उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–6319/77–4–24/125 अपील/24
लखनऊ दिनांक– 29 अक्टूबर, 2024

मै0 एस्टर इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट कोर्सेज प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एस्टर इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट कोर्सेज प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या–11, 12A, सेक्टर नॉलेज पार्क–5, क्षेत्रफल 50,587.50 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.05.2023 के विरूद्ध दिनांक 02.07.2024 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। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 25.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सतीश कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन0के0 सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अजय कंसल 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 भूखण्ड संख्या 24/1, 24/2, 24/3 एवं 24/5, नॉलेज पार्क–3, क्षेत्रफल 50,587.50 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 03.03.2006 को कुल प्रीमियम रू0 7,89,16,500.00 पर किया गया था। प्रीमियम के 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था। तत्पश्चात् भूखण्ड की लीज डीड सम्पादित नहीं हो सकी थी एवं भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान नहीं किया गया था। इस सम्बन्ध में कई प्रत्यावेदन संस्था द्वारा प्राधिकरण को दिये गये। तत्समय भूखण्ड का लीज प्लान तैयार नहीं किया गया था, क्योंकि आवंटित भूखण्ड सीलिंग की कार्यवाही से प्रभावित था। लीज डीड न हो पाने के कारण संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 12747/2013 दायर की गयी, जिसमें प्राधिकरण के

मुख्य कार्यपालक अधिकारी को व्यक्तिगत शपथ–पत्र प्रस्तुत करने के आदेश दिये गये थे। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह मानते हुए कि आवंटित भूखण्ड सीलिंग की कार्यवाही से प्रभावित है, ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.03.2016 को भूखण्ड संख्या 11 एवं 12ए, सेक्टर नॉलेज पार्क–5 का आवंटन किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि रू0 2,55,40,920.00 जमा करने के बावजूद भी प्राधिकरण 10 वर्ष तक भूखण्ड आवंटित नहीं कर सका था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड का वास्तविक कब्जा एवं लीज डीड निष्पादित करने के लिए आवेदन किया गया था। चूँकि पुर्नआवंटित भूखण्ड पर कतिपय अतिक्रमण विद्यमान थे, अतः ऐसे अतिक्रमण को हटाने के लिए संस्था द्वारा दिनांक 10.04.2017, दिनांक 12.04.2017 एवं दिनांक 01.06.2017 को पत्र प्रेषित किये गये हैं। इन अतिक्रमणों को हटाने के स्थान पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 02.05.2017 को इस आशय का डिफाल्टर नोटिस जारी किया गया कि यदि 15 दिन के अन्दर अवशेष देयकों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 29.09.2020 को इस आशय का पत्र प्रेषित किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा न तो भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया गया है एवं न ही भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित की गयी है। इसके अतिरिक्त पुर्नआवंटित भूखण्ड पर कुछ घर बने हुए हैं एवं एक मन्दिर भी बना हुआ है, जिन्हें हटाया जाना आवश्यक है। इन अतिक्रमणों को हटाने के लिए संस्था द्वारा पत्र दिनांक 20.12.2021, दिनांक 12.04.2022, दिनांक 14.11.2022 एवं 16.05.2023 प्रेषित किये गये हैं, किन्तु प्राधिकरण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गयी है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.05.2023 पारित कर दिया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश के विरूद्व उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 2094/2023 दायर की गयी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.07.2023 द्वारा प्राधिकरण के आदेश को स्थगित कर दिया गया है एवं एक विस्तृत प्रतिशपथ–पत्र दाखिल करने के आदेश दिये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा अभी तक प्रतिशपथ–पत्र दाखिल नहीं किया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की पत्रावली पर उपलब्ध सूचना से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के लगभग 4026 वर्ग मीटर पर अतिक्रमण विद्यमान है। इसी प्रकार उसे न तो भूखण्ड का कब्जा मिला है एवं न ही 30 प्रतिशत की धनराशि जमा करने के बावजूद उसके पक्ष में लीज

डीड निष्पादित हुई है। अन्त में संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 18.05.2023 अपास्त किया जाए, उसे पुर्नआवंटन करते हुए कब्जा प्रदान किया जाए एवं भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कर दी जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या–11, 12ए, सेक्टर–नॉलेज पार्क–5, क्षेत्रफल–50587.50 वर्ग मीटर रिवीजनकर्ता के पक्ष में आवंटित किया गया था। रिवीजनकर्ता द्वारा तत्समय धनराशि रू0 2,55,40,920.00 वर्ष 2006–2009 के मध्य जमा की गयी है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.05.2023 ब्रोशर एवं आवंटन–पत्र की शर्तों के अधीन भूखण्ड के सापेक्ष देयता एवं परियोजना क्रियान्वयन हेतु पट्टा प्रलेख निष्पादन न किये जाने के दृष्टिगत योजना ब्रोशर के निरस्तीकरण प्राविधानों के अन्तर्गत भूखण्ड को निरस्त किया गया, जो नियमानुसार है।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में भूखण्ड संख्या 24/1, 24/2, 24/3 एवं 24/5 दिनांक 03.03.2006 को आवंटित किये गये, किन्तु यह भूखण्ड सीलिंग से प्रभावित होने के कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 17.03.2016 को भूखण्ड संख्या–11 एवं 12ए, सेक्टर नॉलेज पार्क–5 का पुर्नआवंटन किया गया है। इसके साथ ही प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.07.2017 द्वारा मूल आवंटन की तिथि से पुर्नआवंटन की तिथि तक दण्डात्मक ब्याज न लेने के आदेश दिये गये हैं एवं पुर्नआवंटित भूखण्ड से सम्बन्धित संशोधित पेमेन्ट प्लान निर्गत किया गया है, जिससे सम्बन्धित भूखण्ड की देयता का भुगतान दिनांक 17.03.2016 से 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में दिनांक 16.05.2022 तक किया जाना अपेक्षित था। पत्रावली पर उपलब्ध गणनाशीट के अनुसार संस्था द्वारा कुल रू0 2,55,40,920.00 का भुगतान किया गया है एवं दिनांक 26.07.2024 तक कुल धनराशि रू0 15,09,39,498.00 का भुगतान किया जाना अपेक्षित था।

10. प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड का वास्तविक कब्जा दिये जाने का निवेदन किया जाता रहा है, किन्तु भूखण्ड पर कब्जा तभी दिया जा सकता था, जब संस्था के पक्ष में लीज डीड निष्पादित कर दी गयी हो एवं लीज डीड तभी निष्पादित की जा सकती है, जबकि संस्था द्वारा अद्यतन किश्तों का भुगतान कर दिया गया हो। पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह तो स्पष्ट है कि संस्था द्वारा समय–समय पर कब्जा दिये जाने की याचना की जाती रही है, किन्तु उसके द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं का अद्यतन भुगतान नहीं किया गया है। देयताओं के भुगतान के लिए प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर

डिफाल्टर नोटिस भेजी गयी है, जिसमें यह स्पष्ट किया गया है कि यदि संस्था द्वारा देय किश्तों का भुगतान नहीं किया जाएगा, तो प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्त किया जा सकेगा। आवंटी संस्था को भूखण्ड आवंटन की तिथि से वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन करने की अवधि में देय किश्तों में दण्डात्मक ब्याज न लिये जाने हेतु शून्यकाल घोषित किया गया है एवं शून्यकाल में पड़ने वाली प्रीमियम के सापेक्ष निर्धारित किश्तों को दिनांक 16.03.2017 से आगे शिफ्ट किये जाने हेतु संशोधित प्लान निर्गत किये जाने के उपरान्त भी आवंटी संस्था द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष निर्धारित किश्तों को प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया गया है।

11. इस भूखण्ड की देयताओं के विरूद्व संस्था द्वारा वास्तविक भौतिक कब्जा दिये जाने के दिनांक तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किये जाने की मॉग की जा रही है। प्राधिकरण की शून्यकाल की नीति के अनुसार शून्यकाल तभी अनुमन्य किया जा सकता है, जबकि किसी न्यायालय के आदेश के क्रम में याची संस्था को कब्जा नहीं दिया जा सकता हो अथवा लीज डीड नहीं की जा सकती हो। चूँकि मा0 न्यायालय का कोई स्थगनादेश पुर्नआवंटित भूखण्ड पर विद्यमान नहीं है, ऐसी दशा में भूखण्ड के सम्बन्ध में शून्यकाल की कोई देयता नहीं बनती है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्रस्तुत तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा डिफाल्टर नोटिस दिनांक 02.05.2017 एवं तत्पश्चात् दिनांक 16.05.2019 को दिया गया है। तदोपरान्त भी संस्था द्वारा न तो धनराशियों का भुगतान किया गया है एवं न ही lease deed निष्पादित की गयी है। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा विद्यमान नियमों के अनुसार आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही की गयी है, जिसमें कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।

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

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 6319(1)/77–4–24/125 अपील /24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा।
2. मै0 एस्टर इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट कोर्सेज प्रा0 लि0, नई 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