

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग—4
संख्या—135।/77-4-24/अप्रैल 64/23
लखनऊ: दिनांक— 27 फरवरी, 2024

मे0 सुचित्रा इन्टरप्राइजेज

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 सुचित्रा इन्टरप्राइजेज द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या—G-77, Sector-09 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.01.2000 एवं आदेश दिनांक 14.12.2021 के विरुद्ध दिनांक 03.06.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपष्टित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.11.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 22.11.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से सुश्री प्रिया सिंह, सहायक महाप्रबन्धक द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री पवन चौधरी द्वारा आभासी रूप में एवं श्री जतिन महाजन द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन संस्था के पक्ष में दिनांक 24.12.1981 को किया गया था। इस भूखण्ड पर एक शेड भी निर्मित था, जिसके मूल्य का भुगतान भी संस्था द्वारा प्राधिकरण को कर दिया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 23.01.1982 को निष्पादित की गई थी। तदोपरान्त प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में दिनांक 29.12.1987 को विक्रय प्रलेख निष्पादित किया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड के अनुसार इस भूखण्ड पर "Fabrication unit for Boards, Glow Sign, Neon Signs and Structure, etc." निर्मित किया जाना था। तदनुसार भूखण्ड पर उत्पादन की गतिविधियाँ दिनांक 19.04.1988 को प्रारम्भ की गई हैं। याची संस्था द्वारा भारत सरकार के कई मंत्रालयों तथा भारत सरकार की संस्थाओं के पक्ष में भी कई job work किये गये हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.12.1997 के द्वारा roadside hazardous hoardings पर प्रतिबन्ध लगा दिया गया था। इसके अनुपालन में सभी राज्य सरकारों द्वारा भी ऐसे बोर्ड/होर्डिंग्स पर प्रतिबन्ध लगा दिया गया है। इसके कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था के व्यापार में हानि हुई। तदोपरान्त याची संस्था द्वारा अपने व्यापार में उपरोक्त बोर्ड के अलावा अन्य वस्तुएं भी सम्मिलित कर दी गई हैं जो कि प्रौद्योगिकी में परिवर्तन होने के कारण बोर्ड का ही एक अन्य स्वरूप है। इस प्रकार याची संस्था द्वारा परियोजना में परिवर्तन नहीं किया गया है, अपितु मात्र परियोजना को अपग्रेड किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि जो शेड उसे प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराया गया था, वह शेड क्षतिग्रस्त था एवं उपयोग करने लायक नहीं था। इस शेड को याची संस्था द्वारा प्राधिकरण के अधिकारियों की सलाह पर आर.सी.सी. निर्माण में परिवर्तित कर लिया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि वर्ष 2002 में प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा उसे निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.01.2000 से अवगत कराया गया गया। इसके उपरान्त याची संस्था द्वारा कई प्रत्यावेदन प्राधिकरण को प्रस्तुत किये गये हैं। इन प्रत्यावेदनों पर प्राधिकरण द्वारा पहली बार प्रतिउत्तर दिनांक 27.10.2006 को दिया गया है। इसी दौरान याची संस्था को यह ज्ञात हुआ कि उसके विरुद्ध दिनांक 07.09.1999 को एक कारण बताओ नोटिस भी जारी किया गया था। इससे यह ज्ञात हुआ कि कारण बताओ नोटिस इस आशय का जारी किया गया था कि याची संस्था द्वारा भूखण्ड पर अवैध निर्माण किये गये हैं जबकि निरस्तीकरण आदेश इस आशय से जारी किया गया है कि उसके द्वारा व्यवसाय परिवर्तन, बिना प्राधिकरण के अनुमति के किया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा कई औचक निरीक्षण किये गये हैं एवं पुनरीक्षणकर्ता को printing business करते हुए ही पाया गया है। इसी मध्य दिनांक 03.12.2020 को संस्था के प्रोपराइटर श्री गजराज सिंह महाजन का निधन हो गया एवं उनके वारिसान द्वारा म्यूटेशन करने हेतु आवेदन दर्ज कराया गया। यह आवेदन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.12.2021 को निरस्त कर दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि म्यूटेशन सम्बन्धी प्रार्थना पत्र लम्बित होने के दौरान ही दिनांक 06.07.2021 को प्राधिकरण के अधिकारी मय पुलिस फोर्स आये एवं याची संस्था के परिसर को सील कर दिया गया है। अंत में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है

कि आदेश दिनांक 22.01.2000 एवं दिनांक 14.12.2021 निरस्त किया जाए, याची संस्था के sole properiter के विधिक उत्तरदायी का नाम mutate किया जाए तथा परिसर पर से सील हटाई जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि M/s. Suchitra Enterprises (Prop. Gajraj Singh) के पक्ष में जनता शेड जी-77, सेक्टर-09, नोएडा, क्षेत्रफल 53.50 वर्गमीटर का आवंटन Mfg. of Fabrication Unit for Boards, Glow sign, Neon Signs and Structure की परियोजना हेतु दिनांक 24.12.1981 को किया गया। आवंटन पत्र में उल्लेखित विवरण निम्न हैं:-

- (i)
 - (a) Actual area of the plot - 53.50 sqm.
 - (b) Rate of Land - Rs. 180/-
 - (c) Provisional premium of plot - Rs. 6420/-
 - (d) Total amount of allotment money equal at 100% of the provisional premium of the plot allotted - Rs. 6420/-
- (ii)
 - (a) Plinth area of shed - 417.86 sqft.
 - (b) Rate of shed Rs. 60/- per Sq.Ft. of plint area
 - (c) Provisional premium of shed - Rs. 25071.60/-

उक्त के अनुसार भूमि की कीमत रु0 6420/- एवं निर्मित शेड की कीमत रु0 25071.60/- अंकित है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि औद्योगिक शेड जी-77, सेक्टर-09, का पट्टा प्रलेख दिनांक 23.01.1982 को निष्पादित किया गया तथा कब्जा दिनांक 25.01.1982 को दिया गया। शेड का उपयोग न करने पर कार्यालय के पत्र दिनांक 29.09.1984 के द्वारा आवंटी को पत्र जारी किया गया कि वह शेड का समर्पण कर दें अथवा शेड को किसी के पक्ष में अन्तरण कर दे। पत्र जारी होने की 30 दिन की अवधि में कार्यवाही नहीं किये जाने पर निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। निर्धारित समय अवधि में इकाई कार्यशील न करने पर शेड का निरस्तीकरण कार्यालय के पत्र दिनांक 12.11.1984 के द्वारा कर दिया गया जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि 30 दिन की अवधि में प्रत्यावेदन प्राप्त न होने की दशा में निरस्तीकरण की पुष्टि कर दी जाएगी। आवंटी से प्राप्त प्रत्यावेदन पर विचारोपरांत शेड के निरस्तीकरण पत्र दिनांक 12.11.1984 को कार्यालय के पत्र दिनांक 22.02.1985 के द्वारा निरस्तीकरण आदेश को वापस ले लिया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि आवंटी की सेल डीड निष्पादन की प्रार्थना पर शेड की सेल डीड हेतु चेक लिस्ट दिनांक 28.11.1987 को जारी की गयी। सेल डीड की कॉपी पत्रावली में संरक्षित नहीं थी किन्तु पत्रावली नोटशीट में सेल डीड निष्पादित किये जाने का उल्लेख है। भूखण्ड पर निर्मित भाग का विक्रय प्रलेख (sale deed) दिनांक 29.12.1987 को निष्पादित की गयी जो दिनांक 31.12.1987 को पंजीकृत की गयी है। सुनवाई के उपरांत उपलब्ध करायी सेल डीड का परीक्षण किया गया। सेल डीड के पृष्ठ संख्या 4 से 7 पर अंकित है कि "Under a scheme of built up industrial sheds, the Authority has constructed a Janta industrial shed on plot no. 77 situated in Block G Sector 9 to be sold to the purchaser obtaining from the Authority demised the lease hold rights in the said industrial plot on which the said industrial shed is constructed and whereas by a separate deed of lease made on the 23.01.1982, between the same parties as are here (hereinafter called the lease deed) the Authority demised to the purchaser the said industrial plot area 53.50 Sqm & covered area measuring 38.82 Sqm. On a portion which the industrial shed be conveyed by this deed have been constructed for the purpose of establishing on industrial unit specified in the lease deed."

यह सेल डीड केवल शेड पर निर्मित स्ट्रक्चर की ही गयी थी जिसमें धनराशि 25071.60/- अंकित की गयी। यह धनराशि आवंटन पत्र की धारा (ii) (c) provisional premium of shed 25071.60/- है। सेल डीड के पृष्ठ 8, 9, 10 व 11 पर स्पष्ट अंकित है कि "The Authority is the absolute owner of the said industrial shed (which expression includes the out building, structure and fixtures) duly described in the schedule given below and more clearly shown by fef lines in the map annexed here (hereinafter referred to as "the shed") And Whereas on the request of the purchaser the Authority has agreed to sell the shed for a sum of Rs. 25071.60/- by outright sale. सेल डीड के पृष्ठ 13, 14 पर स्पष्ट अंकित है कि The Authority shall have first charges upon the shed for the amount of the purchase money remain unpaid and interest due thereon. नोएडा प्राधिकरण द्वारा समस्त सम्पत्ति पट्टे पर ही दी जाती है तथा प्रथम अधिकार नोएडा प्राधिकरण का ही होता है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि M/s. Suchitra Enterprises द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.05.2002 एवं दिनांक 03.06.2002 के द्वारा निरस्तीकरण पत्र को वापस लिए जाने का अनुरोध किया गया। परियोजना अभियंता— प्रथम द्वारा इकाई संख्या जी-77 सेक्टर 09, नोएडा का कब्जा वापसी की कार्यवाही हेतु पत्र दिनांक 11.05.2006 जारी किया गया। औद्योगिक

भूखण्ड संख्या जी-77 सेक्टर 09 का निरस्तीकरण दिनांक 22.01.2000 का प्रकरण स्थायी समिति की बैठक दिनांक 02.11.2006 एवं दिनांक 09.11.2006 तथा दिनांक 30.11.2006 प्रस्तुत किया गया। भूखण्ड का कब्जा वापिस लेने हेतु कार्यालय के पत्र दिनांक 11.05.2006 के द्वारा तत्कालीन परियोजना अभियन्ता को पत्र प्रेषित किया गया। पत्रांक—नोएडा/प0अ0-1/2007/1543/07 दिनांक 17.09.2007 द्वारा सम्बन्धित परियोजना अभियन्ता की आख्या के अनुसार “इकाई पर सुचित्रा इन्टर प्राईजेज का बोर्ड लगा है तथा फोटो स्टेट की मशीनें, साईक्लोस्टाइलिंग तथा साईन बोर्ड पेन्टिंग का कार्य किया जा रहा है”।

13. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि औद्योगिक विभाग द्वारा भूखण्ड संख्या जी-77 सेक्टर 09, का भौतिक कब्जा प्राधिकरण के पक्ष में वापस लेते हुए भूखण्ड को सील कर कब्जा दिनांक 06.07.2021 को प्राप्त किया गया। श्रीमती उषा महाजन द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.07.2021 के द्वारा भूखण्ड के आवंटी उनके पति श्री गजराज सिंह महाजन की मृत्यु दिनांक 03.12.2020 का प्रमाण पत्र संलग्न करते हुए भूखण्ड को डी-सील करते हुए म्यूटेशन अपने नाम पर किये जाने का अनुरोध किया गया।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्षों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। स्पष्टः इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 1981 में किया गया था। याची संस्था के अनुसार उसके द्वारा निर्माण गतिविधियाँ वर्ष 1988 से प्रारम्भ की गई हैं एवं तदोपरान्त “Fabrication of Board, Glow Sign एवं Neon Signs” गतिविधियाँ बन्द हो जाने के कारण याची संस्था के व्यापार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। इससे यह स्पष्ट है कि वर्तमान में याची संस्था द्वारा भूखण्ड पर “Fabrication of Board, Glow Sign एवं Neon Signs” के लिए कार्य नहीं किया जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा दिये गये अभिलेखों से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड पर संस्था द्वारा फोटोकापी, प्रिंटिंग, लैमिनेशन एवं बाइंडिंग का कार्य किया जा रहा है। ये गतिविधियाँ उद्योग न होकर पूर्ण रूप से व्यवसायिक ही प्रतीत होती हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा इस भूखण्ड के मूल उद्देश्य से इतर बिना प्राधिकरण के अनुमति से कार्य किया जा रहा है।

15. याची संस्था द्वारा यह क्लेम किया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया गया है, किन्तु विक्रय पत्र देखने से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा मात्र भूखण्ड पर स्थित शेड का विक्रय किया गया है, भूमि का विक्रय नहीं किया गया है। प्राधिकरण की नीति के अनुसार संस्थाओं को भूमि lease hold basis पर ही दी जाती है। अतः, इस प्रकार संस्था का यह

कहना गलत है कि प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड का विक्रय संस्था के पक्ष में कर दिया गया है।

16. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा लीज डीड करते समय एक अस्थाई शेड भी संस्था दी गई थी। कालान्तर में संस्था द्वारा बिना प्राधिकरण के अनुमति के इस पर पक्का निर्माण कर लिया गया है। इस प्रकार संस्था द्वारा न केवल बिना अनुमति प्राप्त किये निर्माण किया गया है, इस भूखण्ड पर अनुमन्य गतिविधियों से इतर गतिविधियों का संचालन भी किया जा रहा है।

17. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.01.2000 एवं आदेश दिनांक 14.12.2021 में कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है। पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर^r
प्रमुख सचिव

संख्या:- 1351(1) / 77-4-24 / अप्रैल 64 / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री चन्द्र मणि महाजन, अधिकृत हस्ताक्षरी, मौ सुचित्रा इन्टरप्राइजेज, फ्लैट नं०-111-डी, पॉकेट-4, मयूर विहार फेस-1, चिल्ला सरोदा खादर, ईस्ट दिल्ली-110091।
3. मौ वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव