उत्तर प्रदेश शासन

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

संख्या-4782/77-4-2026-159अपील/2024

लखनऊ : दिनांक 11 सितम्बर, 2026

मेसर्स ईस्टएंड एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा प्राधिकरण ... प्रतिवादी

आदेश

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका नोएडा प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.04.2025 तथा निर्गत डिमांड आदेश दिनांक 09.05.2025 एवं 14.07.2025 के विरूद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन व विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-12 के अधीन योजित की गयी है। प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 29.06.2026 को सुनवायी की गयी।

2- प्रकरण संक्षेप में यह है कि नोएडा प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सेक्टर-48 में 1542 वर्गमी० का एक व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सी-232-ए/1 आवंटित किया गया, जिसकी लीजडीड दिनांक 23.11.2007 को निष्पादित की गयी। लीजडीड के अनुसार उक्त भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू० 14,04,77,742/- था तथा निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि 03 वर्ष निर्धारित थी। उक्त भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिनांक 04.12.2007 को प्रदान किया गया।

3- पुनरीक्षणकर्ता का कथन निम्नवत है -

(1) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करते ही साइट विजिट के बाद प्राधिकरण को भूखण्ड की निम्न कमियों के सम्बन्ध में ध्यान आकृष्ट करते हुए निराकरण की मांग की गयी -

I. भूखण्ड सड़क से 10-12 फीट नीचे एवं जलमग्न था।

II. सेक्टर-47 की मुख्य सीवर लाइन उक्त भूखण्ड से होकर गुजरती थी।

III. भूखण्ड के भीतर कई मेनहोल थे।

IV. भूखण्ड के ऊपर से विद्युत लाइने गुजर रही थी एवं बिजली के खम्भे लगे हुए थे।

(2) कई बार अनुरोध के बाद भी प्राधिकरण द्वारा उक्त के निस्तारण हेतु कोई कार्यवाही नहीं किये जाने पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-42783/2008 योजित की गयी, जिसमें नोएडा द्वारा शपथ पत्र दाखिल कर सीवर आदि हटाने के लिए 07 माह का समय मांगा गया। बाद में एक शपथ पत्र में नोएडा द्वारा यह दावा किया गया कि दिनांक 25.09.2008 को बिजली के खम्भे और तार हटा दिये गये थे तथा सीवर लाईन को दिनांक 21.09.2009 को हटा दिया गया था।

(3) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह पाया गया कि भूखण्ड से सीवर लाइन अभी तक हटी नहीं थी। अत: पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुन: मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-2768110 योजित की गयी, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 28.05.2010 को पारित आदेश में वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक एवं जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर की निगरानी में एक संयुक्त टीम गठित की गयी। उक्त संयुक्त टीम द्वारा दिनांक 29.05.2010 को एक निरीक्षण रिपोर्ट मा० न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जिसमें यह उल्लेख किया गया कि बिजली के खम्भे हटाये जा चुके हैं, किन्तु सीवर लाइन एवं मेनहोल आदि उक्त भूखण्ड पर विद्यमान थे, यद्यपि सीवर लाइनों से सीवर-प्रवाह बंद कर दिया गया था।

(4) उक्त रिपोर्ट मा० न्यायालय में दाखिल होने के बाद भी नोएडा द्वारा सीवर लाइने हटाये जाने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गयी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर खुदायी की अनुमति दिनांक 28.10.2011 को प्राप्त की गयी तथा स्वयं से 29,730,00/- रूपये का व्यय कर सीवरलाइनें/मेनहोल्स को भूखण्ड से हटाया गया तथा तदुपरान्त भूखण्ड पर अनुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य कराकर माह मई, 2012 में पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। खुदायी हेतु अनुमति की अवधि दिनांक 28.10.2010 से दिनांक 27.03.2011 तक थी।

(5) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 10.05.2012 को उक्त भूखण्ड पर पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन दाखिल किया गया, जो उसे दिनांक 22.03.2013 को प्राधिकरण द्वारा निर्गत किया गया।

(6) मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या-27681/2010 में दिनांक 20.04.2012 को रिट याचिका को निस्तारित करते हुए Penal Interest से छूट प्राप्त करने हेतु नोएडा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने एवं उस पर नोएडा द्वारा विचार करते हुए आदेश निर्गत करने के निर्देश दिये गये।

(7) प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.08.2012 को समय विस्तार शुल्क के रूप में पुनरीक्षणकर्ता को रूपये 1,22,91,804/- का भुगतान करने के निर्देश दिए गये।

(8) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त आदेश के विरूद्ध मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका फिर योजित की गयी, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 14.12.2012 को को यह आदेश दिया गया कि पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकरण के समक्ष ब्याज माफी/पुनर्निधारण आदि के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र दाखिल करें तथा प्राधिकरण निमयानुसार आदेश पारित करें।

(9) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 21.02.2013 को मा० उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेशों के क्रम में नोएडा के समक्ष आवेदन प्रेषित किया गया।

(10) नोएडा द्वारा दिनांक 08.08.2013 को मात्र 21.01.2009 तक शून्य अवधि का लाभ दिये जाने का आदेश पारित किया गया ।

(11) सीवर लाइन हटाने की अवधि दिनांक 21.03.2011 तक शून्य अवधि का लाभ न दिये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुन: मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-17892/2014 योजित की गयी, जिसमें उक्त अवधि तक शून्य अवधि, ब्याज से छूट, देय अवशेष धनराशि की पुन: गणना एवं अन्य अनुषांगिक लाभ जो देय हो, प्रदान किए जाने की मांग की गयी।

(12) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नोएडा प्राधिकरण को उक्त हेतु कई प्रत्यावेदन भी प्रेषित किये गए। प्रार्थी का प्रत्यावेदन दिनांक 27.03.2017 को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 21.05.2017 द्वारा खारिज कर दिया गया।

(13) पुन: प्रत्यावेदन दिनांक 10.11.2017 को आदेश दिनांक 27.06.2017 द्वारा खारिज कर दिया गया। पुन: प्रेषित प्रत्यावेदन दिनांक 10.04.2018 तथा 06.02.2018 द्वारा निरस्त कर दिया गया। अन्य प्रत्यावेदन भी दिनांक 11.02.2021 एवं 25.01.2021 को निरस्त कर दिए गए।

(14) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अंतरिम अनुतोष हेतु 41(3) के अन्तर्गत आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसे दिनांक 03.01.2023 बिना मेरिट पर विचार किये जाने खारिज कर दिया गया।

(15) पुन: प्राधिकरण को प्रत्यावेदन दिनांक 29.05.2025 एवं दिनांक 30.06.2023 प्रेषित किया गया।

(16) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-30466/2023 दाखिल की गयी, जिसे दिनांक 21.11.2023 को वापस किया गया।

(17) उक्त से अवगत कराते हुए पुन: प्रत्यावेदन दिनांक 02.02.2024 नोएडा को प्रेषित किया गया।

(18) दिनांक 18.09.2024 को पुन: रिट याचिका संख्या-31774/2024 योजित की गयी, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा रूपये 5.00 करोड़ जमा किये जाने की शर्त के अधीन नोएडा से 04 स्प्ताह में प्रत्यावेदन निस्तारित किये जाने के आदेश पारित किये गये। यह भी निर्देशित किया गया कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जमा धनराशि देयता से अधिक होने पर पुनरीक्षणकर्ता को उसी ब्याज साथ वापस की जायेगी, जो पुनरीक्षणकर्ता से प्राधिकरण लेता है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 30.12.2024 को उक्त रू० 5.00 करोड़ की धनराशि प्राधिकरण में जमा करायी गयी।

(19) उक्त आदेश के पश्चात प्रत्यावेदन का निस्तारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 11.04.2025 को किया गया, जिसे दिनांक 09.05.2025 को संशोधित कर दिया गया, जिसके अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 23.11.2010 से 28.12.2010 तक 35 दिन के शून्य अवधि का लाभ पुन: प्रदान किया गया है।

(20) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवायी में यह अवगत कराया गया कि उसके द्वारा दिनांक 08.10.2013 को चालान के माध्यम से रू० 4,45,05,380.00 की धनराशि जमा करायी गयी थी, जिसे पत्र दिनांक 27.10.2020 द्वारा एकमुश्त लीजरेंट के सापेक्ष जमा करने का अनुरोध किया गया है। पुन: पत्र दिनांक 04.06.2025 द्वारा दिनांक 08.10.2013 को उक्त धनराशि को एकमुश्त भू-भाटक मद में समायोजित किये जाने का अनुरोध किया गया, किन्तु प्राधिरणक के पत्र दिनांक 14.07.2025 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को यह अवगत कराया गया कि दिनांक 08.10.2013 को एकमुश्त भू-भाटक की मद में रू० 78,06,028.00 का भुगतान दिनांक 22.11.2013 से पूर्व किया जाना था, जो पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जमा नहीं कराया गया, इसलिए चालान संख्या-5164, दिनांक 07.10.2013 द्वारा जमा धनराशि रू० 4,45,05,380.00 को एकमुश्त भू-भाटक न मानते हुए भू-भाटक की मद में अधिक जमा धनराशि का समायोजन भविष्य में देय वार्षिक भू-भाटक में किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया कि यदि कोई धनराशि कम थी, तो उसे प्राधिकरण द्वारा तत्समय ही सूचित किया जाना चाहिए था,

किन्तु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.07.2025 से पूर्व इस सम्बन्ध में कोई सूचना पुनरीक्षणकर्ता को प्रेषित नहीं की गयी।

4- उपर्युक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्न अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है -

1. मा० उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक की निगरानी में गठित संयुक्त टीम की रिपोर्ट दिनांक 19.06.2010, जिससे यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड से सीवर लाइन नहीं हटायी गयी थी। तथा उसके द्वारा स्वयं दिनांक 28.12.2010 से दिनांक 27.03.2011 के मध्य सीवर लाइन हटवायी गयी है, के दृष्टिगत उसे दिनांक 21.03.2011 तक का शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये तथा प्राधिकरण के उक्त आदेश दिनांक 11.04.2025 को निरस्त किया जाय।
2. उक्त शून्य काल के अनुसार समस्त बकाया, पट्टा किराया, भवन निर्माण, किश्तों के भुक्तान, आवंटन, एवं व्याज की पुनर्गणना की जाए तथा किश्तों का पुनर्निर्धारण किया जाए, एवं शून्य काल (21.03.2011) की तिथि को ही वित्तीय गणना एवं पट्टा प्रलेख के आरंभ हेतु प्रभावी माना जाए।
3. हम पर दंडात्मक ब्याज न लगाया जाए तथा केवल साधारण व्याज लागू किया जाए।
4. अतिक्रमण हटाने पर व्यय हुई हमारी राशि ₹ 29.73 लाख को, खुदाई पूर्ण होने की तिथि से प्राधिकरण द्वारा लगाए जा रहे व्याज की दर सहित, बकाया राशि में प्रस्तावित किया जाए।
5. अतः प्रार्थी द्वारा एकमुश्त लीजरेंट के रूप में जमा की गयी धनरशि के आधार पर प्रार्थी कम्पनी को लीजरेंट से अवमुक्त किया जाना चाहिए।

5- प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या निम्नवत है -

1. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दाखिल याचिका में मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.11.2014 के अनुपालन में प्रस्तुत प्रत्यावेदन को आदेश दिनांक 11.042025 द्वारा निस्तारित कर दी गयी, दिनांक 23.11.2010 से दिनांक 28.12.2010 तक (35 दिनों का शून्य अवधि का लाभ) प्रदान किया गया है।

2. उक्त भूखण्ड पर सीवर लाइन व इलेक्ट्रिक पोल को दिनांक 20.01.2009 व दिनांक 29.09.2008 को हटा दिया गया, इसलिए पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड के आवंटन/पट्टा प्रलेख की दिनांक 20.01.2009 तक की अवधि का शून्य काल की अवधि का लाभ प्रदान किया गया था।
3. रिट याचिका संख्या-276881/2010 तक मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.05.2010 द्वारा जिला मजिस्ट्रेट व एसएसपी को भूखण्ड का निरीक्षण कर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करने तथा तत्क्रम में जिला मजिस्ट्रेट व एसएसपी द्वारा प्रस्तुत निरीक्षण आख्या रिकार्ड का विषय है।
4. दिनांक 28.12.2010 को खनन की अनुमति से स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता भूखण्ड पर निर्माण करने की स्थिति में था।
5. पुनरीक्षणकर्ता को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.11.2010 से दिनांक 22.05.2012 तक तक की अवधि का कोई शून्य लाभ नहीं दिया गया था, अपितु उक्त अवधि तक की नि:शुल्क समयवृद्धि प्रदान की गयी थी।
6. प्राधिकरण के नोटिस दिनांक 09.05.2025 द्वारा दिनांक 31.05.2025 मे किश्त/ब्याज व भू-भाटक/ब्याज की मद में रू० 37,97,32,306/- की धनराशि देय है, जिसे 15 दिनों के अन्दर जमा कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया।
7. पुनरीक्षणकर्ता को पट्टा प्रलेख की तिथि से दिनांक 20.01.2009 तक तथा दिनांक 23.11.2010 से दिनांक 28.12.2010 तक की अवधि का शून्य काल की अवधि का लाभ दिया जा चुका है, पुनरीक्षणकर्ता कोई अन्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।
8. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लीजरेंट एकमुश्त जमा किये जाने का कथन गलत और अस्वीकार्य है।
9. पुनरीक्षणकर्ता अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है तथा पुनरीक्षण याचिका निरस्त किये जाने योग्य है।

6- प्रकरण में दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवायी की गयी। मा० उच्च न्यायालय के आदेश द्वारा जिलाधिकारी एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक की संयुक्त समिति द्वारा प्रस्तुत निरीक्षण आख्या से स्पष्ट है कि निरीक्षण के दिनांक तक पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड से सीवर लाइन का विस्थापन नहीं किया गया था। प्राधिकरण द्वारा निरीक्षण अख्या की तिथि के पश्चात उक्त सीवर लाइन को विस्थापित कराये जाने के सम्बन्ध में कोई ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया

गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड से सीवर लाइन को हटा दिया गया हो। अत: पुनरीक्षणकर्ता का यह कथन स्वीकार किये जाने में कोई कठिनाई नहीं है कि उसके द्वारा खनन की अनुज्ञा प्राप्त होने के पश्चात दिनांक 28.12.2010 से दिनांक 21.03.2011 के मध्य सीवर लाइन को अपने व्यय से विस्थापित कराया गया है। इससे स्पष्ट है कि लीजडीड के निष्पादन की तिथि से दिनांक 21.03.2011 के पूर्व तक उक्त भूखण्ड पर सीवर लाइन मौजूद थी तथा उक्त भूखण्ड निर्माण हेतु निर्बाध रूप से उपलब्ध नहीं था। प्राधिकरण द्वारा इसी आधार पर सीवर लाइन विस्थापित होने तक की पूर्ण अवधि का शून्य काल का लाभ न देकर आवंटन/पट्टा प्रलेख के दिनांक से दिनांक 20.01.2009 तक की अवधि तथा पुन: दिनांक 23.11.2010 से दिनांक 28.12.2010 तक (35 दिनों का शून्य अवधि का लाभ) प्रदान किया गया है। यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा स्वयं सीवर लाइन दिनांक 28.12.2010 तथा दिनांक 21.03.2011 के मध्य विस्थापित कराया गया है। अत: उक्त स्थिति में लीजडीड निष्पादित होने की तिथि से दिनांक 21.03.2011 तक शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किये जाने का औचित्य स्थापित होता है।

7- अत: उपरोक्त के आधार पर पुनरीक्षणकर्ता को प्राधिकरण द्वारा प्रदान की गयी शून्य काल की अवधि को सम्मिलित करते हुए लीजडीड के निष्पादन की तिथि से दिनांक 21.03.2011 तक का शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया जाता है। उक्त अवधि को निर्माण हेतु अनुमन्य अवधि में सम्मिलित नहीं किया जायेगा एवं उक्त अवधि में लीजरेंट पर कोई दण्डात्मक ब्याज देय नहीं होगा।

8- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत चालान फार्मों के अवलोकन से यह विदित होता है कि उसके द्वारा रू० 4,45,05,380.00 की धनराशि दिनांक 07.10.2013 भूखण्ड की किश्त के विरूद्ध जमा करायी गयी है, जिसे बाद में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा एकमुश्त लीजरेंट में जमा किये जाने का अनुरोध किया गया है। उक्त अनुरोध को प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार करते हुए उक्त जमा धनराशि को भविष्य में देय वार्षिक लीजरेंट में समायोजित किया गया है। दिनांक 07.10.2013 को जमा की गयी धनराशि रू० 4,45,05,380/- को आगामी वर्षों के सापेक्ष वार्षिक लीजरेंट में जमा किया जाना किसी भी दृष्टि से उचित नहीं कहा जा सकता, क्योंकि इससे पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जमा की गयी अधिक धनराशि पर उसे कोई ब्याज प्राप्त नहीं होगा, जबकि उसके अवशेष देयकों पर देय ब्याज, दण्डात्मक ब्याज सहित निरन्तर प्रभावी रहेगा। अत: प्राधिकरण का आदेश दिनांक 14.07.2025 निरस्त करते हुए प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि :-

1. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जमा की गयी उक्त धनराशि को चालान में अंकित प्रयोजन अर्थात किश्तों के विरूद्ध जमा के रूप में स्वीकार किया जाये तथा लीजरेंट की मद में अवशेष देयकों की नियमानुसार गणना कर पुनरीक्षणकर्ता से जमा कराया जाये।

अथवा

2. पुनरीक्षणकर्ता के अनुरोधानुसार दिनांक 07.10.2013 को जमा धनराशि को एकमुश्त लीजरेंट की मद में जमा मानते हुए यदि कोई धनराशि अवशेष रह गयी हो, तो उस पर उक्त तिथि से नियमानुसार ब्याज अधिरोपित करते हुए शेष धनराशि जमा पुनरीक्षणकर्ता को आदेशित करें।

उपरोक्तानुसार अधिकतम एक माह के अन्दर निर्णय लेते हुए अवशेष देयकों की गणना से पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराते हुए नियमानुसार धनराशि जमा करायी जाये।

तदनुसार प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. मेसर्स ईस्टएंड एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड।
3. निदेशक, आई.टी. सेल, इन्वेस्ट यू०पी० को इस आशय से प्रेषित कि कृपया आदेश की प्रति इन्वेस्ट यू०पी० की वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(निर्मेष कुमार शुक्ल)
संयुक्त सचिव।