधि के भीतर उक्त सोसायटी का पंजीकरण कराना होगा।
>
> 2. भूमि को लीज होल्ड के आधार पर 80 वर्ष की अवधि के लिए आवंटित किया जाएगा।
>
> 3. हाउसिंग सोसायटी के प्राधिकरण के कर्मचारियों को 1400/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से राशि का भुगतान करना होगा। नगर नियोजन विभाग, ठाणे द्वारा प्रीमियम के रूप में 80 वर्ष की अवधि के लिए निर्धारित बाजार मूल्य के अनुसार।
>
> 4. मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण (भूमि का निपटान) विनियम के प्रावधान इस भूमि आवंटन पर लागू होंगे।

12. दिनांक 05.11.1998 का पत्र भूमि विनियमों के निपटान से संबंधित है। इस समय, हम उपरोक्त विनियमों पर ध्यान दे सकते हैं जिन्हें 29.04.1997 को संशोधित किया गया था। संशोधित विनियमन, 1997 को अपीलकर्ताओं द्वारा स्वयं प्रत्युत्तर-शपथ पत्र के माध्यम से रिकॉर्ड पर लाया गया है। संशोधन विनियमन खंड (आईए) में जोड़ा गया है जो निम्नलिखित प्रभाव वाला है:

> "(आईडी) यदि प्रीमियम का आधा हिस्सा एक महीने के भीतर या सरकार के मामले में दो महीने के भीतर भुगतान नहीं किया जाएगा, यदि मेट्रोपॉलिटन कमिश्नर द्वारा अनुमति दी जाती है, तो प्राधिकरण के साथ संपन्न समझौता निर्धारित किया जाएगा और इच्छुक पट्टेदार द्वारा बयाना राशि जमा की जाएगी इसके टेंडर या प्रस्ताव के साथ, नुकसान या क्षति के लिए मुआवजे की वसूली के लिए प्राधिकरण के अधिकारों और शक्तियों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्राधिकरण को जब्त कर लिया जाएगा, यदि पट्टेदार इस तरह के उल्लंघन के परिणामस्वरूप प्राधिकरण को प्रीमियम का आधा भुगतान करने का इरादा रखता है। . इसी प्रकार, यदि शेष प्रीमियम का भुगतान बारह महीने के भीतर नहीं किया जाएगा जैसा कि पहले प्रदान किया गया था, तो प्राधिकरण

के साथ संपन्न समझौता निर्धारित माना जाएगा और उसके द्वारा निविदा या प्रस्ताव के साथ भुगतान की गई बयाना राशि प्रीमियम के 25 प्रतिशत के साथ होगी। इच्छुक पट्टेदार की ऐसी चूक के परिणामस्वरूप हुई हानि या क्षति, यदि कोई हो, के लिए मुआवजा वसूलने के प्राधिकरण के अधिकार और शक्तियों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्राधिकरण को जब्त कर लिया जाएगा।"

13. भूमि निपटान विनियम यथा संशोधित लागू होने के कारण, सोसायटी को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित समय के भीतर प्रीमियम का भुगतान करना आवश्यक था। माना जाता है कि सोसायटी ने प्रीमियम का भुगतान नहीं किया और 10 से 15 वर्षों तक किस्तों में भुगतान करने की अनुमति देने का अनुरोध प्रस्तुत किया है। आगे प्रार्थना की गई कि सड़क और अनिवार्य खुले स्थानों के अंतर्गत आने वाली भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराई जाएगी। सोसायटी ने विभिन्न शर्तों में छूट के लिए अनुरोध किया था जो किसी भी समय प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं की गई थी। दिनांक 07.06.1997 का संकल्प और परिणामी आवंटन दिनांक 05.11.1998 भूमि के आवंटन में सफल नहीं हुआ और 1997 में संशोधित भूमि निपटान विनियम, विनियम (1ए) के अनुसार समाप्त हो गया। इस बीच, महाराष्ट्र सरकार ने आवंटन के लिए विभिन्न नियम और शर्तें प्रदान करते हुए दिनांक 09.07.1999 को संकल्प जारी किया है। वर्तमान मामले में, हम एक शर्त से चिंतित हैं जो अनुबंध-ए की शर्त संख्या 8 है। अनुलग्नक-ए "सहकारी आवास समितियों के उन सदस्यों के लिए अनुमोदन की पात्रता है जो रियायती अधिभोग शुल्क / पट्टा किराया का भुगतान करके सरकारी भूमि प्राप्त करना चाहते हैं"। शर्त संख्या 8 जो संकल्प के अनुलग्नक-ए का एक हिस्सा है, निम्नलिखित प्रभाव वाली है:

“8. यह एक पूर्व शर्त है कि सरकारी कर्मचारी उस तारीख को सेवा में होगा जिस दिन सहकारी आवास सोसायटी को मांग पत्र जारी किया जाएगा, और तभी ऐसे कर्मचारी को सदस्यता के लिए पात्र माना जाएगा।

14. सोसाइटी ने स्वयं संकल्प दिनांक 07.06.1997 के बाद प्राधिकरण को विभिन्न आवेदन दिए हैं। दिनांक 09.12.1999 के आवेदनों में से एक अनुलग्नक पी-5 है जहां कुछ संशोधित नियमों और शर्तों पर आवंटन की प्रार्थना की गई थी, जो कभी प्रदान नहीं की गई थी। सोसायटी द्वारा पुनः दिनांक 26.02.2001 को एक आवेदन दिया गया जहां उसने 07.06.1997 को किए गए संकल्प का उल्लेख किया है जिसके द्वारा एमएमआरडीए कर्मचारी सहकारी आवास सोसायटी को आवंटन का प्रस्ताव पारित किया गया था। पत्र दिनांक 26.02.2001 में सोसायटी को भूमि आवंटन हेतु प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु प्रार्थना की गई थी।

15. महाराष्ट्र सरकार के संकल्प दिनांक 09.07.1999 के अनुसार प्राधिकरण की आगामी बैठक में विचार हेतु एक प्रस्ताव रखने का अनुरोध किया गया। उपरोक्त पत्र के पैराग्राफ 4 में की गई प्रार्थना को उद्धृत करना उपयोगी है:

"4. अब आपसे अनुरोध है कि महाराष्ट्र सरकार के अनुसार एमएमआरडीए कर्मचारी सहकारी आवास सोसायटी, चितलसर मानपुडा, ठाणे को चितलसर मानपाड़ा में निर्धारित एमएमआरडीए भूमि के आवंटन के लिए प्राधिकरण की आगामी बैठक में विचार के लिए एक प्रस्ताव रखें। संकल्प संख्या एलसीए-1095/पीके37/95/जे-1 (इसके अनुलग्नकों सहित) दिनांक 9 जुलाई 1999, जैसा कि एमएमआरडीए क्लास-1वी कर्मचारी सहकारी आवास सोसायटी को भूमि के आवंटन के लिए प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था। पंचपखाड़ी। हम महाराष्ट्र सरकार के उपरोक्त संकल्प में निर्धारित शर्तों पर 13,700 वर्ग मीटर क्षेत्र की भूमि का कब्जा लेने के लिए आवश्यक भुगतान करने के लिए तैयार हैं।

धन्यवाद,

आपका विश्वासी,

एसडी/-

(एवी घनगुर्डे)

अध्यक्ष"

16. दिनांक 27.04.2001 के पत्र के जवाब में, प्राधिकरण ने सोसायटी को दिनांक 03.05.2001 को एक पत्र लिखा, जिसमें दिनांक 09.07.1999 के संकल्प को अग्रेषित किया गया और सोसायटी से अनुरोध किया गया कि वह नियमों और शर्तों को समझे और सोसायटी की इच्छा को सूचित करे ताकि आगे की कार्रवाई की जा सके। लिया गया। सोसाइटी ने पत्र दिनांक 10.05.2001 के माध्यम से दिनांक 09.07.1999 के संकल्प का पालन करने की अपनी इच्छा व्यक्त की और उसके बाद भूमि आवंटन के लिए दिनांक 01.09.2003 का संकल्प पारित किया गया। दिनांक 01.09.2003 के संकल्प के अनुसरण में, प्राधिकरण द्वारा सोसायटी को दिनांक 11.12.2003 का पत्र जारी किया गया था। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.12.2003 के माध्यम से सूचित किया कि लीज प्रीमियम 2500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर लिया जा सकता है। 1400/- प्रति वर्ग मीटर के स्थान पर। जैसा कि पहले अनुमोदित किया गया था। उपरोक्त घटनाओं के अनुक्रम से, यह स्पष्ट है कि दिनांक 01.09.2003 का आवंटन उच्च प्रीमियम यानी 2500/- रुपये प्रति वर्ग पर भूमि का एक नया आवंटन था। एमटीआर. जैसा कि ऊपर

उल्लेख किया गया है, भूमि निपटान विनियम, 1977 द्वारा अपेक्षित शर्तों को पूरा न करने के कारण दिनांक 07.06.1997 का पिछला आवंटन समाप्त हो गया था। इस प्रकार, दिनांक 01.09.2003 का आवंटन महाराष्ट्र सरकार के दिनांक 09.07.1999 के संकल्प पर निर्भर नए प्रस्ताव के आधार पर था। इस प्रकार, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय अपने निष्कर्ष पर सही है कि आवंटन दिनांक 01.09.2003 सोसायटी के नए प्रस्ताव के आधार पर था और इसका दिनांक 07.06.1997 के संकल्प के संबंध में कोई संबंध नहीं है।

17. दिनांक 01.09.2003 के संकल्प पर भरोसा करते हुए अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील का कहना है कि दिनांक 01.09.2003 के संकल्प में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि यह पिछले संकल्प दिनांक 07.06.1997 में निहित शर्त संख्या 3 को संशोधित करता है जिसका स्पष्ट अर्थ है कि संकल्प दिनांक 01.09.2003 लागू है। पहले के संकल्प की निरंतरता, इसलिए, सदस्यों की पात्रता 07.06.1997 या 05.11.1998 को देखनी होगी। वह दिनांक 01.09.2003 के संकल्प के निम्नलिखित भाग पर भरोसा करते हैं:

> "यह निर्णय लिया गया है कि, मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1974 की धारा 3 की उप-धारा 2 के तहत प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए और 88वीं बैठक में पारित इसके संकल्प दिनांक 727 में निहित शर्त संख्या "सी" में संशोधन किया जा रहा है। 7.6.1997 को और जैसा कि आइटम नोट के पैराग्राफ 6 में प्रस्तावित है, प्राधिकरण निम्नलिखित नियमों और शर्तों पर एमएमआरडीए कर्मचारी सहकारी आवास सोसायटी को चितलहर, मानपाड़ा, ठाणे में स्थित भूमि आवंटित करता है।

18. यह सच है कि संकल्प दिनांक 01.09.2003 शर्त संख्या (सी) को संशोधित करता है जैसा कि संकल्प 07.06.1997 में निहित था। शर्त संख्या (सी) प्रति वर्ग मीटर प्रीमियम की राशि के संबंध में थी। जो कि 1400/- रूपये था - दिनांक 01.09.2003 का संकल्प उक्त राशि को 2500/- रूपये के रूप में संशोधित करता है - प्रति वर्ग मीटर. उपरोक्त शर्त में संशोधन का विशेष रूप से उल्लेख किया गया है क्योंकि पहले प्राधिकरण ने 1400/- रुपये प्रति वर्ग मीटर पर प्लॉट की पेशकश की थी। जिसे बाद में 2500/- रूपये प्रति वर्ग मीटर कर दिया गया। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, दिनांक 07.06.1997 के संकल्प का सोसायटी द्वारा सम्मान नहीं किया गया और यह ऊपर उल्लिखित वैधानिक विनियमों के अनुसार समाप्त हो गया।

19. नया आवंटन 01.09.2003 को किया गया था जिसके अनुसरण में आशय पत्र 11.12.2003 को जारी किया गया था, इस प्रकार, पात्रता दिनांक 09.07.1999 के सरकारी संकल्प के अनुलग्नक-ए की शर्त के अनुसार देखी जानी चाहिए। दिनांक 01.09.2003 के

संकल्प के आधार पर जहां तक यह प्रति वर्ग मीटर प्रीमियम की दर को संशोधित करता है, यह नहीं कहा जा सकता है कि वही आवंटन जो 07.06.1997 को किया गया था, 01.09.2003 को भी जारी रखा गया है और पात्रता सदस्यों की संख्या संकल्प दिनांक 07.06.1997 या 05.11.1998 यानी आशय पत्र जारी होने की तिथि पर आंकी जानी है। इस प्रकार, हमें अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की उपरोक्त दलील में कोई तथ्य नहीं मिला।

20. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील की यह दलील कि सेवा में रहने के संबंध में पात्रता दिनांक 07.06.1997 या 05.11.1998 को देखनी होगी, स्वीकार नहीं की जा सकती। सोसायटी ने स्वयं दिनांक 10.05.2001 के अपने संचार द्वारा महाराष्ट्र सरकार के संकल्प दिनांक 09.07.1999 के आधार पर 17.05.2001 को अपनी आगामी बैठक में सोसायटी को आवंटन पर विचार करने की मंजूरी दे दी है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि सोसायटी ने स्वयं संकल्प 09.07.1999 द्वारा निर्धारित पात्रता के आधार पर नए सिरे से विचार और नए संकल्प के लिए अनुरोध किया है। दिनांक 11.12.2003 को आवंटन पत्र जारी होने के बाद पात्र सदस्यों की सूची मांगी गई थी, जिसके जवाब में सोसाइटी ने दिनांक 10.06.2004 को निम्नलिखित बताते हुए अपना संचार भेजा है:

> *"यह निर्णय लिया गया है कि, मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1974 की धारा 3 की उपधारा 2 के तहत प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए और 7.6. 1997 को आयोजित 88वीं बैठक में पारित इसके संकल्प दिनांक 727 में निहित शर्त संख्या "सी" में संशोधन किया जा रहा है। और जैसा कि आइटम नोट के पैराग्राफ 6 में प्रस्तावित है, प्राधिकरण निम्नलिखित नियमों और शर्तों पर एमएमआरडीए कर्मचारी सहकारी आवास सोसायटी को चितलहर, मानपाड़ा, ठाणे में स्थित भूमि आवंटित करता है।*

21. इस प्रकार, सोसायटी इस तथ्य से अवगत थी कि सदस्यों की पात्रता 11.12.2003 को देखी जानी चाहिए, यही वह तारीख है जिस दिन आवंटन के अनुसरण में आशय पत्र जारी किया गया था। सोसायटी ने पात्रता के उपरोक्त खंड को स्वीकार कर लिया है और प्राधिकरण द्वारा दिए गए आवंटन के प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया है, हम यह देखने में विफल हैं कि 11.12.2003 की पात्रता पर सवाल उठाने की अनुमति कैसे दी जा सकती है।

22. एक और तथ्य है जिस पर ध्यान देने की जरूरत है. प्राधिकरण ने 13,700 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन का प्रस्ताव दिया है जो इसके संकल्प दिनांक 01.09.2003 के साथ-साथ पत्र दिनांक 11.12.2003 से स्पष्ट है। पात्रता सूची की जांच के बाद अंततः 10,700 वर्ग मीटर भूमि का ही आवंटन किया गया। प्राधिकरण ने सूची को अंतिम रूप देते समय गैर-पात्र

सदस्यों के लिए क्षेत्र पर विचार नहीं किया था और उपरोक्त कारणों से सोसायटी को आवंटित क्षेत्र 13,700 वर्ग मीटर से घटाकर 10,700 वर्ग मीटर कर दिया गया है।

23. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि अपीलकर्ताओं को कोई राहत नहीं दी जा सकती। हाईकोर्ट ने रिट याचिका खारिज करने में कोई गलती नहीं की। हमें हाई कोर्ट के फैसले में कोई खामी नजर नहीं आती. अपील खारिज की जाती है.

कल्पना के.त्रिपाठी अपील खारिज।

आशीष तिवारी की देखरेख में आशा शुक्ला द्वारा अनुवादित।