

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 4287/77-4-23/26अपील/21
लखनऊ : दिनांक 22 जुलाई, 2023

मै0 लॉर्ड गणेश एजुकेशनल ट्रस्ट

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 लॉर्ड गणेश एजुकेशनल ट्रस्ट, नई दिल्ली को ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड सं0-22 नॉलेज पार्क, ग्रेटर नोएडा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.12.2019 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में ग्रेटर नोएडा से आख्या प्राप्त की गयी, जो उनके पत्र दिनांक 23.11.2021 के माध्यम से प्राप्त हुई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.07.2023 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री नरेन्द्र मखीजा भौतिक रूप से उपस्थित हुए तथा ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की ओर से श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:-

- ट्रस्ट को भूखण्ड संख्या-22 नॉलेज पार्क-03, ग्रेटर नोएडा में (24282 वर्गमीटर) दिनांक 26.04.2005 को कुल प्रीमियम रू0 3,15,66,660/- के साथ आवंटित किया गया था।
- ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक 15.03.2005 के क्रम में ट्रस्ट द्वारा रूपये 31,46,660/- का आरक्षण धनराशि प्राधिकरण में जमा किया गया था। इसके अतिरिक्त ट्रस्ट द्वारा रू0 63,13,320/- (उक्त प्लॉट के कुल प्रीमियम मूल्य का अगला 20 प्रतिशत) प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24/06/2005 के क्रम में (आवंटन पत्र दिनांक 26.04.2005 को जारी होने के 60 दिनों के भीतर) जमा किया गया।
- इस प्रकार ट्रस्ट ने प्राधिकरण द्वारा मांगे गए समय में भूखंड के कुल प्रीमियम मूल्य का 30 प्रतिशत जमा किया था, और "लीज डीड और कब्जे के निष्पादन" से संबंधित "सूचना ब्रोशर-जे" के "नियम और शर्त" को पूरा किया था।
- इसके पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण से ट्रस्ट के पक्ष में उक्त भूखंड के "लीज डीड" को निष्पादित करने एवं ट्रस्ट के पक्ष में कब्जा सौंपने के लिए अनुरोध करते रहें। ताकि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जल्द से जल्द निर्माण शुरू करने में सक्षम हो सके, लेकिन ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण और राज्य सरकार के खिलाफ विभिन्न लंबित रिट याचिकाओं के कारण न तो "लीज डीड" को निष्पादित किया और न ही ट्रस्ट को भूखंड का कब्जा प्रदान किया।

- प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 22.01.2013 द्वारा सूचित करते हुए अवगत कराया कि प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय में लंबित होने के कारण उक्त भूखण्ड का कब्जा प्रदान नहीं किया जा सकता है।
- प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए रुख से आश्चर्यचकित होकर पुनरीक्षणकर्ता ने दिनांक 28.02.2013 को प्राधिकरण से अनुरोध किया कि प्राकृतिक न्याय के आधार पर प्राधिकरण के उक्त पत्र दिनांक 22.01.2013 को वापस लेने हेतु पुनर्विचार करें। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण ने 90 दिन के अन्दर ही उक्त भूखण्ड को ट्रस्ट के नाम पुनर्जीवित किया गया है।
- प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 12/07/2013 के माध्यम से रू0 3,15,66,660/- के कुल भूमि प्रीमियम के मूल्य के सापेक्ष भूमि प्रीमियम (17 प्रतिशत ब्याज सहित) का भुगतान करने की मांग की गयी। इसके बावजूद कि ट्रस्ट ने पहले ही वर्ष, 2005 में रू0 94,59,980/- (भूखण्ड के कुल मूल्य का 30 प्रतिशत) जमा कर दिए थे और प्राधिकरण ने न ही केवल ट्रस्ट के पक्ष में उक्त भूखण्ड के "लीज डीड" को निष्पादित करना चाहिए था, बल्कि ब्रोशर-जे के नियम और शर्त के अनुसार ट्रस्ट को कब्जा दे दिया गया। ऐसी स्थिति में निर्माण कार्य पूरा होने के बाद परियोजना अब तक पूरी तरह से चालू हो चुका होता।
- उपरोक्त दृष्टि से दिनांक 18/07/2013 को पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया था कि कृपया हमें प्राकृतिक न्याय के तहत ट्रस्ट को आवंटित उक्त भूखण्ड के लिए बिना किसी ब्याज के कुल भूमि प्रीमियम की शेष 70 प्रतिशत राशि जमा करने की अनुमति दें, क्योंकि ट्रस्ट के पक्ष में लीज डीड का निष्पादन नहीं करने के कारण और ट्रस्ट को उक्त भूखण्ड का कब्जा नहीं सौंपने के लिए भी, सूचना विवरणिका के नियम एवं शर्त-जे के अनुसार प्राधिकरण के पास है।
- प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 09.03.2016 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को वैकल्पिक भूखण्ड का विकल्प दिया।
- उसी की प्रतिकृति में पुनरीक्षणकर्ता ने प्राधिकरण को वैकल्पिक भूखण्ड प्राप्त करने की अपनी इच्छा से अवगत कराया और प्राधिकरण द्वारा दिए गए विकल्प को स्वीकार करते हुए प्राधिकरण को पत्र लिखा।
- ग्रेटर नोएडा/संस्था/2019/781 दिनांक 12 दिसम्बर, 2019 को जिसमें प्राधिकरण ने कहा है कि बहाली का कोई आधार नहीं है। यह पत्र हमें प्राप्त नहीं हुआ है।
- प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12/07/2013 के माध्यम से पुनरुद्धार/बहाली किया गया था और यह तय करने की कोई गुंजाइश नहीं थी कि बहाली संभव है या नहीं।
- ट्रस्ट को जो एकमात्र विकल्प दिया गया था, वह था वैकल्पिक भूखण्ड का विकल्प चुनना या धनराशि वापस लेना, जिसकी प्रतिकृति में ट्रस्ट ने वैकल्पिक भूखण्ड का विकल्प चुना था।
- प्राधिकरण ने स्वयं एक वैकल्पिक भूखण्ड का विकल्प दिया जिसे ट्रस्ट द्वारा स्वीकार किया गया था, प्राधिकरण के उक्त पत्र के अनुपालन में ही ट्रस्ट द्वारा चुने गए विकल्प को अस्वीकार करने की कोई गुंजाइश नहीं थी।
- चूंकि प्राधिकरण द्वारा यह स्वीकार कर लिया गया था कि सीलिंग के कारण भूमि का वही आवंटित टुकड़ा पुनः आवंटित नहीं किया जा सकता

है और एक वैकल्पिक भूखंड की पेशकश की गयी है, जो एक वैकल्पिक भूखंड प्राप्त करना चाहते हैं।

उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता द्वारा एक वैकल्पिक भूखंड जहाँ उपलब्ध हो समान आवंटित दर पर समान आकार का भूखण्ड आवंटित किए जाने का अनुरोध किया गया है।

3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :-

- संस्था को मै0 नॉर्दन इण्डिया डेन्टल कालेज, को दिनांक 26.05.2005 को 24282, वर्ग मी0 भूमि का आवंटन जारी किया गया था। दिनांक 12.07.2005 को उक्त संस्था को भूखण्ड संख्या-48/4, सेक्टर-नॉलेज पार्क-03, ग्रेटर नौएडा का एलोकेशन पत्र जारी किया गया। प्राधिकरण के तद्समय की स्थिति अनुसार दिनांक 31.12.2005 को उक्त संस्था को भूखण्ड संख्या 48/4 के स्थान पर भूखण्ड संख्या-22, सेक्टर-नॉलेज पार्क-03, ग्रेटर नौएडा रिएलोकेट किया गया।
- संस्था द्वारा निर्धारित तिथियों में भूखण्ड के सापेक्ष भुगतान नहीं किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर संस्था को डिफाल्टर नोटिस जारी किये। दिनांक 22.01.2013 को संस्था द्वारा निर्धारित तिथियों में भुगतान न किये जाने के कारण तथा उक्त भूखण्ड की भूमि सीलिंग से प्रभावित होने के कारण ब्रोशर की शर्त T-3 "If due to any 'force-majeure of such circumstances beyond the Authority's is unable to make allotment or the possession of allotted plot, entire registration money or deposits depending on stage of allotment will be refunded without interest" के अन्तर्गत उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया तथा नियमानुसार जमा धनराशि को संस्था को वापिस कर दिया गया।
- दिनांक 04.03.2013 को संस्था द्वारा वापिस की गई धनराशि का चैक वापस करते हुए उक्त भूखण्ड को रिस्टोर किये जाने का अनुरोध किया। संस्था के अनुरोध के दृष्टिगत तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी, के अनुमोदन दिनांक 10.07.2013 के क्रम में संस्था को सूचित किया गया कि भूखण्ड के प्रीमियम के मद में रू0 7,27,07,2013 एवं वर्तमान दर का 01 प्रतिशत रिवाईवल चार्ज रू0 15,22,033/- अर्थात् कुल धनराशि 7,42,29,4467/- प्राधिकरण में जमा कराये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया।
- प्राधिकरण की उक्त मांग के सापेक्ष संस्था द्वारा मांग पत्र में उल्लिखित धनराशि को जमा नहीं कराया गया तथा पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया कि उनके द्वारा प्राधिकरण के द्वारा निर्गत चेक को प्राधिकरण को वापिस कर दिया गया है तथा चूँकि प्राधिकरण द्वारा ब्रोशर के क्लॉज J) Execution of Lease Deed, The Allottee Can Execute the Lease Deed and take Possession of the plot at any time after ha has deposite 30% of the premium of the plot के अनुसार कब्जा नहीं दिया गया था, तथा संस्था का भूखण्ड निरस्त किया है एवं प्राधिकरण द्वारा जो मांग पत्र दिया गया है वह भूखण्ड की लागत की 70 प्रतिशत राशि से के स्थान पर 329 प्रतिशत अधिक धनराशि की मांग की जा रही है। अतः मांग पत्र को वापिस लिया जाय तथा प्राधिकरण में जमा धनराशि के आधार पर ही भूखण्ड को रिस्टोर कर दिया जाय।

4. प्रार्थी द्वारा भूखण्ड के रि-स्टोरेसन के सम्बन्ध में किया गया अनुरोध औचित्यपूर्ण नहीं है। अतः प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.12.2019 द्वारा भूखण्ड सं0-22, सैक्टर नॉलेज पार्क-3, के निरस्तीकरण का आदेश जारी किया गया है।

5. उभय पक्षों की विस्तृत सुनवाई तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत किए गए तथ्यों तथा प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किए गए तथ्यों पर सम्यक विश्लेषणोपरान्त निम्न स्थिति स्पष्ट हो रही है :-

- (i) आवंटी संस्था मै0 नॉर्दन इण्डिया डेन्टल कालेज को दिनांक 12.07.2005 को भूखण्ड संख्या-48/4 सैक्टर नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नोएडा आवंटित किया गया। उक्त भूखण्ड का रकबा 24,282 वर्ग मीटर था। तत्समय उत्पन्न परिस्थितियों की वजह से उपरोक्त भूखण्ड के स्थान पर भूखण्ड संख्या-22, सैक्टर नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नोएडा में दिनांक 30.12.2005 को रिएलोकेट किया गया।
- (ii) योजना के ब्रोशर की शर्तों के अनुसार आवंटी द्वारा रिजर्वेशन मनी को शामिल करते हुए आवंटन के 60 दिन के अन्दर प्रीमियम की कुल 30 प्रतिशत की धनराशि प्राधिकरण में जमा कर दी गयी है। आवंटी को प्राधिकरण द्वारा न तो कोई लीज प्लान निर्गत किया गया और न ही लीज डीड एक्सक्यूट करते हुए प्रार्थी को भूखण्ड का कब्जा दिया गया।
- (iii) प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.01.2013 को आवंटी के डिफॉल्टर होने के कारण तथा भूमि उपलब्ध न होने के कारण फोर्स मेजर क्लोज को इन्चोक करते हुए निरस्त कर दिया गया तथा आवंटी द्वारा जमा की गयी 30 प्रतिशत राशि संस्था को बगैर ब्याज के ब्रोशर की शर्तों के अनुसार वापस कर दिया गया। आवंटी द्वारा प्राधिकरण से निर्गत 30 प्रतिशत की चेक को वापस कर दिया गया तथा भूखण्ड आवंटन की मांग तभी से की जा रही हैं।
- (iv) चूँकि प्रकरण में वर्ष 2005 में आवंटन किया गया था तब भूमि का दर 1300 रुपये प्रति वर्गमीटर था। भूमि से सम्बन्धित विवादों एवं वादों की वजह से आवंटी को पहली बार आवंटित भूखण्ड का स्थान परिवर्तन भी किया गया, परन्तु परिवर्तित भूखण्ड का भी कब्जा प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया जा सका।
- (v) वर्ष-2005 में किया गया आवंटन जो कि 1300 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से था, जिसे वर्ष-2013 में फोर्स मेजर क्लोज के अन्तर्गत निरस्त करते हुए धनराशि वापस कर दी गयी। ऐसे में लगभग 23 वर्षों के अन्तराल में परिसम्पत्तियों के दर में काफी इजाफा हुआ है और वर्ष-2023 में 2005 की दर पर भूखण्ड आवंटन अथवा उपलब्ध कराया जाना प्राधिकरण के हितों के पूर्णतः विपरीत होगा।
- (vi) ब्रोशर में उपरोक्त परिस्थितियों से डील करने के लिए फोर्स मेजर का प्राविधान है, जिसमें ऐसी परिस्थितियां, जो प्राधिकरण के नियंत्रण से बाहर हैं और जिनकी वजह से प्राधिकरण भूखण्ड का आवंटन करने में अथवा आवंटित भूखण्ड का कब्जा देने में सफल नहीं हो पाता है तो आवंटी द्वारा जमा किए गए रजिस्ट्रेशन मनी एवं समस्त धनराशि बगैर ब्याज के वापस

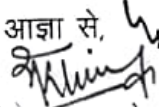
करेगा, प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त प्राविधानों का प्रयोग करते हुए प्रार्थी को उनके द्वारा जमा की गयी धनराशि आवंटन निरस्त हुए वापस की गयी है। यह परिस्थितियों व योजना के ब्रोशर के प्राविधानों से आच्छादित हैं। ऐसे में याची द्वारा दायर किया गया रिवीजन निरस्त किया जाता है तथा प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए आदेश दिनांक 12.12.2019 में किसी परिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। तदनुसार पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह
अवरस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या:-4287(1)/77-4-2023तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. श्री नरेन्द्र मखीजा, मै0 लॉर्ड गणेश एजुकेशनल ट्रस्ट, आर/ओ0 एफ-84, प्रथम तल, ईस्ट कैलाश, नई दिल्ली।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।