

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6476/77-4-24-24जी0एन0/20
लखनऊ: दिनांक- 08 नवम्बर, 2024

मै0 यूनिंसोल इण्डिया प्रा0लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा, औद्योगिक विकास प्राधिकरण

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 यूनिंसोल इण्डिया प्रा0लि द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या 26A, सेक्टर उद्योग केन्द्र, ईकोटेक-3, क्षेत्रफल 23804.78 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.07.2018 के विरुद्ध दिनांक 17.10.2019 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.04.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 07.11.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन0के0 सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री मनुज अग्रवाल एवं श्री दुष्यन्त मित्तल द्वारा प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 06.10.2005 को क्षेत्रफल 24000 वर्ग मीटर के लिए किया गया था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 02.11.2010 को क्षेत्रफल 23804.78 वर्ग मीटर के लिए की गयी थी। तत्पश्चात भूखण्ड का कब्जा प्रमाण-पत्र दिनांक 06.02.2012 को प्राप्त हुआ था, किन्तु भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं प्राप्त हो सका था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के बीचो-बीच 20 फुट टीले के ऊपर धन्नो देवी उर्फ धनवन्ती देवी, कुसुम देवी पुत्री धनवन्ती देवी एवं नितिन पुत्र कुसुम ने अतिक्रमण किया था तथा 2000 वर्ग मीटर में पौधे लगाये हुए थे, जिसके कारण संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं किया जा सका था। अवैध कब्जेदारों को हटाने के लिए संस्था द्वारा प्राधिकरण

को अनेकों पत्र दिये गये थे एवं प्राधिकरण द्वारा जिला प्रशासन का सहयोग लेते हुए पुलिस बल के माध्यम से नवम्बर, 2017 में अवैध अतिक्रमण हटाया जा सका था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा संस्था पर निर्माण विलम्ब शुल्क लगाया गया है, जो कि अनुचित है। इसके अतिरिक्त अभी तक अवशेष क्षेत्रफल 196 वर्ग मीटर की लीज डीड भी निष्पादित नहीं करायी गयी है। इन तथ्यों के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा संस्था का प्रत्यावेदन अपने आदेश दिनांक 15.06.2018 द्वारा निरस्त कर दिया गया है। अन्त में संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 03.07.2018 एवं दिनांक 15.06.2018 निरस्त किये जाएँ, अवशेष क्षेत्रफल 196 वर्ग मीटर की लीज डीड करायी जाए, वास्तविक कब्जे की तिथि नवम्बर, 2017 से लीज रेन्ट का निर्धारण किया जाए तथा भूखण्ड पर निर्माण के लिए 3 वर्ष का समय प्रदान किया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मै० यूनिंसोल इण्डिया प्रा० लि० के पक्ष में औद्योगिक भूखण्ड संख्या 26ए, उद्योग केन्द्र, सेक्टर इकोटेक-III, क्षेत्रफल-24000.00 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 06.10.2005 को किया गया। परियोजना विभाग से प्राप्त लीज प्लान के अनुसार भूखण्ड के कुछ भाग, क्षेत्रफल 24000.00 वर्ग मीटर में से 196 वर्गमीटर भूमि अतिक्रमण में थी। शेष क्षेत्रफल 23804.78 वर्गमीटर की लीज डीड निष्पादित करा दी गई। लीज डीड के अनुसार इकाई को आवंटन की तिथि 06.10.2005 से 36 माह में अर्थात् दिनांक 06.10.2008 तक क्रियाशील कराया जाना था।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इकाई द्वारा बार-बार पत्राचार के माध्यम से अवगत कराया गया कि परियोजना विभाग द्वारा उन्हें अब तक कब्जा नहीं दिया गया है। स्थल पर अनाधिकृत निर्माण चल रहा है। आवंटी को क्षेत्रफल 23804.78 वर्ग मीटर का कब्जा दिनांक 06.02.2012 को प्रदान किया गया था। तत्समय भूखण्ड क्षेत्रफल 23804.78 अतिक्रमण मुक्त था। स्थल पर तत्समय 196 वर्ग मीटर क्षेत्र में पुराने स्ट्रक्चर के अतिरिक्त किसी अन्य प्रकार का अतिक्रमण नहीं था तथा परियोजना अनुभाग द्वारा किसी प्रकार की कार्यवाही किया जाना अवशेष नहीं है।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या 26ए, उद्योग केन्द्र, सेक्टर इकोटेक-III, क्षेत्रफल-23804.78 वर्गमीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 02.11.2010 को आवंटी के पक्ष में निष्पादित कराकर भूखण्ड के क्षेत्रफल 23804.78 का कब्जा आवंटी को दिनांक 06.02.2012 को प्रदान किया गया।

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 06.10.2005 को किया गया था एवं लीज डीड दिनांक 02.11.2010 को निष्पादित की गयी है। लीज डीड के अनुसार इकाई को आवंटन की तिथि दिनांक 06.10.2005 से 36 माह में अर्थात् दिनांक 06.10.2008 तक क्रियाशील कराया जाना था। इकाई द्वारा यह मॉग की जा रही है कि चूँकि उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा नवम्बर, 2017 में प्राप्त हुआ है, अतः उस पर देय लीज रेंट का निर्धारण भी नवम्बर, 2017 से होना चाहिए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था की मॉग पर प्राधिकरण द्वारा समिति गठित की गयी है। यह पाया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को लीज डीड के माध्यम से क्षेत्रफल 23804.78 वर्ग मीटर का आवंटन कर दिया गया था। कब्जे के कारण मात्र 195.22 वर्ग मीटर भूखण्ड ही प्रभावित था, जबकि प्राधिकरण की नीति के अनुसार आवंटित क्षेत्रफल पर 10 प्रतिशत तक वैरिएशन अनुमत्य होता है। यदि इससे अधिक वैरिएशन होता है, तो आवंटी को यह अधिकार है कि आवंटित भूखण्ड को स्वीकार/अस्वीकार कर सकता है। यह पाया गया कि मात्र 195.22 वर्ग मीटर भूमि पर अतिक्रमण होने के कारण यह नहीं माना जा सकता कि भूखण्ड के अवशेष क्षेत्रफल पर भी निर्माण नहीं किया जा सकता। कुल आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल 24000 वर्ग मीटर में से अतिक्रमित क्षेत्रफल 195.22 वर्ग मीटर को घटाते हुए अवशेष क्षेत्रफल 23804.78 वर्ग मीटर की लीज डीड दिनांक 02.11.2010 को निष्पादित कर दी गयी थी। प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि भूखण्ड के 195.22 वर्ग मीटर क्षेत्रफल में पुराने स्ट्रक्चर के अतिरिक्त किसी अन्य प्रकार का अतिक्रमण नहीं था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवंटन के दिनांक से ही 3 वर्ष के समय में आवंटी द्वारा भूखण्ड पर निर्माण किया जाना था, जो कि उसके द्वारा नहीं किया गया है।

10. प्राधिकरण के नियमों के अनुसार लीज डीड के दिनांक को ही कब्जे का दिनांक माना जाता है एवं उसी दिनांक से आवंटी को लीज रेंट देना पड़ता है। कुल लीज की गयी भूमि 23804.78 वर्ग मीटर का कब्जा तद्दिनांक को दिया जा चुका है एवं इस दिनांक से लीज रेंट की देयता भी उत्पन्न हो गयी थी। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि मात्र 195.22 वर्ग मीटर पर कब्जा होने के कारण उस नवम्बर, 2017 तक लीज रेंट नहीं लगाया जाना चाहिए, उचित नहीं है।

11. चूँकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा निर्माण में विलम्ब किया गया है, अतः इस कारणवश लीज डीड के प्राविधान के अनुसार उस पर निर्माण विलम्ब शुल्क लगाया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।

उपरोक्त विवेचना के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-647611/77-4-24-24जी0एन0/22 तद्दिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. मै0 यूनिसोल इण्डिया प्रा0लि0, 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