उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–2933/77–4–24/23 अपील/24
लखनऊः दिनांक– 05 जून, 2024

मै0 गायत्री कौल ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 गायत्री कौल द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या–139, सेक्टर–Ecotech–6, क्षेत्रफल 450 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.02.2023, पुर्नस्थापना निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.06.2023 एवं दिनांक 06.10.2023 के विरूद्ध दिनांक 14.02.2024 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। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से आभासी रूप में श्री जे0बी0 कौल एवं भौतिक रूप में श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 07.10.2013 को कुल प्रीमियम रू0 40,05,000/– पर किया गया था। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 25.11.2013 से दिनांक 29.12.2020 तक भुगतान किये गये हैं एवं दिनांक 29.12.2020 तक कुल रू0 48,56,301/– जमा कराये जा चुके हैं।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 22.01.2014 को प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता से लीज डीड निष्पादित करने को कहा गया। तत्समय पुनरीक्षणकर्ता पारिवारिक कारणों की वजह से लीज डीड निष्पादित नहीं करा पाया था। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.10.2020 के द्वारा कारण बताओ नोटिस जारी किया गया एवं धनराशि रू0 11,68,885/– की मांग भी की गई। इस पत्र के द्वारा प्राधिकरण द्वारा रू0 61,421/– धनराशि अतिरिक्त

प्रतिकर की देयता के मद में मांगी गई है। यह अतिरिक्त प्रतिकर की देयता पुनरीक्षणकर्ता पर लागू नहीं होती है क्योंकि आवंटन पत्र में इसका कोई प्राविधान नहीं किया गया था।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की जानकारी में पुनरीक्षणकर्ता की पारिवारिक समस्याएं थी, किंतु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.02.2023 जारी कर दिया गया है। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुर्नस्थापना पत्र दिनांक 22.02.2023 को प्रेषित किया गया एवं इसके क्रम में पत्र दिनांक 27.02.2023 एवं दिनांक 13.04.2023 भी प्रेषित किये गये हैं। पत्र दिनांक 13.04.2023 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र भी दिया गया है कि यदि प्रश्नगत भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाता है, तो वह भूखण्ड पर तत्काल निर्माण कार्य प्रारम्भ कर देगा।

5. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त पर विचार न करते हुए प्राधिकरण द्वारा पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र दिनांक 06.06.2023 को निरस्त कर दिया गया है। यह आदेश एक Speaking Order नहीं था। इसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 13.06.2023 को पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र दाखिल किया गया है। इस पत्र का एक अनुस्मारक भी पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 28.07.2023 को दिया जा चुका है।

6. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 23377/2023 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 07.08.2023 को आदेश पारित करते हुए यह निर्देशित किया गया कि पुनरीक्षणकर्ता एक आवेदन मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करे जिस पर एक माह के अंदर निर्णय लिया जाएगा। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रत्यावेदन दिनांक 14.09.2023 प्राधिकरण कार्यालय में दाखिल कर दिया गया है। इस प्रत्यावेदन को प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.10.2023 के द्वारा यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर लगाए जाने वाली परियोजना की कोई प्रोजेक्ट रिपोर्ट दाखिल नहीं की गई है।

7. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आदेश दिनांक 06.10.2023 के विरूद्ध उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 45329/2023 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 19.01.2024 को आदेश पारित करते हुए निर्देशित किया गया कि यदि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण के समक्ष इस आशय का आवेदन किया जाएगा कि वह अपने समस्त अवशेष देयक जमा करने को तैयार है, तो ऐसे आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार निर्णय लिया जा सकेगा। मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा एक प्रत्यावेदन, शपथ पत्र के साथ दिनांक 08.02.2024 को प्राधिकरण को उपलब्ध कराया जा चुका है।

8. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा एक Readymade Garment Industry स्थापित करने की project report प्रस्तुत की गई थी। वह पारिवारिक कारणों से इस भूखड पर निर्माण नहीं कर सका था, किंतु अब वह अपने देयक जमा कराकर निर्माण कार्य करना चाहता है। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.02.2023, दिनांक 06.06.2023 एवं दिनांक 06.10.2023 निरस्त किए जाएँ एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि गायत्री कौल को प्राधिकरण की औद्योगिक योजना संख्या IND2000(2013)01 के अन्तर्गत औद्योगिक भूखण्ड संख्या 139 क्षे० 450 वर्ग मी० सै० इकोटेक–6 का आवंटन दिनांक 07.10.2013 को किया गया था। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 22.01.2014 के द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त पत्र के जारी होने के दिनांक से 60 दिन के अन्दर पत्र में उल्लेखित औपचारिकताओं को पूर्ण करके भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित करने के लिए सूचित किया गया। परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा समय अवधि के अन्दर न तो औपचारिकताएं पूर्ण की गई और न ही भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया। इसके पश्चात प्राधिकरण ने दिनांक 16.10.2020 को कारण बताओ नोटिस जारी कर रिवीजनकर्ता को उक्त नोटिस में उल्लेखित निम्न धनराशि जो कि आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 16.10.2020 तक देय थी, को नोटिस के जारी होने के दिनांक से 15 दिन के अन्दर जमा कराते हुए पट्टा प्रलेख निष्पादित कराने के लिए सूचित किया गया।

1.	प्रीमियम	रू0 3,85,544.00
2.	अतिरिक्त प्रतिकर	रू0 61,461.00
3.	लीजडीड विलम्ब शुल्क	रू0 7,21,720.00
	कुल डिफाल्टर धनराशि	रू0 11,68,685.00

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त कारण बताओ नोटिस में यह भी स्पष्ट किया गया कि उक्त समयवधि में यदि आवंटी द्वारा देय डिफाल्टर धनराशि का भुगतान नहीं किया जाता है और लीजडीड निष्पादित नहीं की जाती है, तो आवंटी को आवंटित भूखण्ड संख्या 139 इकोटेक–6 क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर के निरस्तीकरण की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जायेगी। परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा न तो डिफाल्ट धनरशि जमा कराई गयी और न ही भूखण्ड का

पट्टा प्रलेख समय अवधि के अन्दर निष्पादित कराया गया। इसलिए प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 14.02.2023 के द्वारा, रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड के आवंटन की शर्तों के उल्लंघन करने के कारण, भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया। रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 27.02.2023 के द्वारा भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 06.06.2023 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि आपके पुर्नस्थापना आवेदन को निरस्त किया जाता है तथा भूखण्ड के विरूद्ध जमा धनराशि प्राधिकरण के नियमानुसार कटौती के पश्चात् वापस कर दी जायेगी।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजन कर्ता ने भूखण्ड के निरस्तीकरण के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 23377/2023 योजित की गई। मा0 न्यायालय ने उक्त याचिका में दिनांक 07.08.2023 को आदेश पारित कर प्राधिकरण को रिवीजनकर्ता का प्रत्यावेदन एक माह में निस्तारित करने के ओदश पारित किया गया। प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 06.10.2023 के द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश को यथावत रखते हुए रिवीजनकर्ता द्वारा प्रेषित पुर्नस्थापना के आदेश को यथावत रखते हुए रिवीजनकर्ता द्वारा प्रेषित पुर्नस्थापना के प्रार्थना पत्र दिनांक 14.09.2023 को बलहीन पाते हुए प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया। इस प्रकार प्राधिकरण ने नियमानुसार ही भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया तथा मा0 उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 23377/2023 में पारित आदेश के अनुपालन में ही प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता के प्रत्यावेदन को बलहीन पाते हुए निरस्त किया गया है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय में नोएडा व ग्रेटर नोएडा के काश्तकारों द्वारा विभिन्न ग्रामों की भूमि के अर्जन को निरस्त कराने के लिए लगभग 472 याचिकाएं योजित की गई थी जिसमें मा0 न्यायालय ने Leading याचिका संख्या 37443/2011 गजराज व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य के साथ सभी याचिकओं को दिनांक 21.10.2011 को निस्तारित कर दिया गया। माननीय न्यायालय ने उक्त आदेश के द्वारा प्राधिकरण को आदेशित किया गया कि:—

> "The petitioner shall be entiled for payment of additional compenation to the extent of same ratio (i.e. 64.70%) as paid for village Patwari in addition to the compensation received by them under 1997 rules/award which payment shall be ensured by the authority at an early date. It may be open for authority to take a decision as to what proportion of additional compensation be asked to be paid by allottees."

मा0 उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के अनुपालन में ही प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड/भवन के आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि वसूल की जा रही है। इसीलिए कारण बताओ नोटिस दिनांक 16.10.2020 के द्वारा रिवीजनकर्ता को रू0 61,421/– की अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा करने के लिए सूचित किया गया था।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके अतिरिक्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने याची के प्रत्यावेदन पर सुनवाई के दौरान यह भी पाया गया कि आवंटी द्वारा आवंटित भूखण्ड पर इकाई के निर्माण एवं इसके सुनियोजित संचालन की न तो कोई कार्ययोजना बनाई गयी है और न ही आवंटी को पूर्व में किसी भी औद्योगिक इकाई के संचालन का कोई अनुभव होना भी संज्ञान में पाया गया। आवंटी द्वारा सुनवाई के दौरान भूखण्ड पर इकाई के निर्माण एवं इसके संचालन हेतु कोई उचित कार्य योजना/डी०पी०आर० भी प्रस्तुत नहीं की गयी है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.10.2023 को निरस्त करने के लिए मा0 उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 45329/2023 योजित की गयी है जिसमें मा0 न्यायालय ने दिनांक 19.01.2024 को आदेश पारित कर याचिका निस्तारित कर दिया गया।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 07.10.2013 को किया गया था। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को चेक लिस्ट जारी कर लीज डीड करवाने के लिए सूचित किया गया, किंतु आवंटी द्वारा लीज डीड निष्पादित नहीं कराई गई है। पुनः प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.10.2020 के द्वारा कारण बताओ नोटिस इस आशय का जारी कया गया है कि यदि आवंटी द्वारा स–समय भूखण्ड की लीज डीड का निष्पादन नहीं कराया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

15. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.01.2014 के माध्यम से आवंटी को लीज डीड निष्पादन हेतु चेकलिस्ट का प्रेषण किया गया था, जिसके अनुसार आवंटी को भूखण्ड की लीज डीड 60 दिनों के अंदर निष्पादित कराये जाने हेतु सूचित किया गया था, परन्तु इसके उपरांत भी आवंटी द्वारा लीज डीड निष्पादन हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवंटन पत्र के बिंदु संख्या 14 में यह उल्लिखित किया गया है कि, "It is mandatory to make the unit operational within 36 months from the date of Lease Deed and will have to execute the lease deed within 60 days from the issuance of the check list issued by the Greater Noida Authority, otherwise, the allotment is liable to be cancelled."

16. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा आवंटन पत्र में दिये गये निर्देशों का समय से अनुपालन नहीं किया गया है एवं लीज डीड निष्पादित नहीं कराई गई है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड आवंटन निरस्तीकरण के दिनांक तक भूखण्ड पर औद्योगिक गतिविधियाँ प्रारम्भ करने के भी कोई प्रयास नहीं किये गये हैं।

17. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने मूल आवेदन के साथ readymade garment की एक परियोजना रिपोर्ट दाखिल की गई थी, किंतु वर्तमान में उसके द्वारा भूखण्ड पर किस प्रकार से उद्योग की स्थापना की जाएगी का वर्णन नहीं किया गया है। इसी को दृष्टिगत रखते हुए मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया गया।

18. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि पुरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड के आवंटन से लगभग 9 वर्ष के उपरांत भी लीज डीड निष्पादन हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई है एवं न ही इकाई के निर्माण करने तथा संचालन हेतु कोई सकारात्मक/ सार्थक प्रयास किया गया है।

उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–2933(1)/77–4–24/23 अपील/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. मे0 गायत्री कौल, आर0/ओ0–एच–601, शुभधाम अपार्टमेंट, राजेन्द्र नगर, सेक्टर–2, साहिबाबाद गाजियाबाद, यू0पी0–201005।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव