

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-3
संख्या-564/77-3-2026-ई-1930912
लखनऊ : 20 मार्च, 2026

इण्डिया नॉलेज सिटी फाउण्डेशन

..... पुनरीक्षकर्ता

बनाम

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण

..... विपक्षी

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मेसर्स इण्डिया नॉलेज सिटी फाउण्डेशन द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) के पत्र दिनांक 04.08.2018, 23.10.2019, 01.08.2022, 31.08.2022, 20.09.2022, 15.03.2024, 29.08.2024, 22.10.2024 तथा दिनांक 16.04.2025 द्वारा निर्गत डिमांड नोटिस के विरुद्ध 30प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है।

2- प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 29.01.2026 व दिनांक 17.02.2026 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से डा० रूपेश सिंह एवं श्री सौरभ यादव, अधिवक्ता तथा एवं प्राधिकरण की ओर से उनके अधिवक्ता के साथ श्री राजेश कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यीडा द्वारा ऑन लाइन प्रतिभाग किया गया।

3- प्रकरण संक्षेप में निम्नवत है -

- (1) मेसर्स इण्डिया नॉलेज सिटी फाउण्डेशन को यीडा की 25 एकड़ से 250 एकड़ भूखण्ड परियोजनान्तर्गत दिनांक 10.12.2009 को रुपये 1055/- प्रति वर्ग मीटर एवं ई.डी.सी. रुपये 574/- प्रति वर्ग मीटर की दर से तथा लीजरेंट कुल प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से भूखण्ड संख्या-03, सैक्टर-17ए, क्षेत्रफल 50 एकड़ लगभग 202350 वर्ग मीटर भूखण्ड का आवंटन पत्र निर्गत किया गया।

- (2) प्राधिकरण द्वारा उक्त आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल 202350 वर्ग मीटर के सापेक्ष 76000 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 30.12.2009 को तथा अवशेष क्षेत्रफल 126315.96 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 11.10.2010 को निष्पादित किया गया तथा दिनांक 11.10.2010 को उक्त भूखण्ड का कब्जा पत्र दिया गया है।
- (3) उक्त भूमि का कुल प्रीमियम रुपये 21,34,79,250/- था, जिसमें से 10 प्रतिशत धनराशि, जो रिजर्वेशन के रूप से जमा थी, को छोड़कर शेष धनराशि 20 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से (डिफॉल्ट होन पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से) आवंटी द्वारा किया जाना था।
- (4) प्राधिकरण के पत्र दिनांक 15.12.2014 द्वारा मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में किसानों को 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किये जाने हेतु आवंटी को रु० 12,13,89,576/- का अतिरिक्त डिमांड प्रेषित करते हुए 04 छमाही किश्तों में जमा करने हेतु निर्देशित किया गया।
- (5) प्राधिकरण द्वारा दिनांक 04.06.2018 को कम्पनी को यह यह सूचित करते हुए कि उक्त योजना में दर निर्धारण में त्रुटि के कारण याची को आवंटित भूमि का मूल्य कम आकलित किया गया है, रु० 66,65,192.72 दिनांक 15.06.2018 तक जमा कर चालान की प्रति प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।
- (6) प्राधिकरण के अनुसार आवंटी द्वारा प्रीमियम, ई.डी.सी., लीजररेंट, अतिरिक्त प्रतिकर एवं भूमि के मूल्य में अन्तर की धनराशि का समय से भुगतान न करने के कारण पुनरीक्षणकर्ता के ऊपर दिनांक 31.01.2026 तक कुल अतिदेय धनराशि का विवरण निम्नवत है -

क्र०	मद	अतिदेय धनराशि
1.	Land Premium Default	91,11,83,634.00
2.	EDC Default	48,34,34,387.00
3.	Balance Premium Default	288,96,06237.00
4.	Additonal Compensation Deafult	48,96,27,202.00
5.	Lease Rent Default	36,10,84,055.00
योग -		513,52,35,515.00

(7) आवंटी द्वारा दिनांक 14.11.2017 तक 34,58,64,161/- जमा किया गया है तथा भुगतानों में किये गये डिफॉल्ट के विरुद्ध विभिन्न न्यायालयों में वाद दाखिल करते हुए अन्तरिम अनुतोष प्राप्त किया गया है। वर्तमान आवंटी द्वारा सिविल सूट दाखिल कर मा० न्यायालय से कोई दण्डात्मक कार्यवाही न करने हेतु अन्तरिम अनुतोष प्राप्त किया गया है।

4- प्रकरण में आवंटी कम्पनी मेसर्स इण्डिया नॉलेज सिटी फाउण्डेशन का कथन निम्नवत है -

- (1) ब्रोशर की शर्त के अनुसार आवंटी के पक्ष में भूमि की लीज तभी की जायेगी जब उक्त भूमि अर्जित कर ली जाय तथा उसके पश्चात पट्टा ग्रहीता को कब्जा प्रदान किया जायेगा, किन्तु प्राधिकरण द्वारा अभी तक आवंटी को आवंटित पूर्ण भूमि 202350 वर्ग मीटर का कब्जा प्रदान नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अभी तक 4213 वर्ग मीटर भूमि जो खसरा संख्या-18 का भाग है तथा आवंटित भूखण्ड संख्या-3 का भाग है, अभी तक अर्जन नहीं किया गया है।
- (2) आवंटन की शर्तों के अनुसार पुनरीक्षण कर्ता को आवंटन के 06 वर्षों के अन्दर निर्माण कार्य कराया जाना था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण भूमि अर्जित न होने तथा उक्त भूमि पर किसानों द्वारा विरोध के कारण पुनरीक्षण कर्ता द्वारा भूमि पर कब्जा प्राप्त नहीं किया जा सका।
- (3) पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार जो आवंटित भूमि का 4213 वर्ग मीटर क्षेत्रफल को प्राधिकरण द्वारा अभी तक अर्जित नहीं किया गया। अतः आवंटित सम्पूर्ण भूमि के मध्य में है। पुनरीक्षण कर्ता द्वारा आवंटित भूमि पर जब बाउंड्रीवाल का निर्माण कराने का प्रयास किया गया तो कृषकों द्वारा इसका पुरजोर विरोध किया गया, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक को भी उसके द्वारा अवगत कराया गया।
- (4) पुनरीक्षण कर्ता द्वारा दिनांक 14.11.2017 को बिल्डिंग प्लान प्रस्तुत किया गया, किन्तु 02 वर्षों तक प्राधिकरण द्वारा उक्त बिल्डिंग प्लान अनुमोदित नहीं किया गया, जिस कारण पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोई निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया जा सका।

- (5) प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.06.2018 द्वारा एक पक्षीय आधार पर प्राधिकरण की 63वीं बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के आधार पर दर निर्धारण में त्रुटि के कारण रुपये 666562192.72 का अतिरिक्त भुगतान किये जाने हेतु पुनरीक्षणकर्ता को निर्देशित किया गया, जो लीज की शर्तों के विपरीत था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त मांगों के विरुद्ध दिनांक 22.07.2019, दिनांक 16.08.2019 एवं दिनांक 17.08.2019 को विभिन्न प्रत्यावेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये गये, जिस पर प्राधिकरण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गयी।
- (6) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनरीक्षण याचिका मेसर्स मारुति एजुकेशनल ट्रस्ट बनाम यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण में औद्योगिक विकास अनुभाग-3 द्वारा पारित आदेश संख्या-1094/77-3-2024/1711043, दिनांक 28.08.2024 का लाभ दिये जाने की मांग की गयी है, जिसके द्वारा यमुना प्राधिकरण की 63वीं बोर्ड बैठक के निर्णय को पूर्णतः निरस्त कर दिया गया है तथा उसके आधार पर की गयी मांग को भी निरस्त किया गया है।
- 5- उपरोक्त के आधार पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नवत अनुरोध किया गया है -
- यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) के पत्र दिनांक 04.08.2018, 23.10.2019, 01.08.2022, 31.08.2022, 20.09.2022, 15.03.2024, 29.08.2024, 22.10.2024 तथा दिनांक 16.04.2025 द्वारा निर्गत डिमांड नोटिस को निरस्त किया जाय।
 - पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 30.12.2009 और 11.10.2010 को निष्पादित पट्टा विलेखों के माध्यम से पट्टे पर दी गई संपूर्ण भूमि का कब्जा प्रदान करते हुए उक्त भूमि पर शांतिपूर्ण निर्माण हेतु पुलिस बल के माध्यम से संरक्षण प्रदान किया जाय।
 - पुनरीक्षणकर्ता को प्राधिकरण की जीरो पीरियड गाइडलाइन्स निर्णय दिनांक 06.01.2017 के अनुसार आवंटन की तिथि से सम्पूर्ण भूमि का अधिग्रहण कर कब्जा दिये जाने की तिथि तक जीरो पीरियड का लाभ दिया जाय क्योंकि सम्पूर्ण भूमि का कब्जा न दिए जाने के कारण उपरिलिखित कारणों से आवंटित भूमि पर निर्माण कराया जाना सम्भव नहीं था।

6- प्रश्नगत प्रकरण में यीडा की आख्या निम्नवत है -

- (1) आवंटी संस्था को देय किश्तो का भुगतान नहीं करने के कारण विभिन्न तिथियों में नोटिस निर्गत की गयी हैं।
- (2) प्राधिकरण के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता के ऊपर दिनांक 31.01.2026 तक रु० 513,52,35,515.00 करोड़ की धनराशि की देयता है, जो आवंटी द्वारा जमा न कर विभिन्न न्यायालयों में वाद योजित किया गया है।
- (3) आवंटी द्वारा यीडा की नोटिस दिनांक 15.03.2024 के विरुद्ध सिविल जज सीनियर डिवीजन, गौतमबुद्धनगर के न्यायालय में सिविल सूट संख्या-608/2024 दाखिल किया गया है, जिसमें भी वही अनुरोध किया गया है, जो धारा-41(3) के अन्तर्गत योजित प्रश्नगत वाद में किया गया है। अतः धारा-41(3) के अन्तर्गत योजित वाद पोषणीय नहीं है। यीडा द्वारा उक्त सिविल सूट में पारित अन्तरिम आदेश के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में प्रथम अपील दाखिल की गयी है।
- (4) आवंटी द्वारा जीरो पीरियड के लाभ हेतु रिट याचिका संख्या-2539/2018 मा० उच्च न्यायालय में योजित की गयी, जिसे मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 23.01.2018 द्वारा आवंटी का प्रत्यावेदन निस्तारित करने के साथ डिस्पोज ऑफ कर दिया गया। यीडा के आदेश दिनांक 23.10.2019 द्वारा यह अवधारित किया गया कि आवंटी का प्रकरण यीडा की जीरो पीरियड पॉलिसी से आच्छादित नहीं है।
- (5) प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित कुल 202350 वर्ग मीटर भूखण्ड के सापेक्ष केवल 4213 वर्ग मीटर भूमि ऐसी है, जिसका अभी तक प्राधिकरण द्वारा अर्जन नहीं किया गया है, जो कुल आवंटित भूमि का मात्र 02 प्रतिशत है। केवल उक्त के आधार पर आवंटी को प्रीमियम, ई.डी.सी. या लीजरेंट की धनराशि जमा करने से छूट प्रदान नहीं की जा सकती।
- (6) यीडा के पत्र दिनांक 22.10.2019 द्वारा आवंटी को 02 विकल्प दिये गये थे कि - या तो अनर्जित भूमि को छोड़कर शेष भूमि की संशोधित लीज डीड निष्पादित करा लें। अथवा सम्पूर्ण भूखण्ड यीडा को समर्पित कर दें, किन्तु आवंटी द्वारा उक्त दोनों विकल्पों में से एक भी विकल्प स्वीकार नहीं किया गया।

(7) प्राधिकरण की 63वीं बोर्ड बैठक की मद संख्या-63/22 में आवंटित भूमि के मूल्यनिर्धारण की गणना में हुई त्रुटि के आधार पर अन्तर की धनराशि 1041/- प्रति वर्गमीटर की दर से आवंटी से वसूल किया जाना नियमानुसार है तथा उक्त निर्णय मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आईटीसी लि० बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित आदेश के अनुरूप है।

7- प्रकरण में दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं तथ्यों का अवलोकन किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण की डिमांड नोटिस दिनांक 04.06.2018 के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-23363/2019 योजित की गयी। यीडा द्वारा दिनांक 31.08.2022 को पुनः डिमांड नोटिस निर्गत की गयी, जिसके विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय रिट याचिका संख्या-33097/2022 योजित की गयी। मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 23.11.2022 द्वारा प्रीमियम के अन्तर की धनराशि की मांग पर रोक लगा दी गयी। मा० न्यायालय में योजित उक्त याचिका को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 23.01.2025 को वापस ले लिया गया। यीडा द्वारा दिनांक 15.03.2024 को पुनः एक डिमांड नोटिस निर्गत की गयी, जिसके विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा न्यायालय सिविल जज (सी०डि०), गौतमबुद्धनगर से ओरिजनल सिविल सूट संख्या-608/2024 दिनांक 15.04.2024 को दाखिल किया गया, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा प्राधिकरण को पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड संख्या-3, सेक्टर 17ए का आवंटन एवं लीजडीड निरस्त करने पर रोक लगा दी गयी। सिविल सूट अभी मा० न्यायालय में विचाराधीन है। रिट याचिका संख्या-23363/2019 में दिनांक 18.07.2025 को मा० उच्च न्यायालय द्वारा निम्नवत आदेश पारित किये गये हैं -

4. At this stage, Sri Prashant Chandra, learned Senior Counsel assisted by Sri Prashant Kumar Singh, learned counsel for the opposite parties submitted that in fact against the order impugned contained in Annexure no.3, revision has been filed by the petitioner before the revisional authority at Lucknow under Section 41 of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 which has not been disclosed in the petition. He has placed before us a copy of the revision which is different from the representation annexed as Annexure no.15.
5. Therefore, we do not have territorial jurisdiction in the matter, however, so far as the revision is concerned, if it is still pending and is maintainable, the same shall be decided at the earliest say within three months.
6. Accordingly, the writ petition is disposed of.

8- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जिन मांगों के सम्बन्ध में 30प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी है, उन्हीं के सम्बन्ध में मा० न्यायालय, सिविल जज (सी०डि०), गौतमबुद्धनगर के न्यायालय में भी सिविल सूट दाखिल किया गया है, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड को निरस्त किये जाने पर रोक लगायी गयी है तथा उक्त सिविल सूट मा० न्यायालय में लम्बित है। उक्त सिविल सूट लम्बित रहते हुए उस पर पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकारी के स्तर से प्रकरण में कोई हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नहीं है।

अतः उपर्युक्त के आलोक में मेसर्स इण्डिया नॉलेज सिटी फाउण्डेशन द्वारा 30प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका पोषणीय न पाते हुए एतद्वारा निस्तारित की जाती है।


(दीपक कुमार)

अवसथापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर
2. मेसर्स इण्डिया नॉलेज सिटी फाउण्डेशन, S-273, GK-II, दिल्ली-110048.
3. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, इन्वेस्ट यूपी., लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की कृपया उक्त आदेश की प्रति वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(प्रेम्णा शर्मा)

विशेष सचिव।