उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–6056 / 77–4–24 / 72 अपील / 24
लखनऊ दिनांक– 18 अक्टूबर, 2024

श्रीमती गीता रत्ता, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्रीमती गीता रत्ता द्वारा नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या C-171, Sector-10, क्षेत्रफल 114 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.01.2024 के विरूद्ध दिनांक 05.04.2024 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 गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.08.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 04.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती प्रिया सिंह, सहायक महाप्रबन्धक द्वारा तथा याची की ओर से श्री दीपक मिश्रा, श्री धर्मेन्द्र यादव एवं श्री बी0पी0 नीलरत्न द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का मूल आवंटन श्रीमती उर्मिला देवी गर्ग के पक्ष में दिनांक 22.05.1979 को किया गया था। इस भूखण्ड का कब्जा दिनांक 26.06.1979 को प्रदान किया गया था एवं भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 29.07.1988 को निष्पादित की गयी थी। तत्पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता द्वारा श्रीमती उर्मिला देवी गर्ग देवी गर्ग से क्रय किया गया एवं प्राधिकरण द्वारा Transfer Memorandum श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता के पक्ष में दिनांक 04.02.1989 को जारी कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा Transfer Deed को निष्पादित किये जाने हेतु चेकलिस्ट दिनांक 07.04.1989 को जारी कर दी गयी थी। प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता को दिनांक 04.02.1989 को दिया जा चुका था।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चेकलिस्ट के क्रम में समस्त कागजात प्राधिकरण कार्यालय में जमा कर दिये गये, किन्तु मूल आवंटी

की अनुपस्थिति के कारण Transfer Deed सम्पन्न नहीं की जा सकी थी। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.06.1989 एवं दिनांक 07.07.1989 को Transfer Deed न करने के लिए कारण बताओ नोटिस भी जारी किये गये हैं। Transfer Deed न हो पाने के कारण प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 23.03.1989 द्वारा Transfer Memorandum निरस्त कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूँकि श्रीमती उर्मिला देवी गर्ग द्वारा Transfer Deed निष्पादित नहीं की जा रही थी, ऐसी दशा में सिविल कोर्ट, गाजियाबाद में सिविल सूट संख्या 557/90 दाखिल किया गया, जो कि दिनांक 13.11.1992 को Transferee के पक्ष में Decree हुआ था। सिविल जज, गाजियाबाद के आदेश के विरूद्व अपील संख्या 119/93 सप्तम एडिशनल जज के न्यायालय में दायर की गयी है, जिसे दिनांक 26.03.1998 को निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश के विरूद्व द्वितीय अपील संख्या 1012/98 मा0 उच्च न्यायालय में दायर की गयी, जिसमें कार्यवाही गतिमान है।

5. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी मध्य श्री अशोक कुमार रत्ता का निधन दिनांक 15.12.2003 को हो गया एवं श्री राजेश कुमार रत्ता का निधन दिनांक 18.11.2019 को हो गया। पुनरीक्षणकर्ता ही इन दोनों व्यक्तियों की एकमात्र वारिस है। चूँकि श्री राजेश कुमार रत्ता द्वारा इस भूखण्ड से सम्बन्धित समस्त कार्यवाहियॉ की जा रही थी, अतः तत्समय पुनरीक्षणकर्ता को इनका कोई ज्ञान नहीं हो सका था। इन दोनों व्यक्तियों के निधन के सम्बन्ध में कई बार प्राधिकरण को अवगत कराया गया है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा अद्यतन कोई कार्यवाही नहीं की गयी है। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में समस्त देयकों का भुगतान पुनरीक्षणकर्ता द्वारा किया जा चुका है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गयी है कि आदेश दिनांक 23.03.1990 निरस्त करते हुए उसके पक्ष में Transfer Deed निष्पादित कर दी जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि श्री अशोक कुमार रत्ता व श्री राजेश कुमार रत्ता के पक्ष में दिनांक 04.02.1989 को हस्तांतरण ज्ञाप जारी किया गया था। प्राधिकरण ने दिनांक 06.08.1989 व दिनांक 07.07.1989 को कारण बताओ नोटिस जारी कर हस्तांतरण प्रलेख को निष्पादित करने के लिए हस्तांतरियों को सूचित किया गया, परन्तु उक्त हस्तांतरियों द्वारा हस्तांतरण प्रलेख निष्पादित नहीं कराने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 23.03.1990 को भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर भूखण्ड के विरूद्ध जमा धनराशि में से 30 प्रतिशत धनराशि को जब्त कर लिया गया। श्री अशोक कुमार रत्ता व श्री राजेश कुमार रत्ता द्वारा अपनी मृत्यु तक हस्तांतरण प्रलेख निष्पादित नहीं कराया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि श्री अशोक कुमार रत्ता व श्री राजेश कुमार रत्ता द्वारा सिविल जज, गाजियाबाद में प्राधिकरण, श्रीमती उर्मिला देवी गर्ग व अन्य तीन के विरूद्ध वाद संख्या 557/1990 योजित किया गया। उक्त वाद में वादीगणों ने प्रतिवादीगण को उनके पक्ष में हस्तांतरण प्रलेख निष्पादित करने अथवा उनके द्वारा प्रतिवादी को दी गई धनराशि को वापस दिलाने की प्रार्थना की गई। मा० सिविल जज, गौतमबुद्ध नगर ने उक्त वाद में दिनांक 13.11.1992 को आदेश पारित कर वाद को Decree कर दिया गया। आदेश का सारवान भाग निम्नवत् है:–

"वाद वादीगण विरूद्ध प्रतिवादीगण 2 व 5 वाद व्यय सहित रू0 49500 के लिए Decree किया जाता है। वादीगण द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 व 5 से अंकन रू० 15858.60 भी जो उनके द्वारा खर्च किये गये है, आवश्यक न्याय शुल्क अदा करने पर वसूल पाने के अधिकारी है, वादी प्रतिवादी संख्या 01 के विरूद्ध निरस्त किया जाता है।" इस प्रकार न्यायालय द्वारा प्राधिकरण के विरूद्व वाद को निरस्त कर दिया गया था तथा वादीगण को रू0 49500 श्रीमती उर्मिला देवी गर्ग से प्राप्त करने के लिए वाद को Decree किया गया था।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि न्यायालय द्वारा वादीगण के पक्ष में हस्तांतरण प्रलेख निष्पादित करने का कोई आदेश प्राधिकरण को नहीं दिया गया था। श्री अशोक कुमार रत्ता व श्री राजेश कुमार रत्ता ने उक्त आदेश के विरूद्ध जिला न्यायालय में अपील संख्या 119/1993 योजित की गई। उक्त अपील में नवम् अपर जिला जज, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 26.03.1998 को आदेश पारित कर अपील को सव्यय निरस्त कर दिया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक भूखण्ड संख्या H–70, Sector–9, औद्योगिक भूखण्ड संख्या E–55, Sector–6 व औद्योगिक भूखण्ड संख्या B–79, Sector–8 में Fresh Lease Deed निष्पादित किया जाना रिकार्ड का विषय है, परन्तु रिवीजनकर्ता का प्रकरण उक्त प्रकरणों से भिन्न है, इसलिए रिवीजनकर्ता इन प्रकरणों में पारित आदेशों का लाभ पाने की अधिकारी नहीं है, क्योंकि रिवीजनकर्ता का उक्त भूखण्ड में Status नहीं है।

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का मूल आवंटन श्रीमती उर्मिला देवी गर्ग के पक्ष में किया गया था। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता के पक्ष में Transfer Memorandum जारी किया गया एवं तत्पश्चात् Transfer Deed निष्पादित करने हेतु दोनों पक्षों को सूचित किया गया, किन्तु Transfer Deed निष्पादित नहीं हो सकी थी। Transfer Deed निष्पादित करने के लिए एक वाद सिविल जज, गाजियाबाद में दायर किया गया था, किन्तु सिविल जज द्वारा भी Transfer Deed निष्पादित करने से सम्बन्धित कोई आदेश

नहीं पारित किये गये, मात्र इतना कहा गया है कि जो धनराशि श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता द्वारा व्यय की गयी है, उस धनराशि की वसूली श्री उर्मिला देवी गर्ग एवं अन्य से कर ली जाए। इसी प्रकार मा0 न्यायालय एडिशनल जिला जज द्वारा Transfer Deed से सम्बन्धित कोई आदेश पारित नहीं किये गये।

14. श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता द्वारा अपनी मृत्यु तक हस्तांतरण प्रलेख निष्पादित नहीं कराया जा सका था। पूर्व में ही प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 23.03.1990 द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर भूखण्ड के बिरूद्व जमा धनराशि में से 30 प्रतिशत धनराशि को जब्त कर लिया गया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता को कभी भी इस भूखण्ड का आवंटन नहीं हो पाया था एवं न ही इनके पक्ष में कोई Decree ही निष्पादित हो पायी थी। चूँकि श्री अशोक कुमार रत्ता एवं श्री राजेश कुमार रत्ता को भूखण्ड का आवंटन सम्पन्न नहीं हो सका था, ऐसी दशा में श्रीमती गीता रत्ता का भी कोई Locus Standi नहीं बनता है। ऐसी दशा में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.03.1990 में हस्तक्षेप का कोई अवसर नहीं बनता है।

अतएव, पुनरीक्षणकर्ता संस्था की अपील बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 6056/77–4–24/72 **अपील**/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्वनगर
2. श्रीमती गीता रत्ता, दिल्ली।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(राजेश्वरी प्रसाद)
अनु सचिव