उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–4969/77–4–24/अपील 106/2024
लखनऊ: दिनांक– 30 अगस्त, 2024

मै0 कॉनवुड मेडीफार्मा प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 कॉनवुड मेडीफार्मा प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–22, सेक्टर–टेकजोन–4, क्षेत्रफल 116966 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.03.2023 के विरूद्ध दिनांक 22.05.2024 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। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 20.08.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सतीष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन.के. सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 19.05.2010 को कुल प्रीमियम रू0 28,79,54,200/– पर किया गया था। इस भूखण्ड के संबंध में लीज डीड दिनांक 22.02.2011 को निष्पादित की गई है एवं इसी दिनांक को paper possession भी उपलब्ध कराया गया है। तद्‌दिनांक तक प्राधिकरण भौतिक कब्जा देने की स्थिति में नहीं था, क्योंकि भूखण्ड के कई भाग कृषकों के कब्जे में थे। चूंकि सम्पूर्ण भूखण्ड पर प्राधिकरण द्वारा कब्जा नहीं उपलब्ध कराया जा सका था, ऐसी स्थिति में परियोजना का निर्माण कार्य संभव ही नहीं था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि खसरा संख्या 312 क्षेत्रफल 0.708 हे0 राजस्व अभिलेखों में तालाब के रूप में दर्ज है। इसी प्रकार खसरा संख्या 313 एवं खसरा संख्या 315 भी कतिपय कृषकों के नाम आज भी दर्ज है। जब तक प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर स्थित तालाब के

संबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं की जा सकती थी, तब तक इस भूखण्ड पर कोई भी निर्माण कार्य संभव ही नहीं था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 21.06.2013 द्वारा कतिपय धनराशियों की मांग की गई है जिसमें अतिरिक्त प्रतिकर के मद में रू0 6,23,23,800/- की धनराशि भी सम्मिलित है। इस डिमाण्ड नोटिस का प्रतिउत्तर पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 31.10.2013 को दिया गया है, जिसमें संस्था द्वारा यह स्पष्ट कर दिया गया है कि आवंटित भूमि पर तालाब स्थित है, जिसके संबंध में अभी तक प्राधिकरण द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया जा सका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के इस प्रत्यावेदन को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा एक अन्य डिमाण्ड नोटिस दिनांक 30.01.2015 को दिया गया है, जिसका प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 17.02.2015 को उपलब्ध कराया जा चुका था, जिस पर संस्था द्वारा पुनः इस बात पर बल दिया गया है कि आवंटित भूखण्ड पर तालाब स्थित है एवं कृषकों का कब्जा है, जिसके होने से मौके पर कोई निर्माण कार्य नही हो सकता था।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा एक डिमाण्ड नोटिस दिनांक 02.05.2017 को धनराशि रू0 39,63,42,358/- का दिया गया है, जिसके संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 07.06.2017 एवं दिनांक 08.07.2017 को पुनः इस आशय का प्रत्यावेदन दिया गया है कि भूखण्ड पर तालाब एवं कृषकों के कब्जे के कारण उसको प्रभावित अवधि के शून्य काल का लाभ दिया जाना चाहिए। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 4558/2017 दायर की गई जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 22.09.2017 द्वारा संस्था के प्रत्यावेदन को दो माह के अंदर निस्तारित करने के आदेश दिए गए हैं।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में दिनांक 05.07.2018 को प्राधिकरण में सुनवाई हुई, किंतु कतिपय कारणों से आदेश नहीं पारित किया जा सका। पुनः पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 16.03.2020 को प्राधिकरण में गठित समिति के समक्ष उपस्थित होने के निर्देश दिए गए, किंतु तत्पश्चात भी आदेश नहीं पारित किये जा सके।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे बिना सुनवाई का अवसर दिए ही निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.03.2023 पारित कर दिया गया है। इस आदेश के विरूद्ध रिट याचिका संख्या 15367/2023 योजित की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.03.2023 के द्वारा कुल रू0 25 करोड़ की धनराशि दिनांक 30.06.2023 तक जमा करने के निर्देश दिए गए हैं, जो कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 27.06.2023 तक जमा कर दिया गया है। यह याचिका वर्तमान में मा0 उच्च न्यायालय में लम्बित है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.03.2023 अपास्त किया जाए एवं उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा दिये जाने के दिनांक तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी के पक्ष में दिनांक 19.05.2010 को जारी आवंटन पत्रानुसार याची को प्रश्नगत भूखण्ड संख्याः–22, सैक्टर–टेकजोन–04, ग्रेटर नोएडा, क्षेत्रफल 1,01,175 वर्गमीटर को रु0 2702/– प्रति वर्गमीटर अनुसार Educational Institute हेतु व क्षेत्रफल 12141 वर्गमीटर रु0 1200/– प्रति वर्गमीटर अनुसार Play-Ground हेतु आवंटित किया गया था, जिसके अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत धनराशि रु० 28,79,54,200/– थी। याची कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने के पश्चात प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार याची को दिनांक 22.2.2011 को कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया। जहाँ तक तालाब का प्रश्न है, उसको शासनादेश संख्याः–32/744/एक–1–2016–20(5)/2016 दिनॉक 30 जून 2016 के क्रम में इटैडा ग्राम के समीप हरित पटटी में तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 13.04.2015 के क्रम में नियोजित किया जा चुका है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को प्रेषित पत्र दिनांक 21.06.2013 के माध्यम से रू0 550/– प्रति वर्गमीटर की दर से धनराशि रू0 6,23,23,800/– को 04 समान किश्तों में विभाजित कर अतिरिक्त प्रतिकर की माँग की गयी। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक, दिनांक 31.05.2019 में लिये गये निर्णयानुसार पूर्व में निर्धारित दर को संशोधित करते हुए रू0 483/– प्रति वर्गमीटर की दर से दिनांक 04.10.2019 को अतिरिक्त प्रतिकर के मद में बन रही धनराशि रु0 9,43,25,824/– की मॉग हेतु पत्र निर्गत किया गया। इसके पश्चात भी याची द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर के मद में बन रही धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया गया। याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में प्रेषित पत्रों के माध्यम से शून्यकाल का लाभ प्रदान किये जाने हेतु अनुरोध किया जा रहा था, जिसके

दृष्टिगत याची को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.07.2014 के माध्यम से पट्टा प्रलेख निष्पादन कि तिथि 22.02.2011 से दिनांक 31.08.2014 तक निर्माण कार्य, देय प्रीमियम एवं लीज रेन्ट की किश्तों पर दण्डात्मक ब्याज पर शून्यकाल अवधि लाभ अनुमन्य किये जाने के संबंध में सूचित किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी संस्था द्वारा वर्तमान तिथि 25.07.2024 तक भूखण्ड के प्रीमियम की मद में रू0 31,26,55,900/- एवं लीज रेन्ट की मद में मात्र एक किश्त रू. 74,45,413/- जमा कराया गया है। इसके अतिरिक्त अन्य विभिन्न मदों में रू0 11,84,266/- जमा कराया गया है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वाद संख्या 45587/2017 में आवंटी द्वारा दिनांक 13.10.2017 को अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया जिस पर विभिन्न तिथियाँ प्रत्यावेदन निस्तारण हेतु निर्धारित की गई परन्तु अपरिहार्य कारणों से प्रत्यावेदन का निस्तारण नहीं हो पाया। तद्समय ही कोविड-19 की आपदा आ गई। इसके उपरान्त आवंटी की दिनाँक 29.11.2022 को सुनवाई की गई। तद्क्रम में दिनाँक 01.03.2023 को तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसमें सभी तथ्यों के परीक्षण उपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा भूखण्ड को निरस्त करते हुए प्रत्यावेदन का निस्तारण कर दिया गया। आवंटी को दिनाँक 28.02.2018 को व दिनांक 26.04.2018 को व्यक्तिगत सुनवाई हेतु बुलाया गया था, परन्तु वह उपस्थित नहीं हुए। पुनः दिनांक 05.07.2018 को सुनवाई हेतु बुलाया गया था, परन्तु तददिनॉक को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के शासकीय कार्यों की वजह से प्राधिकरण कार्यालय में न होने कारण दिनॉक 05.07.2018 सुनवाई नहीं हो सकी थी। पुनः दिनांक 16.03.2020 को सुनवाई हेतु बुलाया गया, परन्तु आवंटी उपस्थित नहीं हुए। दिनॉक 09.09.2020 को भी आवंटी की सुनवाई की गई, जिसमें आवंटी उपस्थित हुए। तद्समय ही कोविड-19 की आपदा आ गई, जिसके उपरान्त आवंटी की दिनाँक 29.11.2022 को सुनवाई की गई एवं दिनाँक 01.03.2023 को तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसमें सभी तथ्यों के परीक्षण उपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा भूखण्ड को निरस्त करते हुए प्रत्यावेदन का निस्तारण कर दिया गया।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में कुल क्षेत्रफल 116966 वर्ग मीटर का आवंटन वर्ष 2010 में किया गया था एवं दिनांक 22.02.2011 को भूखण्ड की लीज डीड भी निष्पादित कर दी गई थी। इस याचिका में

पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मुख्य रूप से इस बात पर बल दिया गया है कि उसे आवंटित भूखण्ड में से 0.708 हे0 अर्थात 7080 वर्ग मीटर पर तालाब स्थित था एवं खसरा संख्या 313 व 315 पर अन्य कृषकों के नाम भी दर्ज थे, जिसके कारण सम्पूर्ण भूमि पर कब्जा न होने के कारण भूमि का विकास संभव नहीं था।

14. इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि तालाब को इटैडा ग्राम के समीप हरित पट्‌टी में मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 13.04.2015 के क्रम में नियोजित किया जा चुका है। इस प्रकार तालाब से संबंधित समस्या का समाधान पूर्व में ही किया जा चुका है। याची कंपनी के अनुरोध को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.07.2014 के द्वारा यह सूचित किया गया है कि आवंटित भूखण्ड पर लीज डीड निष्पादन की तिथि 22.02.2011 से दिनांक 31.08.2014 तक निर्माण कार्य, देय प्रीमियम एवं लीज रेंट की किश्तों पर दण्डात्मक ब्याज पर शून्य काल (जिसके अंतर्गत दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक की अवधि भी सम्मिलित है) का लाभ अनुमन्य किया गया है। इसके अतिरिक्त मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के क्रम में कृषकों को देय अतिरिक्त प्रतिकर की डिमाण्ड नियमानुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था से भी की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि तालाब से संबंधित समस्या व तत्क्रम में शून्यकाल की देयता का समाधान प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही कर दिया गया है, किंतु इसके बावजूद पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूमि पर निर्माण करने के कोई भी प्रयास नहीं किए गए हैं।

15. रिट याचिका संख्या 4558/2017 में पारित आदेश दिनांक 22.09.2017 के क्रम में दिनांक 05.07.2018 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई थी एवं तत्पश्चात् वर्ष 2020 में भी प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया था। तत्पश्चात प्रत्यावेदन के निस्तारण हेतु अपना पक्ष रखने हेतु आवंटी संस्था के पक्ष में श्री सुमित अग्रवाल द्वारा दिनांक 29.11.2022 को सुनवाई में अतिदेय धनराशि को जमा करने हेतु पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मौखिक अनुरोध किया गया था, किंतु पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कोई धनराशि नहीं जमा कराई गई है। निरस्तीकरण के दिनांक तक आवंटी संस्था पर प्रीमियम के मद में रू0 1,21,51,92,809/— तथा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में रू0 17,35,80,831/— की देयता बन रही थी।

16. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि आवंटी संस्था की तालाब एवं शून्यकाल से संबंधित समस्या के समाधान के उपरांत संस्था को प्राधिकरण द्वारा कई बार देय किश्तों को जमा करने हेतु नोटिस दिये गये, किंतु आवंटी संस्था द्वारा धनराशियों का भुगतान समय से नहीं किया गया है। प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि उसके द्वारा आवंटी की तालाब से संबंधित समस्या का समुचित समाधान

कर दिया गया है एवं प्राधिकरण के नियमों के अनुसार शून्य काल का लाभ भी प्रदान कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

तद्नुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः— 4969 77—4—24/अपील 106/2024 तद्दिनांक—
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. निदेशक, मे0 कॉनवुड मेडीफार्मा प्रा0लि0, 1506, हेमकुन्त चैम्बर, 89, नेहरू प्लेस, नई दिल्ली—110019 (advocatemanishguptaindia@gmail.com)।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव