

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4354/77-4-24/114 अपील/23
लखनऊ: दिनांक- 25 जुलाई, 2024

मै0 आत्माराम प्रमोटर्स प्रा0 लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण; ग्रेटर नोएडा

विपक्षीयण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 आत्माराम प्रमोटर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में थीम पार्क हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या-आर-7, सेक्टर रिक्रिएशनल एरिया के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 28.02.2019 के विरुद्ध दिनांक 08.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.01.2024 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 25.06.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री सुनील कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा आभासी रूप में तथा याची संस्था की ओर से श्री सुशील कुमार नेगी, श्री राजीव गोयल एवं श्री कार्तिकेय दुबे अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड संख्या-आर-7, सेक्टर रिक्रिएशनल एरिया, क्षेत्रफल 12000 वर्ग मीटर का आवंटन थीम पार्क बनाने हेतु दिनांक 28.12.2002 को किया गया था। तत्पश्चात्, इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 24.03.2003 को निष्पादित की गई है, जिसके अंतर्गत इस परियोजना का निर्माण दो वर्ष में पूर्ण करना था। इस भूखण्ड का कब्जा भी दिनांक 07.05.2003 को प्रदान कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 26.02.2004 को भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने हेतु नक्शे अनुमोदनार्थ दाखिल किये गये। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 02.11.2004 के द्वारा यह अवगत कराया गया कि इस प्रकार के सभी आवंटनों का परीक्षण शासन द्वारा किया जा रहा है एवं वर्तमान में इस परियोजना पर कोई कार्य न किया

जाए। यह आदेश प्राप्त होने पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 32029/2006 दाखिल की गई है। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.09.2008 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासन द्वारा की जा रही जाँच समाप्त हो चुकी है एवं आवंटनों पर अब कार्य प्रारम्भ किया जा सकता है। इस पत्र के द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि थीम पार्क परियोजना में daily membership नहीं प्रदान की जा सकेगी एवं जिन व्यक्तियों को membership प्रदान की जाएगी, उनकी membership का कार्यकाल कम से कम एक वर्ष होना चाहिए।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 21.10.2008 को प्राधिकरण द्वारा इस आशय का पत्र भेजा गया कि इस परियोजना पर 9 माह पूर्ण हो चके हैं एवं 15 माह निर्माण कार्य पूर्ण करने को अवशेष हैं। प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड पर धनराशि रू0 15,47,731/- जमा करने की भी अपेक्षा की गई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने नक्शे अनुमोदित करने के प्रयास किये गये, किंतु प्राधिकरण द्वारा इस पर कोई निर्णय नहीं लिया गया। इसी क्रम में उसके द्वारा नक्शों का deemed sanction मानते हुए निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया गया एवं दिनांक 03.10.2011 को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किये जाने का प्रार्थना पत्र भी प्रेषित कर दिया गया है। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 17.11.2011 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.10.2011 के द्वारा ऐसे सभी निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई है जो महायोजना 2001 से आच्छादित नहीं हैं। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र नहीं प्रदान किया गया था।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण क्षेत्र में भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवादों का निस्तारण मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 37443/2011 में अपने आदेश दिनांक 21.10.2011 से किया है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा भूमि अधिग्रहण करने पर 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर दिये जाने के आदेश पारित किये गये हैं। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में संस्था से रू0 66 लाख की मांग की गई है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 25.03.2015 को आवेदन अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का दिया गया है जिस पर प्राधिकरण द्वारा कतिपय आपत्तियाँ दिनांक 25.04.2015 को जारी की गईं। प्राधिकरण अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया एवं

दिनांक 02.09.2015 को इस आशय का कारण बताओ नोटिस जारी किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर marriage hall संचालित है। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.09.2015 को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा किया गया निर्माण सील कर दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा कारण बताओ नोटिस दिनांक 02.09.2015 का प्रतिउत्तर दिनांक 11.09.2015 को दाखिल किया गया है एवं तत्पश्चात् मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 51781/2015 दाखिल की गई है। इस रिट याचिका में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 15.09.2015 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रत्यावेदन पर दो सप्ताह में निर्णय लिये जाने के आदेश दिये गये हैं। इस आदेश के अनुपालन में मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 17.12.2015 द्वारा मा0 आश्वासन समिति से यह आग्रह किया गया है कि संस्था द्वारा किए गए निर्माण पर से सील हटा दी जाए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा एक रिट याचिका संख्या 18203/2016 दाखिल की गई है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 25.04.2016 द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी को इस प्रकरण में पुनः आदेश पारित करने के निर्देश दिए गए हैं। इस आदेश के क्रम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 05.08.2016 को आदेश पारित करते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था के निर्माण से सील हटा दी गई है। तत्पश्चात्, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 26.08.2016 को no dues certificate जारी करने का आवेदन किया है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.01.2017 को अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में ₹0 90,71,405/- एवं ब्याज के मद में ₹0 1,42,711/- जमा करने के निर्देश दिए गए हैं। इस मांग पत्र के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 07.02.2018 द्वारा यह निवेदन किया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की देयता उस पर देय नहीं है। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.03.2018 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था पर अतिरिक्त प्रतिकर की देयता नहीं बनती है एवं प्राधिकरण द्वारा नोटिस वापस ले लिया गया है। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.04.2018 द्वारा no dues certificate जारी कर दिया गया है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.07.2018 एवं पत्र दिनांक 04.09.2018 द्वारा कतिपय अतिरिक्त दस्तावेज जमा करने के निर्देश दिये गये हैं, जो कि संस्था द्वारा दिनांक 03.10.2018 को जमा कर दिए गए हैं। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.10.2018 द्वारा पुनः एक कारण बताओ नोटिस इस आशय का जारी

किया गया है कि क्यों न संस्था के पक्ष में किया गया आवंटन निरस्त कर दिया जाए। इसका प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 23.10.2018 एवं 14.01.2019 को दिया गया है, जिसमें उसके द्वारा यह अवगत करा दिया गया है कि परियोजना पर निर्माण करने में विलम्ब कतिपय कारणों से हुआ था। संस्था के उत्तर को न मानते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.02.2019 के द्वारा प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 12230/2019 दायर की गई है जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 09.04.2019 के द्वारा प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश को स्थगित कर दिया गया है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा इस भूखण्ड पर कोई marriage hall संचालित नहीं किया जा रहा है। संस्था द्वारा इस भूखण्ड के संबंध में वर्ष 2015 में ही अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन कर दिया गया था, किंतु अभी तक समस्त धनराशियाँ जमा करने के बावजूद भी अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 28.02.2019 निरस्त किया जाए, भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में बहाल किया जाए एवं इस भूखण्ड का अधिभोग प्रमाण पत्र भी जारी कर दिया जाए।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर marriage hall संचालित किया जा रहा था, जबकि आवंटन थीम पार्क क्लब के नाम से था। चूंकि भूखण्ड का उपयोग लीज डीड में दिए गए उपयोग से भिन्न प्रकृति का हो रहा था, ऐसी दशा में लीज डीड का उल्लंघन होने के कारण आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 28.12.2002 को हुआ था एवं लीज डीड दिनांक 24.03.2003 को निष्पादित की गई है। इस परियोजना पर निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु दो वर्ष का समय संस्था के पास उपलब्ध था। ऐसे भूखण्डों के आवंटन विवादित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई थी, जो कि अंततः दिनांक 01.09.2008 को हटाई गई है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर नक्शों का deemed sanction मानते हुए निर्माण प्रारम्भ किया है एवं दिनांक 03.10.2011 को अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान करने का आवेदन भी प्राधिकरण में प्रस्तुत कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का आवेदन पुनः दिनांक 25.03.2015 को भी किया गया है। दिनांक 01.09.2015 से दिनांक 04.09.2015 के

मध्य मा0 आश्वासन समिति के स्थलीय निरीक्षण के समय भूखण्ड पर कतिपय अनियमितताएँ पाई गई, जिस पर समिति द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि चूंकि जिस उद्देश्य के लिए आवंटी को प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड आवंटित किया गया था, उस उद्देश्य के लिए उसका उपयोग न करते हुए उसका commercial उपयोग किया जा रहा है, जो lease agreement के खिलाफ है। मा0 समिति के निर्देश पर भूखण्ड को सील कर दिया गया था। तत्पश्चात्, मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 05.08.2016 के द्वारा भूखण्ड पर से सील हटा ली गई है एवं यह निर्देश दिए गए हैं कि आवंटी द्वारा प्राधिकरण में completion प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत प्रपत्रों के क्रम में प्राधिकरण के नियमानुसार भूखण्ड का completion प्रमाण पत्र प्राप्त कर स्थल पर कोई ऐसी गतिविधि न करे जो अनुमन्य प्रयोजन से भिन्न हों।

15. इस भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण द्वारा no dues certificate दिनांक 18.04.2018 को जारी कर दिया गया है एवं completion प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अतिरिक्त दस्तावेजों की मांग, पत्र दिनांक 16.07.2018 एवं पत्र दिनांक 04.09.2018 द्वारा की गई हैं। मा0 आश्वासन समिति द्वारा पुनः भूखण्ड का स्थलीय भ्रमण दिनांक 26.09.2018 को किया गया है एवं यह पाया गया है कि इस भूखण्ड पर व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित हैं एवं भूखण्ड को सील करने के निर्देश दिए गए हैं। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि क्लब का निर्माण लगभग पूर्ण है, जल्दी ही कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया जाएगा एवं नियमानुसार केवल क्लब के सदस्यों के लिए ही गतिविधियाँ संचालित होंगी। इस पर विचार न करते हुए प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया।

16. पत्रावली के अवलोकन से यह विदित होता है कि निरीक्षण दिनांक 26.09.2018 का कोई inspection memo नहीं बनाया गया है जिससे यह स्पष्ट हो सके कि कारण बताओ नोटिस के सम्बन्ध में ऐसा क्या साक्ष्य प्राधिकरण को दिनांक 26.09.2018 को प्राप्त हुआ था, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में ऐसे किसी साक्ष्य को संलग्न नहीं किया गया है। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा भूखण्ड के संबंध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का निवेदन वर्ष 2011 से वर्ष 2018 तक निरन्तर किया जाता रहा है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर लिए गए हैं एवं अब मात्र अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करना ही अवशेष है। इसके साथ ही यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.04.2018 को no dues certificate भी जारी कर दिया गया है।

17. इस प्रकार यह स्पष्ट होता है कि inspection memo न जारी करने से यह सिद्ध नहीं हो रहा है कि भूखण्ड पर व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित हैं। तदनुसार प्राधिकरण के आदेश दिनांक 28.02.2019 में हस्तक्षेप करने का अवसर बनता है। उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण का आदेश दिनांक 28.02.2019 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह नियमानुसार अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की कार्यवाही करे।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)
प्रमुख सचिव

संख्या:-4354(10)/77-4-23/114 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै० आत्माराम प्रमोटर्स प्रा०लि०, 208, फेन्ड्स चैम्बर एस-511, स्कूल ब्लॉक, विकास मार्ग साकापुर, दिल्ली।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव