

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2110/77-4-24-108 अपील/2023
लखनऊ : दिनांक 10 अप्रैल, 2024

मै0 ए0के0 ट्रेडर्स

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 ए0के0 ट्रेडर्स द्वारा यूपीसीडा के खसरा संख्या-1603, ग्राम राजापुर, परगना-डासना, तहसील एवं जिला-गाजियाबाद के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत पत्र दिनांक 13.04.2023 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में यूपीसीडा के पत्र दिनांक 02.04.2024 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 03.04.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से कम्पनी प्रतिनिधि श्री विनोद जिंदल तथा उनके अधिवक्ता, श्री विशाल तहलानी एवं श्री अमित सिंह भौतिक रूप से उपस्थित हुए। यूपीसीडा की ओर से श्रीमती अस्मिता लाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से एवं श्री के0एन0 श्रीवास्तव व श्री प्रदीप कुमार सत्यार्थी, क्षेत्रीय प्रबन्धक द्वारा भौतिक रूप से तथा श्री महेश नारायण सिंह, अधिवक्ता यूपीसीडा द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:-

- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा क्षेत्रीय प्रबन्धक, यूपीसीडा, गाजियाबाद के पत्र दिनांक 13.04.2023 के विरुद्ध पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी है।
- यूपीएसआईडीसी-गाजियाबाद के मांग पत्र संख्या 8438 दिनांक 21.01.2024 के अनुसार सम्पूर्ण विकास शुल्क रुपये 13,79,967/- दिनांक 01.02.2014 को जमा करने के बावजूद भी खसरा संख्या 1603 से 2782.19 वर्गमीटर की भूमि को यूपीएसआईडीसी द्वारा आवेदक/संशोधनकर्ता के पक्ष में आज तक नहीं छोड़ा गया है।
- दिनांक 01.02.2014 को विकास शुल्क रुपये 13,79,967/- प्राप्त होने पर क्षेत्रीय प्रबन्धक, यूपीएसआईडीसी-गाजियाबाद ने 19.02.2014 को खसरा संख्या 1603 (2782.19 वर्ग मीटर) की भूमि का कानूनगो/लेखपाल के माध्यम से सीमांकन हेतु तहसीलदार, गाजियाबाद को पत्र लिखा था। यह इंगित किया गया कि खसरा नंबर 1603 की सिर्फ 900 वर्ग मीटर भूमि खाली है और शेष 1720 और 160 वर्ग मीटर है। कुल 1880 वर्ग. यूपीएसआईडीसी द्वारा सड़कों में भूमि का उपयोग किया गया है। उन्होंने रिपोर्ट में यह भी लिखा कि यूपीएसआईडीसी की खसरा संख्या 1604 और 1605 की भूमि 1980 वर्गमीटर खाली है।

- एक्सचेंज डीड के माध्यम से ग्राम राजापुर, परगना-डासना तहसील एवं जिला गाजियाबाद के खसरा संख्या-1604 से 960 वर्गमीटर तथा संख्या:-1605 से 920 वर्गमीटर भूमि की एक्सचेंज डीड के माध्यम से यूपीएसआईडीसी के पत्र दिनांक 13.04.2023 द्वारा अनुमति दी गयी। पुनरीक्षणकर्ता संपूर्ण और 2782.19 वर्गमीटर भूमि का वास्तविक स्वामी है। 1880 वर्गमीटर की भूमि यूपीएसआईडीसी गाजियाबाद द्वारा अवैध रूप से कब्जा कर उपयोग में लिया जा रहा है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता यूपीएसआईडीसी की उक्त अवैध गतिविधि से तीव्र मानसिक तनाव एवं वित्तीय नुकसान से पीड़ित है। तदनुसार पुनरीक्षण याचिका स्वीकार किए जाने का अनुरोध किया गया है।
3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में यूपीसीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- खसरा सं० 1603 ग्राम रजापुर के भूमिधर श्री सलेख चन्द की पत्नी श्रीमती राजबाला द्वारा निगम के प्रबन्ध निदेशक को अपने पत्र दिनांक 03.06.2013 के द्वारा अनुरोध किया गया कि भूमि को उपयोगिता एवं प्रयोग करने के लिए अपनी अजीविका के उद्देश्य से प्रश्नगत खसरे की भूमि पर निर्माण करना चाहती है। चूंकि आसपास का क्षेत्र विकसित हो चुका है इस लिए उक्त भूमि को उपयोग करने के लिए देय विकास शुल्क मुझसे ले लिया जाये। जिसके क्रम में निगम के प्रबन्ध निदेशक के दिनांक 16.01.2014 के द्वारा खसरा सं० 1603 क्षेत्रफल 2782.19 वर्गमीटर भूमि जो कि निगम के औद्योगिक क्षेत्र लोहा मण्डी में स्थित है, पर रू0 496/- प्रति वर्गमीटर की दर से विकास शुल्क लेने की अनुमति प्रदान की गई। तत्कम में क्षेत्रीय कार्यालय के पत्र दिनांक 21.01.2014 के द्वारा श्रीमती राजबाला से विकास शुल्क के मद में कुल रू0 13,79,966.24 का भुगतान 30 दिन के अन्दर जमा करने का अनुरोध किया गया।

क्षेत्रीय कार्यालय के पत्र दिनांक 21.01.2014 के उत्तर में श्री अरविन्द भारती प्रो० मेसर्स ए०के० ट्रेडर्स द्वारा दिनांक 01.02.2014 को अवगत कराया गया कि सन्दर्भित खसरा नं० 1603 की भूमि को रजिस्टर्ड बैनामा दिनांक 12.06.1998 के द्वारा श्रीमती राजबाला ने उनके पक्ष में हस्तान्तरित कर दी गई है। अतः उक्त आधार पर यूपीएसआईडीसी के खाते में मांग की गई धनराशि को स्वीकार करने की अनुमति दी जाये तथा उनके द्वारा उक्त धनराशि दिनांक 01.02.2014 को चालान के माध्यम से जमा कर दी गई है।

- खसरा सं० 1603 की 900 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे में है तथा शेष 1880 वर्गमीटर भूमि पर निगम द्वारा औ०क्षेत्र लोहा मण्डी का विकास कार्य करते समय उक्त भूमि सड़क पुलिया एवं भूखण्डों में समाहित है।
- महाप्रबन्धक (वा०/नियो०) के पत्र दिनांक 12.04.2023 द्वारा औ०क्षे०, लोहामण्डी की भूमि के नियोजन से निम्नानुसार अवगत कराया गया है-

क्रम सं०	विवरण	एकड़	प्रतिशत
1	Area of Land	52.2459	100.00
2	Area Under Plots	20.75	39.71
3	Area Under Road/Drain	24.7459	47.43
4	Area Under Park	3.625	6.93
5	Area of Residence	3.125	5.93

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि भूखण्डों हेतु मात्र 39.71 प्रतिशत भूमि ही उपलब्ध है और वर्तमान प्रकरण में सहानुभूतिपूर्वक 60 प्रतिशत भूमि दिये जाने का प्रस्ताव दिया गया है। अतः आवेदक का यह कथन गलत है कि उन्हें 1880 वर्गमीटर भूमि जो निगम द्वारा सड़क इत्यादि के रूप में प्रयोग कर ली गई है, के संबंध में सूचना नहीं दी गयी है। उक्त वस्तुस्थिति से आवेदक पूर्व से भिन्न है, तथा उनको कार्यालय के पत्र दिनांक 13.04.2023 के द्वारा अवगत कराते हुए खसरा सं० 1603 क्षेत्रफल 2782.19 वर्गमीटर कुल भूमि को 60:40 (चूँकि विकासोपरान्त कुल भूमि में से 40 प्रतिशत अवस्थापकीय सेवाओं में प्रयुक्त होता है, अतः वास्तविक 60 प्रतिशत भूमि ही आवंटन हेतु उपलब्ध हो पाती है) के अनुपात में लगभग 2782.19 वर्गमीटर भूमि का 60 प्रतिशत जो कि लगभग 1669 वर्गमीटर होता है, तथा उक्त भूमि में से लगभग 900 वर्गमीटर भूमि आवेदक के अधिपत्य में है तथा शेष 769 वर्गमीटर भूमि उनके अधिपत्य के नजदीक उपलब्ध करायी जा सकती है। उनके द्वारा विकास कार्यों का उपयोग यथावत् किया जाता रहेगा, से अवगत कराते हुए लिखित सहमति क्षेत्रीय कार्यालय के पत्र दिनांक 13.04.2023 के द्वारा मांगी गयी थी परन्तु उनके द्वारा वर्तमान समय तक लिखित सहमति नहीं दी गयी है।

- आवेदक द्वारा निगम के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद में रिट याचिका सं० 42183/2014 दायर की गयी है जो कि वर्तमान में विचाराधीन है।
- आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 02.09.2023 क्षेत्रीय कार्यालय गाजियाबाद में प्रेषित किया गया, जिसके उत्तर में आवेदक को क्षेत्रीय कार्यालय के पत्र दिनांक 20.09.2023 द्वारा पूर्व में प्रेषित पत्र दिनांक 13.04.2023 का उल्लेख करते हुए वस्तुस्थिति से अवगत कराया गया।
- आवेदक से विकास शुल्क के मद में ₹ 13,79,967.00 तत्समय औद्योगिक क्षेत्र का विकास हो जाने के कारण विकास कार्यों का उपयोग यथावत् किये जाने के दृष्टिगत उनके अनुरोध पर लिया गया था तथा उनके प्रकरण एवं अनुरोध पर परीक्षणोपरान्त उन्हें नियमानुसार 900.00 वर्गमीटर भूमि जो कि उनके कब्जे में है के अतिरिक्त क्षेत्रफल 796.00 वर्गमीटर भूमि उपलब्ध कराये जाने का प्रस्ताव दिया गया परन्तु आवेदक के द्वारा इस पर सहमति नहीं दी गयी है।
- आवेदक द्वारा निगम/प्राधिकरण द्वारा कराये विकास कार्यों का समुचित उपयोग किया जा रहा है जिसके एवज में ही तत्समय आवेदक के अनुरोध पर विचार करते हुए विकास शुल्क लिया गया था।
- खसरा सं० 1603 की कुल भूमि 2782.19 वर्गमीटर के बदले क्षेत्र का विकास किये जाने के फलस्वरूप 60:40 के अनुपात में भूमि उपलब्ध करायी जा सकती है जिसके लिए आवेदक को प्रस्ताव दिनांक 13.04.2023 दिया जा चुका है जिस पर आवेदक द्वारा लिखित सहमति वर्तमान समय तक नहीं दी गयी है।

- आवेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.10.2015, जो कि प्रबन्ध निदेशक महोदय को सम्बोधित है, के द्वारा खसरा सं० 1604,1605 की भूमि दिये जाने का अनुरोध करते हुए यह लिखित सहमति दी कि उक्त स्थिति में माननीय उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका सं० 42183/2014 को वापस लेने का तैयार है। याचिका मा० उच्च न्यायालय में विचाराधीन है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर पुनरीक्षण याचिका पोषणीय न होने के कारण निरस्त योग्य है।

4. उभय पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं उपलब्ध अभिलेखों का परिशीलन किया गया। यह पाया गया कि यूपीसीडा द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.04.2023 के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता को यह अवगत कराया गया कि खसरा न० 1603 क्षेत्रफल लगभग 2782 वर्गमीटर कुल भूमि को 60:40 (चूँकि विकासोपरान्त कुल भूमि में 40 प्रतिशत अवरस्थापकीय सेवाओं में प्रयुक्त होता है अतः वास्तविक 60 प्रतिशत भूमि ही आवंटी हेतु उपलब्ध हो पाती है) के अनुपात में अर्थात् लगभग 2789 मीटर का 60 प्रतिशत लगभग 1669 वर्गमीटर भूमि, जिसमें से लगभग 900 वर्गमीटर भूमि पुनरीक्षणकर्ता के अधिपत्य में है तथा शेष लगभग 769 वर्गमीटर भूमि पुनरीक्षणकर्ता के अधिपत्य के नजदीक भूमि उसे उपलब्ध करायी जा सकती है।

5. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यूपीसीडा के प्रस्ताव का कोई उत्तर प्राधिकरण को नहीं दिया गया है। अतः प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका पोषणीय नहीं है।

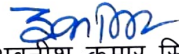
एतद्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 2110 (1)/77-4-24 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा।
2. श्री अरविन्द भारती, प्रोप०, मै० ए.के. ट्रेडर्स, 78, द्वितीय तल, नवयुग मार्केट, गाजियाबाद।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव।