उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–३४०९/77–4–24/52 अपील/24
लखनऊः दिनांक– ०४ ~~जून~~ जुलाई, 2024

मै0 एलाफ्ट साल्यूसन्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एलाफ्ट साल्यूसन्स प्रा0लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या–146/2, Block-A, सेक्टर–43 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.10.2013 एवं तत्पश्चात् पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र को निरस्त करने विषयक पारित आदेश दिनांक 08.04.2022 के विरूद्ध दिनांक 06.03.2024 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 प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.06.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री रवि मिश्रा, श्री अजय बाटला एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड, क्षेत्रफल 782.42 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 27.07.2007 को हुआ था। प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में लीज डीड दिनांक 04.01.2008 को निष्पादित की गई थी, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 9,37,07,197.58 था, जिसमें से रू0 2,32,76,799.40 का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष धनराशि रू0 6,98,30,398/– का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड में आवंटित किये गये भूखण्ड की सीमाएँ नहीं दर्शायी गई थीं, चूंकि तत्समय यह भूखण्ड प्राधिकरण के कब्जे में ही नहीं था। लीज डीड होने के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण को कई बार भूखण्ड पर कब्जा दिलाने हेतु

निवेदन किया गया है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का कब्जा नहीं दिया जा सका था। इस भूखण्ड के संबंध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा वर्ष 2009 में स्थगनादेश जारी कर दिया गया था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्राधिकरण से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त न होने के कारण शून्य काल का लाभ दिये जाने का निवेदन किया गया है। इस पर निर्णय न लेते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.07.2013 को एक कारण बताओ नोटिस इस आशय का जारी किया गया कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था कुल धनराशि रू0 12,72,31,705/— प्राधिकरण के खाते में जमा किया जाना सुनिश्चित करें। इसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण को यह अवगत कराया गया कि तद्दिनांक तक इस भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं है, जबकि उसके द्वारा धनराशि रू0 2.32 करोड़ का भुगतान प्राधिकरण को किया जा चुका है एवं जब तक उसे भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं होगा, तब तक वह अग्रेतर कोई धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं करा पाएगा।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके प्रत्यावेदन पर विचार किये बिना प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.10.2013 जारी कर दिया गया है। तत्पश्चात् संस्था द्वारा निरस्तीकरण आदेश को निरस्त करने की याचना की गई है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.07.2014 को निम्न मांग संस्था से की गई है।

a.	Restoration levy	-	Rs. 73,10,720/-
b.	Non construction levy	-	Rs. 3,49,15,199/-
c.	Instalment and interest	-	Rs. 15,00,36,158/-
d.	Lease rent	-	Rs. 85,62,718/-

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त मांग के विरूद्ध कई प्रत्यावेदन उसके द्वारा प्राधिकरण को दिये गये हैं एवं शून्य काल का लाभ दिये जाने की याचना की गई है। इन पर विचार किये बिना प्राधिकरण द्वारा पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः प्रत्यावेदन दिनांक 27.10.2023, दिनांक 28.12.2023 एवं दिनांक 11.01.2024 को इस आशय के दिये गये हैं कि आवंटन निरस्तीकरण आदेश निरस्त किया जाए एवं कब्जा प्राप्त होने तक की अवधि को शून्य काल घोषित किया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कतिपय भूखण्ड केन्द्रीय कर्मचारी सहकारी गृह निर्माण समिति प्रा0 लि0 को आवंटित किये गये थे जो प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.05.1998 को निरस्त कर दिये गये हैं। इस आदेश के विरूद्ध सोसाइटी द्वारा सिविल जज न्यायालय में Suit नं0 273/2006 दायर किया गया जो कि सोसाइटी के पक्ष में दिनांक 10.09.2008

को डिक्री हुआ है। इस आदेश के विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में First Appeal No. 790/2008 दायर की गई है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 29.01.2009 को स्थगनादेश जारी करते हुए भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये थे। इस आदेश के कारण प्राधिकरण द्वारा सेक्टर–42 एवं 43 में किसी भी आवंटी को कब्जा नहीं दिया जा सकता था। तत्पश्चात्, मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 22.07.2016 के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड पर पारित यथास्थिति का आदेश वापस लिया गया है एवं केवल गृह निर्माण समिति के पक्ष में आवंटित भू–भाग क्षेत्रफल 324000 वर्ग मीटर पर ही यथास्थिति रखने के आदेश दिये गये हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि मा0 उच्च न्यायालय के स्थगनादेश के कारण दिनांक 22.07.2016 तक प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा नहीं दिया जा सकता था।

8. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में आता है। जिस दिनांक को निरस्तीकरण का आदेश पारित किया गया है, तब मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा ओ. ए. संख्या 158/2013 में पारित आदेश दिनांक 14.08.2013 के द्वारा निर्माण कार्यों पर रोक लगाई जा चुकी थी। यह रोक अंततः दिनांक 19.08.2015 को समाप्त हुई थी, जब पर्यावरण मंत्रालय द्वारा ओखला बर्ड सेंचुरी के इको सेंसिटिव जोन का निर्धारण किया गया था।

9. उपरोक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 14.10.2013 एवं दिनांक 08.04.2022 निरस्त किया जाए एवं आवंटन की तिथि दिनांक 27.07.2007 से वास्तविक कब्जा दिये जाने की तिथि तक की अवधि को शून्य काल घोषित किया जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता के पक्ष में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या– ए–146/2, सैक्टर–43, नौएडा क्षेत्रफल 782.42 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 27.07.2007 को किया गया तथा प्राधिकरण ने दिनांक 04.01.2008 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख रिवीजनकर्ता के पक्ष में निष्पादित करके दिनांक 20.02.2008 को भूखण्ड क्षेत्रफल 782.42 वर्ग मीटर का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया था। रिवीजनकर्ता को पटटा–प्रलेख की शर्तों के अनुसार भूखण्ड की देय किश्तों को निर्धारित तिथियों पर जमा करना था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड की देय किश्तों का भुगतान नहीं किया गया। भुगतान न करने के कारण रिवीजनकर्ता को कारण बताओ नोटिस दिनांक 31.07.2013 भी जारी किया गया। आवंटी द्वारा उक्त नोटिस का उत्तर न देने के कारण व रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों के उल्लंघन करने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 14.10.2013 के द्वारा उक्त भूखण्ड का

आवंटन निरस्त कर पट्टा प्रलेख का पर्यावसान करते हुए जमा धनराशि को जब्त कर लिया गया। रिवीजनकर्ता ने अपने पत्र दिनांक 30.06.2020 व दिनांक 07.01.2022 के द्वारा भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने व शून्य अवधि का लाभ प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 22.07.2014 के द्वारा रिवीजनकर्ता को पुर्नस्थापना शुल्क रू0 93,10,720/–, अकार्यशीलता शुल्क रू0 3,49,15,199/–, किश्त व ब्याज रू0 15,00,36,158/– तथा भू–भाटक की धनराशि रू0 85,62,718/–, कुल रू0 20,28,24,795/– जमा करने के लिए सूचित किया गया, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा उक्त मदों में देय धनराशि को जमा न करने के कारण रिवीजनकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र को पत्र दिनांक 08.04.2022 के द्वारा प्राधिकरण द्वारा निरस्त कर दिया गया। इस प्रकार प्राधिकरण ने नियमानुसार व विधि अनुसार ही भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया है, तथा रिवीजनकर्ता के प्रार्थना पत्रों को निरस्त किया गया है।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को विभाग द्वारा पत्र संख्या–178 दिनांक 20.02.2008 द्वारा कब्जा दिया गया। उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार भूखण्ड की भूमि के विषय में कोई विवाद होने की स्थिति नहीं थी। प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 04.01.2008 को निष्पादित किया गया। पट्टा प्रलेख के अनुसार रिवीजनकर्ता ने पट्टा प्रलेख निष्पादन से पूर्व भूखण्ड की कुल कीमत में से रूपये 2,32,76,799.40 की धनराशि जमा कर दी गई थी तथा भूखण्ड की शेष धनराशि रू0 6,98,30,398/– को 16 छमाई किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा करना था।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 30.06.2020 के द्वारा भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने व शून्य अवधि का लाभ प्रदान करने का अनुरोध किया गया था। प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को पत्र दिनांक 22.08.2014 के द्वारा पुर्नस्थापित शुल्क की धनराशि किश्तों की देय धनराशि, अकार्यशीलता शुल्क की धनराशि व भू–भाटक की धनराशि जमा करने के लिए सूचित किया गया था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड के विरूद्ध देय मदों की धनराशि को जमा नहीं किया गया। इसके पश्चात् प्राधिकरण ने दिनांक 24.07.2020 के द्वारा उक्त मदों में देय धनराशि को जमा करने के लिए सूचित किया गया, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा देय मदों की धनराशि का भुगतान न करने के कारण ही रिवीजनकर्ता के शून्य अवधि प्रदान करने के लिए तथा भूखण्ड के पुर्नस्थापना करने के लिए दिये गये प्रार्थना पत्र को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.04.2022 के पत्र द्वारा निरस्त कर दिया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 22.07.2014 के द्वारा पत्र के जारी होने के दिनांक से 30 दिन के अन्दर निम्न धनराशि जमा करने के लिए सूचित किया गया।

i-	पुर्नस्थापना शुल्क के मद में रू0	— 93,10,720/—
ii-	अकार्यशीलता शुल्क रू0	— 349,15,199/—
iii-	किश्तों व ब्याज के मद में रू0	— 15,00,36,158/—
iv-	भू—भाटक के मद में रू0	— 85,62,718/—

प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 08.04.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता द्वारा पुर्नस्थापना शुल्क की धनराशि व अन्य मदों में देय धनराशि जमा न करने के कारण प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता द्वारा शून्य अवधि का लाभ प्रदान करने व भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने के प्रार्थना पत्र को निरस्त किया गया।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 27.07.2007 को किया गया था एवं तत्पश्चात् संस्था द्वारा लीज डीड कराने से पहले कुल धनराशि रू0 2.32 करोड़ प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराई जा चुकी है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि तत्समय इस भूखण्ड पर मा0 उच्च न्यायालय का आदेश विद्यमान था, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये हैं। इस आदेश के कारण न तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का कब्जा संस्था को दिया गया है एवं न ही संस्था द्वारा कोई निर्माण कार्य कराया जा सकता था। वस्तुतः, इसी प्रकार की याचना संस्था द्वारा समय—समय पर प्राधिकरण से की जाती रही है।

15. अब प्रश्न उठता है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 29.01.2009 से यह भूखण्ड प्रभावित था अथवा नहीं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन है कि मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश के द्वारा सेक्टर 42 एवं सेक्टर 43 पर कोई निर्माण कार्य नहीं किये जा सकते थे, जब तक कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 22.07.2016 के द्वारा यथास्थिति के आदेश निरस्त नहीं कर दिये गये थे। स्पष्टतः, इस तथ्य की कोई विवेचना प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.10.2013 में नहीं की गई है। यदि मा0 उच्च न्यायालय के यथास्थिति के आदेश से प्रश्नगत भूखण्ड प्रभावित था, तो ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा अपनी शून्य काल दिये जाने की नीति के अंतर्गत कार्यवाही की जानी अपेक्षित थी। इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश इसलिए जारी किया गया है, क्योंकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों को समय से जमा नहीं किया गया है। यदि प्राधिकरण की नीति के अंतर्गत उसे शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाएगा, तो निश्चित ही ऐसे देयक भी प्रभावित होंगे।

16. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा निरस्तीकरण आदेश के विरूद्ध पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र भी दिया गया है, जिसको भी प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.04.2022 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश में भी इस तथ्य पर विवेचना नहीं की गई है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित यथास्थिति के आदेश दिनांक 29.01.2009 से प्रश्नगत भूखण्ड प्रभावित था अथवा नहीं।

17. उपरोक्त विवेचना के क्रम में यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रत्यावेदन पर प्राधिकरण द्वारा speaking order नहीं पारित किये गये हैं। ऐसी स्थिति में आदेश दिनांक 14.10.2013 एवं आदेश दिनांक 08.04.2022 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त तथ्यों की विवेचना पुनः कर ली जाए। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि तत्समय मा0 न्यायालय के स्थगनादेश के कारण भौतिक कब्जा नहीं दिया जा सका था। इसकी सम्यक विवेचना प्राधिकरण द्वारा अभिलेखीय तथ्यों के आधार पर की जाए एवं प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार अग्रिम कार्यवाही की जाए। तदोपरांत पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रत्यावेदन का सम्यक निस्तारण एक speaking order पारित करते हुए किया जाए।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–3809(1)/77–4–24/52 अपील/24 तद्दिनांक–
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मे0 एलाफ्ट साल्यूसन्स प्रा0लि0, शॉप नं0–2, डी0डी0ए0 मार्केट, पाकेट ए–1, सीएससी कोंडली, घरोली, मयूर विहार फेज–3, दिल्ली–110096।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
अनु सचिव