

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या-2598/77-4-23-01 अपील/2022  
लखनऊ : दिनांक 03 मई, 2023

ईस्टेण्ड इन्टरप्राइजेस प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका ईस्टेण्ड इन्टरप्राइजेस प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड सं0-सी-232ए/1, ब्लाक-सी, सेक्टर-48 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.02.2021, 25.01.2021, 10.04.2018, 06.02.2018, 27.06.2017, 15.05.2017 एवं 08.08.2013 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 26.05.2022 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 कम्पनी प्रतिनिधि श्री सुरिन्दर कुमार बंसल एवं उनके अधिवक्ता श्री दीपांक यादव भौतिक रूप से उपस्थित हुए। नौएडा की ओर से श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम प्रतिभाग किया गया।

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

- (1) Set Aside the Impugned Orders dated 11.02.2021, 25.01.2021, 10.04.2018, 06.02.2018, 27.06.2017, 15.05.2017 and 08.08.2013 passed by the NOIDA Authority.
- (2) Declare the Period upto the Date of Disposal of the Review Application No. 155252 of 2012 in Writ Petition No.27681 of 2010 i.e. 14.12.2012; or in the Alternative to till the Date of Disposal of the Writ Petition No.27681 of 2010 i.e. 20.04.2012; or atleast till the Date of Actual Removal of the Encumbrances and Encroachments (Sewage Line and Manholes) from the Subject Land i.e. 21.03.2011, in pursuance of the Digging Permissions / Sanction granted by the NOIDA Authority, as ZERO PERIOD for the purposes of the Lease of the Subject Land.
- (3) Waive and set aside the demands of penal interest, extension charges etc. as levied by the NOIDA Authority in respect of the Subject Land.
- (4) Compute and Charge the Interest (if any) in respect of the Premium and Lease Rent as per the Hon'ble Supreme Court Order dated 10.07.2020 in Writ Petition (Civil) No.940 of 2017 titled Bikram Chatterji and Ors. versus

Union of India and Ors., wherein it has been held that the SBI MCLR Rates must be applied uniformly to all Lease Holders with effect from 01.01.2010

- (5) Reschedule the Dates of Payment of Instalments.
- (6) Direct the NOIDA Authority to reimburse the sum of Rs.29,73,000 (Rupees Twenty Nine Lacs and Seventy Three Thousand) incurred by the Petitioner for the removal of the Encumbrances and Encroachments from the Subject Land.

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 वाणिज्यिक बिल्डर्स भूखण्ड के आवंटन के लिए योजना सं० 2007-2008 बिल्डर्स प्लॉट(1) दिनांक 11.07.2007 को निकाली गई थी जिसमें आवेदन करने के लिए दिनांक 11.07.2007 से दिनांक 26.07.2007 तक की अवधि दी गयी थी। याचिकाकर्ता मैसर्स ईस्टेण्ड इन्टरप्राइजेस प्रा०लि० ने दिनांक 26.07.2007 को निविदा के माध्यम से वाणिज्यिक भूखण्ड सं०-सी 232ए/1, सेक्टर-48, नौएडा के लिए रू० 91101/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से निविदा डाली गई। याचिकाकर्ता की उच्चतम निविदा होने के कारण नौएडा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.07.2007 को उक्त वाणिज्यिक भूखण्ड सं०-सी 232ए/1, सेक्टर48, नौएडा, क्षेत्रफल 1542 वर्गमीटर का आवंटन किया गया। भूखण्ड के आवंटन के पश्चात् नौएडा प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 23.11.2007 को निष्पादित किया गया जिसका पंजीकरण उपनिबंधक के कार्यालय में दिनांक 26.11.2007 को किया गया। याचिकाकर्ता ने भूखण्ड के पट्टा प्रलेख की दिनांक तक कुल भूखण्ड की कीमत रू० 14,04,77,742/- में से 3,51,19,435.50/- की धनराशि का भुगतान किया गया तथा अवशेष धनराशि को 11 प्रतिशत ब्याज के साथ 16 छमाई किश्तों में जमा करना था। पट्टा प्रलेख की शर्त के अनुसार याचिकाकर्ता को भूखण्ड की पहली किश्त रू० 65,84,894.16 पैसे ब्याज के साथ दिनांक 27.01.2008 को देय थी तथा अंतिम किश्त दिनांक 27.07.2015 तक जमा करनी थी।
- याचिकाकर्ता द्वारा भूखण्ड की देय धनराशि का भुगतान न करने के कारण नौएडा प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता को पत्र दिनांक 11.02.2021 के द्वारा सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 31.01.2021 तक 25,26,39,604/- रू० की धनराशि देय है और उक्त धनराशि को उक्त पत्र के जारी होने की दिनांक से 15 दिन के अन्दर जमा करने के लिए कहा गया तथा पत्र दिनांक 25.01.2021 के द्वारा याचिकाकर्ता को उसके अनुरोध पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा याचिका सं० 940/2017 विक्रम चटर्जी में पारित आदेश के क्रम में दिनांक 31.01.2021 तक की अतिदेय धनराशि रू० 25,26,39,604/- को जमा करने के बारे में सूचित किया गया।

- याचिकाकर्ता ने पत्र दिनांक 03.07.2017 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर शून्यकाल की अवधि को बढ़ाने तथा ब्याज माफ करने व किशतों के पुनर्निर्धारण का अनुरोध किया गया नौएडा प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 06.02.2018 के द्वारा याचिकाकर्ता को सूचित किया गया कि स्थायी समिति द्वारा दिनांक 01.12.2017 को निर्णय लिया गया कि प्रकरण में भूखण्ड पर निर्माण में हो रही बाधा के कारण आवंटी को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका सं० 37161/2012 में पारित आदेश दिनांक 22.08.2012 के अनुपालन में कार्यालय पत्र दिनांक 27.03.2013 के द्वारा दिनांक 23.11.2010 से 22.05.2012 तक शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जा चुका है। आवंटी को प्राधिकरण के भवन प्रकोष्ठ द्वारा दिनांक 22.03.2013 को वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। उक्त से स्पष्ट है कि भूखण्ड 22.03.2013 से 1/2 वर्ष पूर्व से ही निर्माणाधीन था तथा भूखण्ड का कब्जा भी आवंटी के पास था अतः समिति का मत है कि आवंटी के अनुरोध पर विचार किये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।
- माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा याचिका सं० 27681/2010 में दिनांक 14.12.2012 को पारित आदेशों के क्रम में भूखण्ड सं० 232ए/1, ब्लॉक सी, सेक्टर-48 के आवंटी से प्राप्त कर प्रत्यावेदन दिनांक 21.02.2013 पर विचार उपरांत आवंटन/पट्टा प्रलेख की तिथि से दिनांक 20.01.2009 तक की अवधि को शून्यकाल घोषित करते हुए भवन निर्माण/किशतों के भुगतान तथा अन्य सभी कार्यों के दिनांक 21.01.2009 प्रभावी तिथि माने जाने तथा उसी के आधार पर आवंटन/पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार किशतों की देयता तथा भवन निर्माण/कार्यशीलता की गणना किये जाने के आदेश तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 08.08.2013 को पारित किये गये। अतः समिति द्वारा मत दिया गया कि आवंटी के अनुरोध पर विचार किये जाने का कोई औचित्य नहीं प्रतीत नहीं होता है। जिसके संबंध में आवंटी के पत्र दिनांक 02.02.2018 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.04.2018 के द्वारा याचिकाकर्ता को सूचित किया गया।
- आवंटी के पत्र दिनांक 27.03.2017 के क्रम में नौएडा प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 15.05.2017 के द्वारा याचिकाकर्ता को सूचित किया कि दिनांक 21.03.2011 तक की अवधि का शून्य काल अनुमन्य किये जाने, किशतों पर ब्याज एवं भू-भाटक दिनांक 21.03.2011 से लिये जाने के उसके अनुरोध को स्वीकार किया जाना संभव नहीं है तथा किशतों के पुनर्निर्धारण के लिए शासन की प्रोजेक्ट सेटलमेन्ट पॉलिसी (पी.एस.पी) के अनुसार अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत करें। इसके पश्चात् प्राधिकरण ने याचिकाकर्ता के पुनः अनुरोध किये जाने पर पत्र दिनांक 27.06.2017 के द्वारा याचिकाकर्ता को सूचित किया गया कि उसके प्रत्यावेदन को स्वीकार किया जाना संभव नहीं है।



- प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा याचिका सं० 27681/2010 में पारित आदेश दिनांक 14.12.2012 के अनुपालन में याचिकाकर्ता का प्रत्यावेदन को दिनांक 08.08.2013 को इस आदेश के साथ निस्तारित कर दिया गया कि:-

“भूखण्ड सं० सी 232ए/1, सेक्टर48, नौएडा के आवंटी से प्राप्त प्रत्यावेदन दिनांक 21.02.2013 पर विचार किये जाने योग्य है। अतः आवंटन/पट्टा प्रलेख की तिथि से दिनांक 20.01.2009 तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाना है भवन निर्माण किश्तों के भुगतान तथा अन्य सभी कार्यों के दिनांक 21.01.2009 प्रभावी तिथि मानी जायेगी तथा उसी के आधार पर आवंटन/पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार किश्तों की देयता तथा भवन निर्माण/कार्यशीलता की गणना की जायेगी।”

इस प्रकार नौएडा प्राधिकरण द्वारा समस्त पत्र/आदेश नियमानुसार व विधि अनुसार ही जारी/पारित किये गये हैं।

4. दोनों पक्षों को सुना गया। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अन्य मांगों के अतिरिक्त नौएडा के आदेशों दिनांक 08.08.2013, 15.05.2017, 27.06.2017, 06.02.2018, 10.04.2018, 25.01.2021 एवं 11.02.2021 को सेट-एसाइड किए जाने का अनुतोष मांगा गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण के उक्त आदेशों के विरुद्ध एक ही अपील में उक्त सभी आदेशों को सेट-एसाइड किए जाने का अनुरोध किया गया है। नौएडा द्वारा पारित आदेशों के विरुद्ध पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत किए जाने का विवरण निम्नवत् है:-

क्रमांक	प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक	आदेश के कितने दिनों के बाद धारा 41(3) के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी है
1.	11.02.2021	लगभग 2 माह बाद
2.	25.01.2021	लगभग 2.5 माह बाद
3.	10.04.2018	लगभग 3 वर्ष बाद
4.	06.02.2018	लगभग 3 वर्ष बाद
5.	27.06.2017	लगभग 4 वर्ष बाद
6.	15.05.2017	लगभग 4 वर्ष बाद
7.	08.08.2013	लगभग 8 वर्ष बाद

उपर्युक्त तालिका के क्रमांक-1 व 2 पर अंकित प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत रिवीजन ही समयान्तर्गत किया गया है, अन्य सभी आदेशों के विरुद्ध प्रस्तुत रिवीजन कालबाधित है व निरस्त करने योग्य है, फिर भी प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिकाओं को मेरिट पर 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 नौएडा द्वारा भूखण्ड संख्या-सी-232ए/1, सेक्टर-48, नौएडा क्षेत्रफल 1542 वर्ग मीटर का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 27.07.2007 को आवंटित किया गया तथा दिनांक 23.11.2007 को लीज डीड निष्पादित की गयी। पुनरीक्षणकर्ता ने भूखण्ड के पट्टा प्रलेख की कुल कीमत रू० 14,04,77,742/- में एलाटमेंट मनी के रूप में रू० 3,51,19,435.50 की धनराशि का भुगतान किया गया। अवशेष धनराशि 16 छमाही किश्तों में जमा करना था। लीज डीड की शर्त के अनुसार पहली किश्त दिनांक 27.01.2008 को देय थी तथा अन्तिम किश्त दिनांक 27.07.2015 को देय थी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड की देय धनराशि का भुगतान न करने के

कारण नौएडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को पत्र दिनांक 11.02.2021 द्वारा दिनांक 31.01.2021 तक की अतिदेय धनराशि को जमा करने के बारे में सूचित किया गया कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा 16 किशतों में से प्रारम्भ की 13 किशतों के सापेक्ष कोई भी धनराशि जमा नहीं की गयी। प्रकरण में मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में नौएडा के आदेश दिनांक 27.03.2013 द्वारा दिनांक 23.11.2010 से दिनांक 22.05.2012 तक के शून्य अवधि का लाभ भी दिया गया है। आवंटी को वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जा चुका है, जिससे स्पष्ट है कि भूखण्ड दिनांक 22.03.2013 से कम से कम 1-2 वर्ष पूर्व से ही निर्माणाधीन था तथा कब्जा आवंटी के पास था। अतः याचिका में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिए गए लाभ के अतिरिक्त शून्य अवधि का लाभ एवं किशतों के पुनर्निर्धारण की मांग औचित्यपूर्ण नहीं है। जहाँ तक प्रकरण में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रकीर्ण रिट याचिका संख्या- 27681/2010 के क्रम में योजित रिव्यू अप्लीकेशन संख्या-155252/2012 में पारित आदेश दिनांक 14.12.2012 के अनुपालन में नौएडा के निस्तारण आदेश दिनांक 08.08.2013 का प्रश्न है, उक्त आदेश समुचित एवं तथ्यपरक है, जिसमें यह उल्लिखित है कि "भूखण्ड पर इलेक्ट्रिक पोल दिनांक 29.09.2008 को हटाए गए थे तथा सीवर लाईन हटाने का कार्य दिनांक 20.01.2009 को पूर्ण होना संज्ञानित हुआ। अतः आवंटन/पट्टा प्रलेख की तिथि से दिनांक 20.01.2009 तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाता है।"

दिनांक 31.03.2023 तक की स्थिति के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी पर कुल देयता लगभग रू0 32 करोड़, 62 लाख है, जबकि इनके द्वारा शत-प्रतिशत निर्माण करके अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया था।

वर्णित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत प्रकरण में नौएडा द्वारा नियमानुसार एवं समुचित कार्यवाही करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को शून्य अवधि का लाभ, जो उसे नियमानुसार अनुमन्य था दिया गया तथा अतिदेयों को जमा करने के लिए पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया। यह भी उल्लेखनीय है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा याचिका में उल्लिखित अधिकांश आदेश नौएडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को प्रेषित नोटिस हैं, जो कि अन्तरिम आदेश की तरह हैं। इसके विरुद्ध किसी प्रकार का रिवीजन ग्राह्य नहीं है। इन आदेशों के संबंध में पुनरीक्षणकर्ता अपना उत्तर प्राधिकरण में दाखिल कर सकता है या पुनः देय धनराशि जमा कर सकता है।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में नौएडा के किसी आदेश/नोटिस में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

नरेन्द्र भूषण  
प्रमुख सचिव

संख्या:-2598 (1)/77-4-23तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. ईस्टेण्ड इन्टरप्राईजेस प्रा0लि0।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(रजनी कान्त पाण्डेय)  
अनु सचिव।