

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 2582/77-4-23-73 अपील/2022
लखनऊ : दिनांक 02 मई, 2023

श्री सतपाल नन्दराजोग

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका श्री सतपाल नन्दराजोग द्वारा नौएडा के औद्योगिक भूखण्ड संख्या-डी-3 एवं डी-4, सेक्टर-10 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आवंटन निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में नौएडा के पत्र दिनांक 21.10.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 01.05.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से उनके प्रतिनिधि श्री राकेश एवं अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ नन्दवानी एवं श्री अभिषेक शुक्ला द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया। नौएडा की ओर से श्री सतीश पाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अनुरोध किए गए:-

- 1) Summon the records of the respondent development authority and quash the cancellation order, if any, issued with respect to the plots demised to the revisionist;
- 2) Quash the undated notice pasted on the premises of the plots in question on 15.09.2022 by the respondent no.2;
- 3) Summon the records of the respondent development authority and Quash the resumption proceedings launched by the respondent development authority;
- 4) Direct the respondent development authority to decide the application dated 19.09.2022 filed by the revisionist;

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

- नौएडा प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता श्री सतपाल नन्दराजोग के पक्ष में औद्योगिक भूखण्ड संख्या D-3 व D-4, Sector-10, Noida के आवंटन दिनांक 07.04.1980 व सन् 1982 में क्रमशः किये गये थे।
- भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता के पक्ष में भूखण्ड संख्या D-3, Sector-10, Noida क्षेत्रफल 820 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 12.02.1986 को निष्पादित किया गया तथा उक्त भूखण्ड के लाइसेंस अनुबंध के निष्पादन दिनांक 06.09.1980 के पश्चात् दिनांक 12.09.1980 को भूखण्ड का कब्जा रिवीजनकर्ता को

प्रदान कर दिया गया था तथा भूखण्ड संख्या D-4, Sector 10, Noida क्षेत्रफल 820 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 23.02.1982 को निष्पादित करके इस भूखण्ड का कब्जा भी दिनांक 24.02.1982 को प्रदान कर दिया गया।

- उक्त भूखण्डों के पट्टा प्रलेख के निष्पादन के पश्चात् प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 05.06.1983 के द्वारा क्रमशः उक्त दोनो भूखण्डों के बिल्डिंग प्लान की अनुमति प्रदान की गई। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या D-3, Sector-10, Noida का पट्टा प्रलेख दिनांक 12.02.1986 को रिवीजनकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया तथा भूखण्ड संख्या D-4, Sector 10, Noida का पट्टा प्रलेख दिनांक 23.02.1982 को निष्पादित किया गया।
- प्राधिकरण की ओर से भूखण्डों को किराये पर देने की कोई अनुमति उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार रिवीजनकर्ता को प्रदान नहीं की गई। रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्डों का उपयोग व्यावसायिक गतिविधियों के रूप में करने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.04.2005 के द्वारा दोनो भूखण्ड संख्या D-3, Sector-10, Noida व भूखण्ड संख्या D-4, Sector 10, Noida के पट्टा प्रलेखों का पर्यावसान कर दिया गया। पट्टा प्रलेखों के पर्यावसान से पूर्व प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को दिनांक 29.11.2004 को धारा 10/14 उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 के अंतर्गत नोटिस जारी किया गया था। रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधि अर्थात् अनाधिकृत बैंक कार्यालय तथा गाड़ियों के क्रय विक्रय का कार्य तथा शोरूम के रूप में व्यावसायिक गतिविधियों की जा रही थी।
- प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 24.12.1999 के द्वारा रिवीजनकर्ता को Automobile Parts & Spare in Silencer repair (Electroplating) के परियोजना की अनुमति प्रदान की गई। रिवीजनकर्ता को Automobile Parts & Spare in Silencer repair (Electroplating) के परियोजना की अनुमति प्रदान की गई थी परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्डों का उपयोग व्यावसायिक गतिविधियों के रूप में कर रहा था इसलिए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.04.2005 के पत्रों द्वारा भूखण्डों के पट्टा प्रलेख का पर्यावसान किया गया।
- प्राधिकरण द्वारा उक्त दोनो भूखण्डों के पट्टा प्रलेखों का पर्यावसान दिनांक 26.04.2005 को किया जा चुका था इसलिए भूखण्डों को किराये पर देने की अनुमति प्रदान नहीं की जा सकती है।
- रिवीजनकर्ता के दिनांक रहित पत्र के साथ तीन संलग्न पत्रों द्वारा रिवीजनकर्ता ने उक्त भूखण्डों को किराये पर देने की अनुमति प्रदान करने का भी अनुरोध किया परन्तु उक्त भूखण्डों का पट्टा प्रलेखों का पर्यावसान होने के कारण भूखण्डों को किराये पर देने की अनुमति प्रदान नहीं की जा सकती है।

- रिवीजनकर्ता द्वारा उक्त दोनों भूखण्डों के सम्बन्ध में लेखा विभाग द्वारा जारी अदेयता प्रमाण पत्र स्वीकार है। रिवीजनकर्ता द्वारा जल प्रभार की धनराशि का जमा किया जाना स्वीकार है।
 - जल प्रभार की धनराशि जमा करने से भूखण्ड स्वयं Regular नहीं हो जाता है, जब तक कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण के आदेश को वापस नहीं ले लिया जाता है। वर्तमान समय में दोनों भूखण्डों के पट्टा प्रलेखों का पर्यावसान किया जा चुका है इसलिए उक्त भूखण्ड Regular नहीं है।
 - सहायक महाप्रबंधक, औद्योगिक ने दिनांक 15.09.2022 के पत्र द्वारा वरिष्ठ प्रबंधक वर्क सर्किल 1 नौएडा को सूचित किया गया कि भूखण्ड संख्या D-3 व D-4, D-4, Sector 10, Noida को दिनांक 26.04.2005 के पत्र द्वारा निरस्त किये जा चुके हैं, परन्तु भूखण्डों का कब्जा अभी तक वापस नहीं लिया गया है। इसलिए उक्त दोनों भूखण्डों का भौतिक कब्जा तत्काल प्राधिकरण के पक्ष में वापस लेते हुए औद्योगिक विभाग को अवगत कराये। वर्क सर्किल 1 के वरिष्ठ प्रबंधक ने पत्र दिनांक 15.09.2022 के द्वारा सम्बन्धित विभागों के अधिकारियों को दिनांक 19.09.2022 को भूखण्डों का कब्जा वापस लेने के लिए प्रस्तावित स्थल पर उपस्थित होने के लिए सूचित किया गया था। उक्त नोटिस की प्रति रिवीजनकर्ता द्वारा प्राप्त न करने पर नोटिस की प्रति भूखण्ड पर चस्पा की गई।
 - प्राधिकरण के समस्त कार्य मुख्य कार्यपालक अधिकारी के आदेश के अनुमोदन के पश्चात् ही किये जाते हैं। उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 14 के अनुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी इस अधिनियम के अधीन निर्मित किसी नियम व विनियम के उल्लंघन होने पर स्थल या भवन को पुनः ग्रहण कर सकता है।
 - रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्डों का उपयोग व्यावसायिक गतिविधियों के रूप में कर रहा था इसलिए प्राधिकरण द्वारा भूखण्डों का पट्टा प्रलेखों का पर्यावसान किया गया तथा रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्डों का कब्जा वापस न किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा भूखण्डों के कब्जा वापस लेने की कार्यवाही की गई। भूखण्डों के पट्टा प्रलेखों के पर्यावसान से पूर्व रिवीजनकर्ता को नोटिस जारी किया गया था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्डों पर व्यवसायिक गतिविधियों को बंद नहीं किया गया।
4. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण में यह पाया गया कि श्री सतपाल नन्दराजोग द्वारा ये पुनरीक्षण प्रार्थना पत्र दिनांक 15.09.2022 को नौएडा प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत आवंटित प्लॉट पर कब्जा लेने के विरुद्ध दाखिल किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि नोटिस मिलने के बाद जब वह नौएडा प्राधिकरण

पहुंचा तो उसे पता चला कि उसका प्लॉट निरस्त हो चुका है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नोएडा प्राधिकरण में एक प्रार्थना पत्र दिनांक 19.09.2022 को दिया गया (पुनरीक्षणकर्ता के प्रार्थना पत्र के पृष्ठ-75 पर संलग्न) कि उसे 15 दिन का समय इस बात के लिए दिया जाए कि जो उनके द्वारा इस प्लॉट के भू-उपयोग का दुरुपयोग किया जा रहा है उसे वो ठीक कर सके। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा बताया गया कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.04.2005 को उनके विरुद्ध पारित किया गया। जिसके विपरीत वर्ष, 2022 में कब्जा लेने का प्राधिकरण द्वारा प्रयास किया गया दोनों आदेशों के विरुद्ध वह पुनरीक्षित प्रार्थना पत्र दाखिल किया गया।

नोएडा प्राधिकरण की ओर से अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी व अन्य अधिकारियों द्वारा वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से सुनवाई में भाग लिया गया। उनके द्वारा अवगत कराया गया कि ये प्लॉट 'उद्योग लगाने' के लिए भूखण्ड संख्या डी-03 एवं डी-04 सेक्टर 10 नोएडा में दिये गये थे, जिसका पट्टा प्रलेख वर्ष 1982 और वर्ष 1986 में किया गया था। वर्ष 2004-05 में ये संज्ञान में आने पर कि इनके द्वारा इस आवंटित भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक श्रेणी में बदल लिया गया, जिस पर व्यावसायिक गतिविधियां की जा रही हैं, प्राधिकरण द्वारा कारण बताओ नोटिस जारी की गई और नोटिस जारी करने के बावजूद भी इनके द्वारा व्यावसायिक गतिविधियों को जारी रखने के बाद उनके इस प्लॉट का आवंटन दिनांक 26.04.2005 को निरस्त कर दिया गया, परन्तु तब से पुनरीक्षणकर्ता द्वारा किसी तरह येन-केन-प्रकारेण इस प्लॉट पर कब्जा बनाए रखा गया। वर्ष, 2022 में हुई बैठकों में यह संज्ञान में आने पर इस प्लॉट पर कब्जा लेने के लिए दिनांक 15.09.2022 को नोटिस जारी किये गये, जिसके विपरीत इनके द्वारा पुनरीक्षण प्रार्थना पत्र दाखिल किया गया। निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.04.2005 आज भी मान्य है और सबसे बड़ी बात आज भी इनके द्वारा इस प्लॉट पर कामर्शियल उद्योग धड़ल्ले से किया जा रहा है। पुनरीक्षणकर्ता ने अपने पत्र दिनांक 26.11.2007 में स्वयं ये माना था कि उसने सिटिजन कॉर्पोरेटिव बैंक को उक्त भूखण्ड को वर्ष 2000 से 2010 तक किराए पर दे दिया था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त पत्र के माध्यम से बैंक को परिसम्पत्ति खाली करने के लिए सूचित किया गया। इस प्रकार से स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता ने स्वयं स्वीकार किया है कि इस प्लॉट का दुरुपयोग करके कामर्शियल उपयोग कर रहा है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कहा गया कि उसको दिनांक 15.09.2022 के नोटिस से पहले इस बात की कोई सूचना नहीं थी कि उसका प्लॉट निरस्त किया जा चुका है, परन्तु पुनरीक्षणकर्ता को यह अच्छी तरह सूचना थी, क्योंकि पत्र दिनांकित 14.12.2007 को भी प्राधिकरण द्वारा आवंटी को सूचित किया गया था, चूंकि उसके प्लॉट को दिनांक 26.04.2005 को निरस्त किया जा चुका था अतः भूखण्ड को बन्धक रखे जाने की अनुमति दिया जाना संभव नहीं है। वर्तमान में भी इनके भूखण्ड में टीवीएस मोटर व फर्नीचर के शो रूम संचालित किये जा रहे हैं। नोएडा प्राधिकरण की यह बात सही है कि पुनरीक्षणकर्ता ने इसी बीच नोएडा प्राधिकरण को कई प्रार्थना पत्र दिए जैसे- बन्धक प्रार्थना पत्र, रेंट परमीशन। उस पर प्राधिकरण द्वारा कोई स्वीकृति नहीं दी गई अतः आवंटी का यह कहना कि उसको निरस्तीकरण का संज्ञान नहीं था यह बात गलत प्रतीत होती है। नोएडा प्राधिकरण द्वारा इन पत्रों के जवाब दिये गये हैं, परन्तु यह कहना कि उसे जवाब नहीं मिले हैं तो यह बात स्वीकार्य योग्य नहीं है, क्योंकि यदि कोई आवंटी अपना प्रार्थना पत्र देता है तो उसकी जानकारी कार्यालय में आवश्यक करता है। अतः यह सिद्ध होता है कि आवंटी को इसकी

जानकारी रही होगी। हैरानी की बात है कि उसके द्वारा दिनांक 15.09.2022 के पत्र में यह स्वीकार किया गया कि भू-उपयोग का दुरुपयोग किया जा रहा है। यदि कोई व्यक्ति गलती को सुधारने का प्रयास करता है तो वो प्रयास करते व सारी कामर्शियल गतिविधियां बन्द करते, परन्तु पिछले 15-16 वर्ष से आवंटी द्वारा कामर्शियल गतिविधियां जारी रखी गई, जिससे स्पष्ट होता है कि पुनरीक्षणकर्ता भलीभांति बड़े ही बेशर्मी और बेधड़क ढंग से नियमों को तोड़ने का आदी रहा है। भलीभांति जानकारी के बावजूद वर्ष 2005 में कामर्शियल गतिविधियां कर रहा है। प्राधिकरण के कामर्शियल प्लॉट की कीमत औद्योगिक से कई गुना तक रहती है। इस प्रकार से लगभग 18 वर्ष से यह आवंटी बड़े ही बेशर्मी ढंग से इस पर व्यावसायिक गतिविधियां करके अवैध ढंग से लाभ अर्जित करता रहा। दिनांक 15.09.2022 को सूचना प्राप्त होने के बाद भी पुनरीक्षणकर्ता द्वारा तिनका भर कार्यवाही अपने भू-उपयोग को ठीक करने की नहीं की गई। इस प्रकार से यह स्पष्ट है कि यह आवंटी नियमों को तोड़कर, गैर कानूनी ढंग से अवैध तरीके से लाभ अर्जित करने का आदी रहा और नियमों से खिलावाड़ करना उसकी आदत रही है। आवंटी द्वारा मा0 न्यायालय के जो रूल्स दाखिल की गई वह इस प्रकरण में लागू नहीं होती है, क्योंकि आवंटी न केवल नियमों को तोड़ने का अभ्यस्त है, बल्कि जानबूझकर ऐसा करता पाया गया व अवैध लाभ कमा रहा है। अतः पुनरीक्षणकर्ता का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है।

एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

नरेन्द्र भूषण
प्रमुख सचिव।

संख्या:-2582(1)/77-4-23तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. श्री सतपाल नन्दराजोग, 78 हरगोविन्द इन्क्लेव, दिल्ली-110002।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(रजनी कान्त पाण्डेय)
अनु सचिव।

✓