उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–५६५१/77–4–24/80 अपील/24
लखनऊः दिनांक– 09 अगस्त, 2024

M/s M L Exim Pvt. Ltd. .. पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका M/s M L Exim Pvt. Ltd. द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या–6–ए, सेक्टर–ईकोटेक–1, क्षेत्रफल 1501.60 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित किए गए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 15.09.2016 के विरूद्ध दिनांक 03.05.2024 को उ0 प्र0 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 प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.06.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 01.08.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन.के. सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री संदीप भाटी, निदेशक द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 20.02.2007 को किया गया था। संस्था द्वारा प्राधिकरण की सभी औपचारिकताएं पूर्ण करते हुए तद्दिनांक तक देय धनराशि का भुगतान करते हुए लीज डीड दिनांक 28.03.2009 को निष्पादित की गई थी। लीज डीड निष्पादन के उपरांत प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का paper possession प्रदान कर दिया गया था, किंतु वास्तविक कब्जा नहीं दिया गया था। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया था कि लीज डीड के साथ जो लीज प्लान उपलब्ध कराया गया था, उसके अनुसार मौके पर

भूखण्ड उपलब्ध नहीं है, इस प्रकार भूखण्ड का वास्तविक कब्जा दिया जाना संभव नहीं है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2022 तक भूखण्ड का भौतिक कब्जा उपलब्ध नहीं कराया जा सका था। भूखण्ड के संबंध में श्री कुलदीप शर्मा, सहायक प्रबन्धक द्वारा इस आशय की आख्या प्रस्तुत की गई है कि परियोजना विभाग द्वारा भूखण्ड संख्या 6—ए के निर्गत लीज प्लान एवं स्थल पर उपलब्ध क्षेत्रफल के मापों में भिन्नता आ रही है, जिस कारण भूखण्ड संख्या 6—ए का डिमारकेशन किया जाना संभव नहीं हो पा रहा है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण आज भी पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड का कब्जा दिए जाने में असमर्थ है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा बिना किसी नोटिस और बिना किसी सूचना के दिनांक 15.09.2016 को आवंटित भूखण्ड निरस्त कर दिया गया, किंतु इस निरस्तीकरण की कोई सूचना अथवा निरस्तीकरण आदेश पुनरीक्षणकर्ता को किसी भी माध्यम से उपलब्ध नहीं कराया गया है। दिनांक 24.10.2017, दिनांक 10.04.2017 एवं दिनांक 07.11.2019 को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण को लिखित रूप में शिकायत दी गई, जिस पर पहली बार उप—महाप्रबन्धक द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.08.2018 के द्वारा यह अवगत कराया गया कि पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड निरस्त कर दिया गया है। निरस्तीकरण आदेश के विरूद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा रिट याचिका संख्या 3302/2020 दायर की गई है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 13.02.2020 द्वारा निर्देशित किया गया है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 15.09.2016 से संबंधित अभिलेख न्यायालय में प्रस्तुत किया जाए। यह रिट याचिका वर्तमान में विचाराधीन न्यायालय है।

4. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए, भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्रदान किया जाए एवं भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए 3 वर्ष का समय प्रदान कर दिया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रार्थी/आवंटी कम्पनी को दिनांक 20.02.2007 को प्राधिकरण द्वारा उद्योग योजनान्तर्गत भूखण्ड संख्याः—6ए, सैक्टर—इकोटेक—1, एक्सटेंशन, ग्रेटर नोएडा, क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर आवंटित किया गया। आवंटी कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख का निष्पादन

किये जाने हेतु आवश्यक औपचारिकताओं को पूर्ण करते हुए दिनांक 28.03.2009 को उनके पक्ष में आवंटित भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया। प्राधिकरण नियमानुसार जिस दिनांक को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किया जाता है, तद्दिनांक को आवंटी कम्पनी के पक्ष में औपचारिक कब्जा प्रमाण पत्र जारी कर दिया जाता है।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि परियोजना विभाग द्वारा उद्योग विभाग में दिनांक 30.05.2024 को सूचना/आख्या उपलब्ध की गयी है, जिसके माध्यम से परियोजना विभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या–6, क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्याः–6ए क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर नियोजित किये गये हैं। नियोजन उपरान्त भूखण्ड संख्याः–6ए, क्षेत्रफल 1501 वर्गमीटर का लीज प्लान दिनांक 17.09.2008 को निम्न टिप्पणी पर जारी किया गया था, "Development work is in progress. Lease plan of the sector is being prepared on urgent demand. Area may be increase and decrease after completion of site development." परन्तु वर्तमान में मौके पर स्थलीय सर्वे के अनुसार नियोजित भूखण्ड संख्या–6 हेतु 1500 वर्गमीटर छोड़ने के पश्चात कार्नर भूखण्ड संख्याः–6ए हेतु 1075 वर्गमीटर भूमि उपलब्ध है।

इसी क्रम में उल्लेखनीय है कि उक्त सन्दर्भित प्रकरण में नियोजन विभाग द्वारा भी दिनांक 20.06.2024 को उद्योग विभाग में सूचना उपलब्ध कराते हुए अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्याः–6ए, सैक्टर–इकोटेक, एक्सटेन्सन, क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर तलपट मानचित्र में नियोजित है, परन्तु परियोजना अनुभाग द्वारा स्थलीय सर्वे प्रस्तुत किया गया है, जिसमें भूखण्ड संख्या–6ए सैक्टर–इकोटेक–1, एक्सटेंशन, क्षेत्रफल 1075 वर्गमीटर प्राप्त होता है। इसके अतिरिक्त नियोजन विभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि तलपट मानचित्र में भूखण्डों का नियोजन भू–अनुभाग व परियोजना अनुभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों के आधार पर किया जाता है। स्थल पर भूखण्डों के क्षेत्रफल में परिवर्तन संभव है।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के सापेक्ष निर्धारित किश्तों को प्राधिकरण के पक्ष में न जमा कराये जाने के कारण तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 15.09.2016 के अनुक्रम में भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जा चुका है। प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 15.09.2016 के विरुद्ध प्रार्थी/आवंटी कम्पनी द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्याः–3202/2020 योजित की

गयी है। उक्त योजित याचिका में प्राधिकरण की ओर से प्रतिशपथ पत्र दाखिल किया जा चुका है।

8. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 20.02. 2007 को किया गया था एवं लीज डीड भी दिनांक 28.03.2009 को निष्पादित कर दी गई थी। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का मुख्यतः कथन यह है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा कभी दिलाया ही नहीं जा सका था, क्योंकि लीज डीड के साथ उपलब्ध कराए गए साइट प्लान एवं मौके की स्थिति में काफी भिन्नता थी। इस बात की पुष्टि प्राधिकरण की आख्या से भी होती है, जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लिखित है कि दिनांक 17.09.2008 को मौके पर स्थलीय सर्वे के अनुसार नियोजित भूखण्ड संख्या 6 हेतु 1500 वर्ग मीटर छोड़ने के पश्चात् कार्नर भूखण्ड संख्या 6--ए हेतु 1075 वर्गमीटर भूमि उपलब्ध है।

9. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि हलांकि लीज प्लान 1500 वर्ग मीटर का जारी किया गया था, किंतु मौके पर मात्र 1075 वर्ग मीटर भूमि ही उपलब्ध थी। इस प्रकार मूल क्षेत्रफल से मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल में लगभग 30 प्रतिशत भूमि में कमी परिलक्षित हो रही है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का कथन यह है क उसे दिनांक 15.09.2016 को निरस्तीकरण आदेश जारी करने से पूर्व कोई सूचना नहीं दी गई थी जबकि उसके द्वारा भूखण्ड के संबंध में अधिकतर प्रीमियम का भुगतान किया जा चुका था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह कहा गया है कि निरस्तीकरण आदेश की जानकारी उसे पहली बार प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.08.2018 के द्वारा हुई है। जिसके उपरांत उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 3302/2020 दायर कर दी गई है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को पृथक–पृथक डिफाल्टर नोटिस भी प्रेषित किए गए हैं। इस प्रकार नोटिस भेजने के उपरांत भी जब वांछित धनराशि जमा नहीं की गई तो भूखण्ड का निरस्तीकरण कर दिया गया है।

11. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता को अपनी बात रखने का पर्याप्त अवसर प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही प्रदान किया जा चुका है। प्राधिकरण की आख्या से स्पष्ट है कि पूर्व में ही यह स्पष्ट कर दिया गया था कि मौके की स्थिति के अनुसार क्षेत्रफल में कमी अथवा बढ़ोत्तरी हो सकती है। इस

प्रकार प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश में कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।

उपरोक्तानुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः—465(1)/77—4—24/80 अपील/24 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. M/s M L Exim Pvt. Ltd., एल 18/1, डीएलएफ फेस—2, गुरूग्राम, हरियाणा (mleximS@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