उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–3262/77–4–24/09 अपील/24
लखनऊः दिनांक– 20 जून, 2024

मै0 एडोर इन्फ्रास्मिथ प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एडोर इन्फ्रास्मिथ प्रा0लि0 द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण में आवंटित भूखण्ड संख्या–TS-03, Sector-22D के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 01.02.2012 के विरूद्ध दिनांक 06.01.2024 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 पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.02.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 14.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री राजेश कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा आभासी रूप में तथा याची संस्था की ओर से श्री आशुतोष भट्ट एवं श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवासीय Township plot के संबंध में सेक्टर 22ए एवं सेक्टर 22डी हेतु आवेदन आमंत्रित किए गए थे। आवेदन आमंत्रित करते समय प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट कर दिया गया था कि भूमि अधिग्रहण एवं कब्जा प्राप्त होने के बाद ही आवंटन पत्र जारी किया जा सकेगा। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के आवेदन पत्र पर संस्था के पक्ष में आरक्षण पत्र दिनांक 27.12.2010 को जारी कर भूखण्ड संख्या TS-03, Sector-22D, क्षेत्रफल 100 एकड़ आरक्षित कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 20.06.2011 द्वारा यह अवगत कराया गया कि मौके पर 5896 वर्ग मीटर भूमि अतिरिक्त नियोजित हो रही है, जिसका कुल मूल्य 2,83,00,800/– है। ऐसे कुल मूल्य को तत्काल जमा करने हेतु निर्देशित किया गया था। प्राधिकरण द्वारा यह भी निर्देशित किया गया कि इसके अतिरिक्त प्रीमियम की धनराशि के 20 प्रतिशत कुल

रू0 37.4 करोड़ 60 दिन के अंदर जमा कर दिए जाएँ ताकि भूमि का आवंटन पत्र निर्गत किया जा सके।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अतिरिक्त क्षेत्रफल का सम्पूर्ण मूल्य जमा कर दिया गया था, किंतु कुल प्रीमियम के 20 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं की गई थी, चूंकि प्राधिकरण क्षेत्र में अधिग्रहण की कार्यवाहियों पर पर्याप्त संशय था। इसी को देखते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 19.07.2011 के द्वारा प्राधिकरण द्वारा की जा रही भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही की जानकारी चाही गई है। तत्समय मा0 उच्च न्यायालय में इन भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कई रिट याचिकाएं लम्बित थीं, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा भू–स्वामियों के पक्ष में कतिपय आदेश पारित किये गये थे। इस प्रकार इस बात का संशय था कि प्राधिकरण द्वारा भूमि का वास्तविक कब्जा दिया जाएगा अथवा नहीं। तत्पश्चात्, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.08.2011 द्वारा आवंटन धनराशि जमा करने के लिए 4 माह का अतिरिक्त समय दिये जाने की याचना की गई।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित किसी भी प्रश्न का उत्तर नहीं दिया गया। अतः संस्था द्वरा अपने पत्र दिनांक 05.09.2011 द्वारा पुनः भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कार्यवाहियों की जानकारी चाही गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.09.2011 द्वारा किश्त जमा करने की अवधि दिनांक 17.09.2011 तक विस्तारित कर दी है एवं ऐसी विस्तारित अवधि के लिए रू0 47,34,270/– ब्याज की मांग भी की गई है। इसी के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपनी 43वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2011 में यह निर्णित किया कि ऐसे सभी आवंटियों को धनराशि जमा किये जाने हेतु दिनांक 31.01.2012 तक का समय प्रदान कर दिया जाए। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटन धनराशि जमा करने के लिए अतिरिक्त समय प्रदान करने के लिए ब्याज के मद में कुल देयता रू0 2,60,71,880/– निर्धारित की गई है एवं अतिरिक्त धनराशि रू0 16,74,81,732/– की मांग भी की गई है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.01.2012 के द्वारा प्राधिकरण से भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित जानकारियाँ चाही गई हैं एवं भूखण्ड संख्या TS-03, Sector-22D के ले–आउट प्लान की भी मांग की गई जो कि NCR Planning Board द्वारा अनुमोदित हो। इस जानकारी को दिये बिना प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.02.2012 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में किया गया आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश के विरूद्ध संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 9959/2012 दायर की गई है जो कि विचाराधीन न्यायालय है।

8. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि संस्था को आवंटित भूमि ग्राम निलोनी शाहपुर, खरेली भाव एवं मिर्जापुर का हिस्सा है। इन गावों के अधिग्रहण के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिकाएं लम्बित हैं, जिनमें मा0 न्यायालय द्वारा यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये हैं। इन आदेशों के रहते हुए प्राधिकरण द्वारा कोई आवंटन पत्र निर्गत नहीं किया जा सका था। अतः, आवंटन पत्र दिनांक 20.06.2011 निर्गत ही नहीं हो सका था एवं कोई अतिरिक्त धनराशि की मांग ही नहीं की जा सकी थी। इसी प्रकार योजना के टेण्डर डाकूमेंट से भी यह स्पष्ट है कि भूखण्ड से सम्बन्धित अधिग्रहण की कार्यवाहियाँ लम्बित थीं एवं भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्राधिकरण को प्राप्त ही नहीं था। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई कि आदेश दिनांक 01.02.2012 निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए। इसके अतिरिक्त आवंटन के दिनांक 27.12.2010 से वास्तविक कब्जा प्रदान किये जाने के दिनांक तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की रेजीडेन्शियल टाउनशिप योजना वाई०ई०ए०–आर0–02/2010 के अन्तर्गत M/s Adore Infrasmith Pvt. Ltd. Lead Member of Consortium के पक्ष में भूखण्ड संख्या टी०एस०–03 सैक्टर 22डी क्षेत्रफल लगभग 4 लाख वर्गमीटर का आरक्षण पत्र दिनांक 27.12.2010 को जारी किया गया था। आरक्षण पत्र के अनुसार रू0 9,20,00,000.00 मात्र की Reservation Money आरक्षण पत्र जारी करने की तिथि से 30 दिन दिनांक 25.01.2011 तक जमा करनी थी। M/s Adore Infrasmith Pvt.Ltd. के पत्र दिनांक 25.01.2011 के द्वारा अवगत कराया गया कि Unavoidable Circumstances के कारण Reservation Money निर्धारित अवधि में जमा नहीं करा पाये। आवंटी द्वारा (1) रू0 2,30,00,000.00 D.D. No.-515813 Date 06–03–2011 Corporate Bank (II) रू0 2,30,00,000.00 D.D. No.- 515871 Date 12–03–2011 Corporate Bank अर्थात कुल रू० 4,60,00,000 चार करोड़ साठ लाख रूपये मात्र की धनराशि जमा कराने हेतु Demand Draft प्रस्तुत किये है, तथा शेष धनराशि रू0 4,60,00,000 को दिनांक 25.04.2011 तक जमा करने हेतु समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया था। उक्त के कम में अवगत कराना है कि सक्षम स्तर से प्राप्त अनुमोदन के कम में धनराशि रू0 4,94,02,810.00 ब्याज सहित दिनांक 31.03.2011 को प्राधिकरण खाते में जमा करायी गयी। जमा आरक्षण धनराशि के आधार पर भूखण्ड संख्या टी०एस०–03 सैक्टर 22डी का आवंटन पत्र दिनांक 20.06.2011 को निर्गत किया गया।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटन पत्र के अनुसार देय आवंटन धनराशि 60 दिन के भीतर दिनांक 18.08.2011 तक जमा करायी जानी थी। जो कि नियत समयावधि के अन्दर जमा नहीं करायी गयी थी। आवंटन धनराशि जमा कराये जाने के सम्बन्ध में समय विस्तरण हेतु अनुरोध किया गया था। उक्त अनुरोध

के क्रम में सहानूभूति पूर्वक विचार करते हुए 30 दिन अर्थात दिनांक 17.09.2011 तक ब्याज सहित जमा कराये जाने हेतु दिनांक 08.09.2011 को पत्र प्रेषित किया गया। परन्तु समय विस्तारण प्रदान किये जाने के उपरान्त भी आवंटन धनराशि जमा नहीं करायी गयी।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनः आवंटी के अनुरोध के क्रम में पुनः सहानुभूति पूर्वक विचार करते हुए प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.01.2012 के माध्यम से दिनांक 31.01.2012 तक दण्ड ब्याज सहित देय आवंटन तथा प्रथम किश्त की धनराशि जमा कराये जाने हेतु दूसरी बार 136 दिन का समय विस्तारण प्रदान किया गया था। उक्त पत्र में इस आशय का स्पष्ट उल्लेख था कि विस्तारित समय अवधि दिनांक 31.01.2012 तक देय आवंटन धनराशि दण्ड ब्याज सहित तथा प्रथम किश्त की धनराशि दण्ड ब्याज सहित न जमा कराये जाने की स्थति में आवंटन स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तदोपरान्त आवंटी द्वारा न ही आवंटन धनराशि दण्ड ब्याज सहित जमा करायी गयी, न ही प्रथम किश्त जमा करायी गयी। अतः आवंटन स्वतः निरस्त हो गया तथा आवंटन के विरूद्ध तत्समय तक जमा की गयी धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर ली गयीं। उपरोक्त के क्रम में प्राधिकरण पत्र दिनांक 01.02.2012 को निरस्तीकरण पत्र जारी किया गया। आवंटी निरस्तीकरण के विरुद्ध M/s Adore Infrasmith Pvt. Ltd. (SPC) द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका 9959/2012 दायर की गयी थी जिस पर मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 01.3.2012 को यह आदेश पारित किया गया है कि "Till the next date the plot in question shall not be allotted to any other person"। उक्त भूखण्ड पर मा० न्यायालय के अग्रिम आदेश पारित होने के उपरान्त ही तद्नुसार कार्यवाही की जायेगी।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस प्रकरण में संस्था को 100 एकड़ भूमि का आवंटन आवासीय Township plot विकसित किये जाने हेतु किया गया था। इस योजना के डाकूमेंट में यह स्पष्ट कर दिया गया था कि भूमि अधिग्रहण के बाद औपचारिक आवंटन पत्र आवंटी संस्था के पक्ष में निर्गत किया जा सका है। योजना की शर्तों के अनुसार भूमि के लिए वांछित reservation money आरक्षण पत्र जारी करने की तिथि से 30 दिन के अंदर जमा करना था। यह reservation money संस्था द्वारा वांछित अवधि में जमा नहीं कराई जा सकी थी। तत्पश्चात् संस्था के अनुरोध पर यह अवधि विस्तारित करते हुए संस्था द्वारा आरक्षण धनराशि जमा कराई गई थी, जिसके आधार पर आवंटन पत्र दिनांक 20.06.2011 निर्गत कर दिया गया था।

14. स्कीम की शर्त के अनुसार आवंटन पत्र जारी होने के 60 दिन के अंदर आवंटन धनराशि जमा कराई जानी थी जो कि कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत थी। यह धनराशि संस्था द्वारा नहीं जमा कराई गई है। संस्था द्वारा इस धनराशि को जमा करने के लिए अतिरिक्त समय दिये जाने की याचना की गई है, जिसके क्रम में आवंटन धनराशि जमा करने हेतु समय विस्तारण दिनांक 31.01.2012 तक का समय प्रदान किया गया। इस दिनांक तक भी याची संस्था द्वारा धनराशि जमा न कराये जाने के कारण प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया। जहाँ तक याची संस्था का यह कथन कि भूमि अधिग्रहण की वास्तविक स्थिति से अवगत कराया जाए, तो ऐसी स्थिति में प्राधिकरण द्वारा स्कीम के डाकूमेंट में यह स्पष्ट कर दिया गया था कि औपचारिक आवंटन पत्र भूमि अधिग्रहण पूर्ण होने के बाद ही उपलब्ध कराया जाएगा। इस प्रकार आवंटी को पूर्व से ही इस आशय की जानकारी थी कि तद्दिनांक तक भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही की जा रही है, जिसके पूर्ण होने पर औपचारिक आवंटन पत्र उपलब्ध करा दिया जाएगा।

15 उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा आवंटन धनराशि निर्धारित समय में जमा नहीं की गई है, जिसके कारण प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस प्रकार प्राधिकरण के आदेश दिनांक 01.02.2012 में कोई अनियमितता प्रतीत नहीं होत है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः—3262(1)/77—4—24/09 अपील/24 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्ध नगर।
2. श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता, मे0 एडोर इन्फ्रास्मिथ प्रा0लि0।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव