

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-343 / 77-4-24 / 144 अपील / 2023**  
**लखनऊ:दिनांक: 15 जनवरी, 2024**

मनीष कुमार अग्रवाल

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मनीष कुमार अग्रवाल द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या 004- Block F, Sector-44 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.04.2022 के विरुद्ध दिनांक 04.11.2023 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 अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.12.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री सतीष पाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा एवं याची की ओर से श्री अभिषेक खरे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि प्राधिकरण द्वारा आवासीय भूखण्ड योजना 2004 के अंतर्गत वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों के तहत दिनांक 05.11.2008 को श्रीमती लखमीरी देवी के पक्ष में भूखण्ड का आवंटन किया गया था, तत्समय भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रचलित विवादों के कारण भूखण्ड की लीज डीड सम्पादित नहीं की जा सकी थी। अंततः लगभग 11 वर्षों के उपरान्त दिनांक 03.05.2019 को लखमीरी देवी के पक्ष में आवंटन पत्र जारी हुआ, जिसके अंतर्गत भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू० 4,39,18,875/- देय था। देय प्रीमियम का भुगतान दिनांक 03.11.2019 से दिनांक 03.05.2024 तक के जारी पेमेन्ट प्लान के अनुसार किया जाना था।

3. याची द्वारा अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 22.08.2019 को निष्पादित की गई एवं भूखण्ड का कब्जा भी दिनांक 29.08.2019 को प्रदान कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा आवंटी के पक्ष में दिनांक 13.09.2019

को एक अदेय प्रमाण पत्र भी जारी किया गया, जिसके अनुसार भूखण्ड के लीज रेन्ट का भुगतान वर्ष 2020 तक कर दिया गया था।

4. याची द्वारा अवगत कराया गया है कि मूल आवंटी द्वारा दिनांक 03.10.2019 को प्राधिकरण से इस भूखण्ड के स्थानान्तरण की अनुमति मांगी गई जो कि प्राधिकरण द्वारा कुल मूल्य रू0 21,95,946/- जमा होने पर दिनांक 09.10.2019 को प्रदान कर दी गई। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दिनांक 19.10.2019 को ट्रांसफर डीड निष्पादित की गई है।

5. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 04.02.2022 को रू0 01 करोड़ जमा किये गये एवं दिनांक 18.02.2022 को प्राधिकरण से अवशेष धनराशि की सूचना प्रदान करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.02.2022 को एक मांग पत्र रू0 1,73,83,956/- का जारी किया।

6. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 16.03.2022 को रू0 31 लाख एवं दिनांक 13.04.2022 को रू0 50 लाख जमा किये गये हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि माह फरवरी, मार्च एवं अप्रैल 2022 में कुल रू0 1,81,00,000/- जमा कर दिये गये हैं।

7. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त धनराशियाँ जमा होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.04.2022 जारी कर दिया गया है। इस आदेश की जानकारी पुनरीक्षणकर्ता को तब हुई जब उसे नोटिस दिनांक 28.04.2022 प्राप्त हुई, जिसमें यह उल्लिखित किया गया था कि इस भूमि का कब्जा प्राधिकरण को वापस प्राप्त करवाया जाए।

8. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.04.2022 में उल्लिखित कारण बताओ नोटिस दिनांक 22.02.2022 उसे प्राप्त ही नहीं हुआ है। याचिकाकर्ता द्वारा यह कहा गया है कि अवशेष धनराशि जब दिनांक 15.03.2022 तक जमा की जानी थी, तो ऐसी स्थिति में दिनांक 22.02.2022 को कारण बताओ नोटिस जारी करने की आवश्यकता ही नहीं थी। याची द्वारा इस तथ्य का उल्लेख प्राधिकरण को प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 27.09.2022 में किया गया है एवं इस तथ्य का उल्लेख भी किया गया है कि उसे कारण बताओ नोटिस प्राप्त ही नहीं हुआ है, ऐसी स्थिति में निरस्तीकरण आदेश अवैधानिक है। इस संबंध में कोई कार्यवाही न होने पर याची द्वारा पुनः पत्र दिनांक 21.11.2022, दिनांक 06.12.2022, दिनांक 05.01.2023, दिनांक 17.01.2023, दिनांक 06.02.2023 एवं दिनांक

27.02.2023 भी दिये गये हैं, किन्तु प्राधिकरण द्वारा उसके इस प्रत्यावेदनों पर कोई निर्णय नहीं लिया गया है।

9. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का आवंटन निरस्त होने के बाद भी उसके द्वारा प्रीमियम एवं लीज रेन्ट के मद में धनराशियाँ जमा की गई हैं। याची द्वारा वर्तमान समय तक कुल रू0 5,43,63,863/- प्राधिकरण के पक्ष में जमा करवाये जा चुके हैं।

10. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि प्राधिकरण द्वारा उसके प्रत्यावेदनों पर कोई निर्णय नहीं लिया जा रहा था, तो उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 15457/2023 दायर की गई, जिसमें पारित आदेश दिनांक 30.05.2023 द्वारा मा0 न्यायालय द्वारा प्राधिकरण को third party rights सृजित करने से निषेध किया गया है। इस आदेश के बावजूद प्राधिकरण द्वारा रू0 4,43,51,974/- की वापसी का चेक दिनांक 05.06.2023 याची को जारी किया गया, जिसका भुगतान याची द्वारा नहीं लिया गया है।

11. अंत में याची द्वारा यह निवेदन किया गया है कि चूंकि उसके द्वारा वर्तमान समय तक समस्त धनराशियों का भुगतान कर दिया गया है एवं उसे कारण बताओ नोटिस प्राप्त ही नहीं कराया गया है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि निरस्तीकरण आदेश अवैधानिक एवं बनाये रखने योग्य नहीं है। याची द्वारा यह निवेदन किया गया कि उसे कोविड काल का नियमानुसार निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए एवं आदेश दिनांक 08.04.2022 निरस्त किया जाए।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पट्टा प्रलेख दिनांक 22.08.2019 की शर्त सं0 11-ए में प्राविधान है कि

"That the lessee will pay to the lessor the balance of the premium in the instalments mentioned in clause I above by the dates mentioned therein- If the lessee fail to pay any instalment by the due date for payment thereof, he shall thereafter pay the same with interest as mentioned in clause I above on the instalment in arrears from the due date till the date of payment provided that for failure to pay three consecutive instalments the lessor may determine the lessee with penalties and consequences given in class III below."

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा देयता का भुगतान नहीं किया गया है। लेखा विभाग की आख्या पृ० 36/एन के अनुसार आवंटी को देयता जमा कराने के सम्बन्ध में बार-बार नोटिस जारी करने के

उपरान्त भी उक्त भूखण्ड के विरुद्ध कुल रु0 1,44,92,056.00 दिनांक 30.04.2022 तक देय होने के कारण उक्त भूखण्ड को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के आदेश दिनांक 07.04.2022 के अनुपालन में दिनांक 08.04.2022 को निरस्तीकरण का कार्यालय आदेश जारी किया गया। उक्त आदेश की प्रतिलिपि वरि०प्रबन्धक-वर्क सर्किल 3 को उक्त भूखण्ड का कब्जा वापस लिये जाने हेतु प्रेषित की गई। वरि०प्रबन्धक-वर्क सर्किल-3 की आख्या दिनांक 21.07.2022 के अनुसार उक्त भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण के पास है।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड योजना के ब्रोशर एवं पट्टा प्रलेख में उल्लेखित शर्तों के अनुसार भूखण्ड के मद में जमा धनराशि में से नियमानुसार कटौती करते हुए शेष धनराशि आवंटी को वापस किये जाने हेतु लेखा विभाग को आदेशित किया जा सकता है ताकि लेखा विभाग द्वारा रिफण्ड की कार्यवाही पूर्ण करने के उपरान्त भूखण्ड को आवासीय भूखण्ड विभाग के लैण्ड बैंक में सम्मिलित किया जा सके।

उपरोक्त प्रस्ताव पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के अनुमोदन दिनांक 14.10.2022 के अनुपालन में भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि में से नियमानुसार कटौती करते हुये शेष धनराशि का रिफण्ड किये जाने की सूचना कार्यालय पत्रांक 10966 दिनांक 12.11.2022 को आवंटी को प्रेषित किया गया। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड के विरुद्ध पत्रावली लेखा विभाग को प्रेषित की गई।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आ०भू० विभाग की टिप्पणी एवं वित्त एवं लेखाधिकारी महोदय की वार्ता के निर्देशानुसार पत्रावली में संलग्न The Policies & Procedures Residential Property Management 2002 के बिन्दु सं० 14 में भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 1 प्रतिशत कटौती किये जाने का प्राविधान है तथा सम्बन्धित भूखण्डों के आवंटन हेतु निर्गत स्कीम 2004 के ब्रोशर के बिन्दु सं०-22 में भी कुल प्रीमियम का 1 प्रतिशत धनराशि की कटौती मात्र ही करने का प्रावधान है, अतः उक्त के आलोक में प्रेषित पत्रावली में आवासीय भूखण्ड विभाग की टिप्पणी का अवलोकन करना चाहें, जिसके माध्यम से मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के आदेश दिनांक 07.04.2022 के अनुपालन में भूखण्ड के निरस्तीकरण के उपरान्त कुल विरुद्ध जमा धनराशि में से नियमानुसार कटौती उपरान्त अवशेष धनराशि वापिस किये जाने की कार्यवाही हेतु पत्रावली लेखा विभाग को प्रेषित की गई है। उक्त के क्रम में पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों एवं जमा चालानों/लेखाधिकारी केन्द्रीय लेखा द्वारा जारी कम्प्यूटर डाटा में उल्लेखित जमा राशियों एवं लेखाधिकारी महोदय से हुई वार्ता के अनुसार निम्नलिखित विवरण प्रस्तुत है-

मद	जमा धनराशि	दिनांक
पंजीकरण राशि	रु0 1000.00	
आवंटन राशि	रु0 4000000.00	09.06.2011
आवंटन राशि	रु0 4174663.00	03.06.2019
आवंटन राशि	रु0 5000000.00	03.06.2019
आवंटन राशि पर ब्याज	रु0 15500.00	05.07.2019
किश्तों की राशि	रु0 5000000.00	04.02.2022
किश्तों की राशि	रु0 5000000.00	04.02.2022
किश्तों की राशि	रु0 3100000.00	16.03.2022
किश्तों की राशि	रु0 5000000.00	13.04.2022
<b>कुल जमा राशि</b>	<b>3,12,91,163.00</b>	

आवंटी द्वारा उक्त भूखण्ड के विरुद्ध प्रीमियम के सापेक्ष कुल धनराशि रु0 3,12,91,163.00 जमा की गई है। जिसमें से भूखण्ड के कुल प्रीमियम रु0 4,39,18,875.00 में से उपरोक्तानुसार रु0 4,39,189.00 की कटौती करने के उपरान्त रु0 3,08,51,974.00 शेष बचते हैं।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा निर्देश दिये गये कि चूंकि बकाया आज भी है, अतः पुर्नस्थापन का औचित्य नहीं है। तत्काल रिफण्ड करें। मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के निर्देशों के अनुपालन में पत्रावली रिफण्ड की कार्यवाही हेतु लेखा विभाग को प्रेषित की गयी।

पत्रावली के पृ० 63/एन पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तत्काल रिफण्ड की कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया।

उक्त निरस्तीकरण के विरुद्ध आवंटी द्वारा मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 15457 / 2023, Manish Kumar Agarwal v/s State of UP योजित किया गया है, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 30.05.2023 को पारित आदेश का सारवान भाग निम्न प्रकार है—

1. Shri Anoop Trivedi, learned Senior Counsel assisted by Shri Anup Shukla, learned counsel for the petitioner, Shri K. N. Singh, learned

counsel for Development Authority and learned Standing Counsel for State-respondent.

2. According to the petitioner, a residential plot situated at Plot No. 004, BlockF, Sector-44, NOIDA was purchased by him from the original allottee Lakhmira Devi after obtaining no objection certificate from her and also from the NOIDA authority, Petitioner was required to pay Rs.3,91,97,595/-in instalments as against which he has already paid Rs.5,43,63,863/-. Petitioner admits that on account of the COVID-19 Pandemic there was some default on his part and even for that period, subsequently he has paid the entire amount and as on date according to him, he is not required to pay any additional amount to the Development Authority.

3. Grievance of the petitioner is that though the excess payment has been made by him, his lease has been cancelled by the impugned order and now the petitioner apprehends that third party right may be created in respect of the plot in question. The respondents have under the impugned order dated 08.04.2022 cancelled/terminated the allotment and lease deed of the land without putting the petitioner to notice or providing opportunity of hearing and have directed the petitioner to deliver back the possession of the plot to the NOIDA authority.

4. Issue notice to the respondents. Since, all the respondents are already represented, petitioner is not required to take any steps.

5. All the respondents are granted four weeks' time to file counter affidavit Two weeks' thereafter is granted to the petitioner to file rejoinder affidavit.

6. List thereafter.

7. Till the next date of listing, it is directed that no third party right shall be created in respect of the plot in question.

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को पुनः पत्र दिनांक 13.07.2023 के द्वारा रिफण्ड चेक रू0 4,43,51,974.00 का चेक सं0- 272879 दिनांक 02.05.2023 पुनः मूल रूप में संलग्न कर प्रेषित किया गया है।

प्रकरण में मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 02.11.2023 को निम्न आदेश पारित किये गये हैं:-

1. Heard learned counsel for the petitioner, learned Standing Counsel for the State-respondent and Shri Kaushalendra Nath Singh, learned counsel for the Development Authority.

2. This is an application seeking withdrawal of the writ petition.

3. The application, not opposed, allowed. Order on petitioner: Since, the withdrawal application has been allowed, the writ petition is accordingly dismissed as withdrawn.

18. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का सम्यक परिशीलन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर का आवंटन श्रीमती लखमीरी देवी पत्नी भूलेराम को किया गया था। कालान्तर में यह भूखण्ड दिनांक 19.10.2019 को वर्तमान आवंटी को आवंटित किया गया है एवं इस संबंध में नामांतरण आदेश दिनांक 13.12.2019 को जारी किया गया है।

19. इस भूखण्ड के कुल प्रीमियम की धनराशि रू0 4,39,18,875/- थी जिसके सापेक्ष आवंटन राशि रू0 1,31,75,662/- तत्समय जमा करा दी गई थी। इसके उपरान्त आवंटी द्वारा यह स्वीकारोक्ति की गई है कि कोविड के कारण किश्तें देना प्रभावित हो जाने के कारण समय से धनराशियाँ नहीं जमा कराई जा सकी थी, तथापि उसके द्वारा माह फरवरी, मार्च एवं अप्रैल में कल रू0 1.81 करोड़ जमा किये गये हैं। इस प्रकार अप्रैल 2022 तक कुल रू0 3,12,74,663/- जमा कर दिये गये थे।

20. यह स्पष्ट है कि दिनांक 21.02.2022 को प्राधिकरण द्वारा कुल रू0 1,73,83,956/- की मांग की गई, जिसको याची को दिनांक 15.03.2022 तक जमा कराना था। इस मांग पत्र के जारी होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा कारण बताओ नोटिस दिनांक 22.02.2022 को जारी किया गया है जो कि अनुचित है। जब प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15.03.2022 तक का समय धनराशि जमा करने के लिए दिया गया था, तो आवंटी को कारण बताओ नोटिस जारी करने का कोई औचित्य नहीं था। याची द्वारा यह कहा गया है कि उसे यह कारण बताओ नोटिस प्राप्त ही नहीं हुआ है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि क्या यह कारण बताओ नोटिस याची को विधिवत तामील हुआ है, अथवा नहीं। अंतः यह सिद्ध होता है कि कारण बताओ नोटिस अनुचित रूप से जारी किया गया है एवं यह कारण बताओ नोटिस याची पर विधिवत तामील भी नहीं है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.04.2022 बनाये रखने योग्य नहीं है, निरस्त किया जाता है।

21. यह स्पष्ट है कि भूखण्ड आवंटन के तुरन्त बाद कोविड का प्रकोप शुरू हो गया था, जिसके कारण निर्माण कार्यों पर व्यापक प्रभाव पड़ा था। इसी को दृष्टिगत रखते हुए निःशुल्क समय विस्तारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया था जो कि सभी प्राधिकरणों पर समान रूप से लागू होता है। इस शासनादेश के अनुसार एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण याची को भी उपलब्ध है, जो कि प्राधिकरण द्वारा संस्था को प्रदान किया जाए।

22. चूंकि निरस्तीकरण आदेश अवैधानिक है, ऐसी स्थिति में पुर्नस्थापना शुल्क याची से लिये जाने का कोई औचित्य नहीं है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.04.2022 से लेकर वर्तमान आदेश तक की अवधि का penal interest याची से नहीं लिया जाएगा। उपरोक्तानुसार याची के देयों की पुर्नगणना कर ली जाए एवं अवशेष धनराशि एक माह के अंदर जमा कराया जाना सुनिश्चित कराया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:-343(U)/77-4-24 (1)/144 अपील/2023 तददिनांक  
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, श्री मनीष कुमार अग्रवाल पुत्र श्री राधा बल्लभ अग्रवाल, नि0-ई-62, सेक्टर 40 नोएडा एवं सी-230 सेक्टर 44 नोएडा।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

  
(अवनीश कुमार सिंह)  
अनु सचिव।