

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5881/77-4-24/29 अपील/2023
लखनऊ दिनांक-10 अक्टूबर, 2024

मै0 एसोटेक रियलिटी प्रा0 लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एसोटेक रियलिटी प्रा0 लि0, द्वारा नोएडा में आवंटित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-22, सेक्टर-135 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 06.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 24.03.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.09.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 23.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वंदना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अरुण टक्कर, श्री नीरज गुलाटी एवं श्री राज सिंह, द्वारा भौतिक रूप में तथा श्री इन्द्रप्रीत सिंह द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके पक्ष में IT/ITeS पार्क विकसित करने हेतु परियोजना की लीज डीड दिनांक 13.10.2006 को निष्पादित की गयी थी। परियोजना रिपोर्ट के अनुसार इस पार्क में IT/ITeS Units के कारपोरेट ऑफिस के साथ-साथ कामर्शियल एवं Backup Facilities भी सृजित की जानी थी। इस पार्क का सृजन एक World Class Infrastructure Facilities के रूप में किया जाना था, जिसमें Guest House, Serviced Apartment, Convention Centre की सुविधा भी उपलब्ध करायी जानी थी। इस परियोजना का क्रियान्वयन किया जा चुका है एवं प्राधिकरण द्वारा इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण-पत्र दिनांक 30.06.2022 को प्रदान कर दिया गया है। इस IT पार्क में विश्व स्तरीय कम्पनियों जैसे बिरला साफ्टवेयर, Genpact, आदि कार्यरत हैं एवं 2000 से अधिक व्यक्तियों को रोजगार प्रदान किया जा रहा है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर अवैध निर्माण की शिकायत श्री धर्मेन्द्र कुमार द्वारा की जा रही है। उक्त व्यक्ति द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के विरुद्ध आर0टी0आई0 प्रार्थना-पत्र भी दाखिल किया गया है एवं प्रदेश सरकार के विभिन्न विभागों में शिकायत की गयी है। इन शिकायतों के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा समय-समय पर विभिन्न सरकारी संस्थाओं को अवगत कराया जाता रहा है। श्री धर्मेन्द्र कुमार द्वारा रिट याचिका संख्या 24899/2022 दायर की गयी है। इस रिट याचिका में प्राधिकरण द्वारा मा0 न्यायालय के समक्ष यह तथ्य रखा गया कि शिकायत पर जाँच कर प्राधिकरण द्वारा समुचित निर्णय ले लिया जाएगा। तत्क्रम में मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 02.11.2022 द्वारा प्राधिकरण को इस सम्बन्ध में 04 सप्ताह में निर्णय लेने हेतु निर्देशित किया गया है। मा0 न्यायालय के आदेश का समयान्तर्गत निस्तारण न करने पर श्री धर्मेन्द्र कुमार द्वारा Contempt Petition No. 708/2023 दायर की गयी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा प्राधिकरण को यह निर्देशित किया गया कि वह इस प्रकरण में एक माह में निर्णय लेना सुनिश्चित करें। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 14.02.2023 पारित कर दिया गया है। श्री धर्मेन्द्र कुमार द्वारा जो शिकायत अवैध निर्माण से सम्बन्धित की गयी है, वह सभी निराधार हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा बिना संस्था को सुने अपने पूर्व पारित आदेश दिनांक 14.02.2023 को संशोधित कर, एक अन्य आदेश दिनांक 06.03.2023 पारित किया गया है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा यह अवधारित किया गया है कि संस्था द्वारा Serviced Apartment में बाहरी व्यक्तियों को प्रवेश की अनुमति दी जा रही है एवं Conference Hall का उपयोग Social Functions में भी किया जा रहा है, जो लीज डीड के प्राविधानों का उल्लंघन है। प्राधिकरण का यह आदेश पुनरीक्षणकर्ता संस्था को बिना सुने पारित किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा Principles of Natural Justice के सिद्धान्त का अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश में यह कहा गया है कि Serviced Apartment का उपयोग मात्र Captive Use के लिए किया जाएगा। यह विधिक रूप से सही नहीं है, क्योंकि लीज डीड में यह कहीं भी उल्लिखित नहीं है कि ऐसे Serviced Apartment का उपयोग मात्र Captive Use के लिए किया जाएगा। इस IT पार्क में उपलब्ध संस्थागत सुविधाओं का उपयोग क्षेत्र की 500 से अधिक IT/ITeS कम्पनियों द्वारा किया जाता है। यह कम्पनियाँ यथासंभव यह चाहती हैं कि एक ही Complex में Recreational/Entertainment एवं Guest House आदि की भी सुविधाएँ उपलब्ध हों। पार्क में उपलब्ध Serviced Apartment का उपयोग इन्हीं सेवाओं के लिए किया जा रहा है।

पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा यह निर्णित किया गया है कि Conference Rooms में सामाजिक कार्यक्रमों का आयोजन करना लीज की शर्तों का उल्लंघन है। लीज डीड में कहीं भी यह प्राविधान नहीं है कि Conference/Banquet Facilities का उपयोग IT कम्पनियों के Employes/Clients की Social Activities के लिए न किया जा सकता हो। निर्मित IT पार्क में Conference Rooms का उपयोग मात्र बैठकों के लिए ही किया जा रहा है। यहाँ सामाजिक गतिविधियाँ समय-समय पर कम्पनियों एवं उनके Employes द्वारा आयोजित की जाती हैं।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपनी जाँच में यह पाया गया है कि आवंटी द्वारा भूखण्ड के सम्बन्ध में किसी अन्य प्राविधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 06.03.2023 के प्रस्तर-1 एवं 2 में जो निष्कर्ष निकाले गये हैं, उन्हें निरस्त किया जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि याचिकाकर्ता श्री धर्मेन्द्र कुमार द्वारा अपने प्रत्यावेदन में संस्थागत भूखण्ड संख्या 22, सेक्टर-135 नोएडा के आवंटी मै० एसोटेक रियल्टी प्रा० लि० के विरुद्ध निम्नलिखित शिकायतें की गईं:-

- मै० एसोटेक रियल्टी प्रा० लि० के निदेशकों ने भूखण्ड पर अनाधिकृत तरीके से नक्शा बनाकर एक 4 सितारा होटल बना दिया गया है, जो कि टॉवर-7 में होटल Lemon Tree के नाम से उपयोग किया जा रहा है।
- टॉवर-7 में स्वीकृत FAR से 8000 वर्ग मीटर अधिक FAR का उपयोग किया जा रहा है।
- आवंटी द्वारा अलग-अलग व्यक्तियों को आवंटन कर विक्रय करके, उनसे पैसे ठग लिये गये हैं तथा होटल Lemon Tree व शादियों के लिए बनाए गये Banquet Hall का अवैध रूप से संचालन किया जा रहा है।
- आवंटी ने टॉवर संख्या 06 का निर्माण कार्य पूरा कर लिया गया है, परन्तु स्वीकृत FAR से लगभग 8000 वर्ग मीटर अधिक FAR बढ़ा ली गयी है, जो आवंटी बिल्डर द्वारा अवैध रूप से उपयोग किया जा रहा है।
- आवंटी बिल्डर ने प्रत्येक टॉवर के द्वितीय फ्लोर पर कोई सर्विस एरिया नहीं बनाया गया है। आवंटी द्वारा उक्त एरिया को अपने अवैध लाभ के लिए प्रयोग कर दिया है, जो पूर्ण रूप से अवैध तथा नियमों के विरुद्ध है।
- आवंटी बिल्डर ने उक्त भूखण्ड के ब्लॉक-ए व टॉवर 1 व 2 के ग्राउन्ड फ्लोर पर सर्विस एरिया न बनाकर वहाँ पर दुकानों का निर्माण कर दुकानों को अलग अलग आवंटियों को आवंटित कर दिया गया है।

- आवंटी बिल्डर द्वारा पार्किंग एरिया में Construction कर निर्माण किया गया है, जबकि स्वीकृत मानचित्र के अनुसार टॉवर 1, 2 व 3 के नीचे पार्किंग एरिया में किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं है।
- प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र का खुलेआम दुरुपयोग किया जा रहा है एवं प्राधिकरण की शर्तों का उल्लंघन खुले आम किया जा रहा है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याचिकाकर्ता की शिकायत का अवलोकन करने तथा शिकायत के संबंध में नियोजन विभाग से प्राप्त आख्याओं के आधार पर यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता द्वारा की गयी शिकायत संख्या 01 व 02 में लीज डीड के प्राविधानों के विपरीत बाहरी व्यक्तियों को Guest के रूप में सर्विस अपार्टमेंट में रहने की अनुमति प्रदान की जा रही है तथा Conference Hall का उपयोग सामाजिक कार्यक्रमों के लिए किया जा रहा है, जिसके लिए आवंटी संस्था को 15 दिनों में बाहरी व्यक्तियों को Captive Use के लिए अनुमन्य किये गये सर्विस अपार्टमेंट्स में बुकिंग कर ठहराने की व्यवस्था को बंद करने एवं किसी भी प्रकार के सामाजिक कार्यक्रम आयोजित नहीं किये जाने हेतु नोटिस जारी किया गया है। यदि 15 दिन में गतिविधियां बंद नहीं की जाती है, तो लीज डीड में दी गयी व्यवस्था के अनुरूप आवंटी संस्था के विरुद्ध नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी। याचिकाकर्ता की अन्य शिकायतें सही नहीं पायी गयी।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड IT/ITeS परियोजना स्थापित करने के लिए लीज पर दिया गया था। भूखण्ड के सापेक्ष किशतों का पूर्ण भुगतान किया जा चुका है एवं एक मुश्त भू-भाटक भी जमा है। आवंटी द्वारा भूखण्ड पर भवन निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण-पत्र भी प्राप्त किया जा चुका है।

10. वस्तुतः प्राधिकरण का आदेश दिनांक 06.03.2023 मा0 उच्च न्यायालय में दायर वाद संख्या 24899/2022 में पारित आदेश दिनांक 02.11.2022 के अनुपालन में पारित किया गया है। मा0 उच्च न्यायालय में याचिकाकर्ता द्वारा वस्तुतः यह शिकायत की गयी है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा आवंटित भूखण्ड पर अवैध निर्माण किये गये हैं एवं भूखण्ड पर परियोजना का संचालन लीज डीड के प्राविधानों के विपरीत हो रहा है। शिकायतकर्ता द्वारा किये गये निवेदन के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जाँच करायी गयी है एवं यह पाया गया है कि इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य नियमानुसार सम्पन्न किये गये हैं एवं तदनुसार प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र भी प्रदान कर दिया गया है। शिकायत पर मूल आदेश दिनांक 14.02.2023 को पारित किया गया था, जिसे आदेश दिनांक 06.03.2023 द्वारा संशोधित किया गया है। यह स्पष्ट नहीं है कि प्राधिकरण के समक्ष ऐसे कौन से तथ्य तत्समय आ गये थे, जिनके कारण आदेश को संशोधित करने की

आवश्यकता रही हो। स्पष्टतः पुनरीक्षित आदेश पारित करते समय संस्था को अपना पक्ष रखने का अवसर नहीं दिया गया है। इस प्रकार आदेश दिनांक 06.03.2023 पारित करते समय प्राधिकरण द्वारा Principles of Natural Justice के सिद्धान्त का उल्लंघन किया गया है।

11. प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 06.03.2023 के प्रस्तर-1 में यह अवधारित किया गया है कि बनाये गये Serviced Apartment को Captive Use में ही लाया जाएगा। परियोजना के मूल प्रस्ताव में इस आशय का उल्लेख है कि Serviced Apartment एवं पार्क उपयोगकर्ताओं को स्थाई/अस्थायी आधार पर प्रदान किये जा सकेंगे। चूंकि लीज डीड में यूजर्स के Captive Use के सम्बन्ध में कोई प्राविधान उपलब्ध नहीं है, ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का यह निष्कर्ष कि Serviced Apartment को मात्र Captive Use के लिए उपयोग में लाया जाएगा, उचित प्रतीत नहीं होता है। IT/ITeS पार्क में कई तरह की Units संचालित हो सकती हैं, जिसमें Hardware, Software, BPO, Consulting, Gaming, Software Service, E-Commerce, Data Centre, Business Process, Management, Call Centres, Legal, Insurance, Marketing Research, Data Processing, Skilling Centres इत्यादि सम्मिलित हैं। यह कम्पनियाँ समस्त प्रकार की सुविधाएँ अपने एवं अपने कर्मिकों के लिए एक ही परिसर में चाहती हैं। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण द्वारा रेण्डम आधार पर डमी booking के माध्यम से करायी गयी जाँच से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि Serviced Apartment की सुविधा मात्र Captive Use के लिए है, जिसका उल्लंघन पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा किया गया हो। अतः, प्राधिकरण का यह निष्कर्ष गलत प्रतीत होता है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि Banquet Hall का उपयोग सामाजिक गतिविधियों के लिए मात्र उसी दशा में किया जाता है, जबकि IT/ITeS कम्पनियों के अधिकारियों एवं उनके मित्रों द्वारा इस सम्बन्ध में कोई अनुरोध प्राप्त हो। इसके अतिरिक्त लीज डीड में इस तरह का कोई प्राविधान नहीं है, जो यह प्रतिबन्धित करता हो कि Conference Hall का उपयोग सामाजिक गतिविधियों में न किया जा सकता हो। इस सम्बन्ध में यह तथ्य समीचीन है कि Serviced Apartment के अन्तर्गत Banquet सुविधा का उपयोग प्राधिकरण द्वारा अपने प्लान में स्वयं ही अनुमोदित किया गया था। हालाँकि प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश में यह अंकित किया गया है कि अमुक एक्टिविटी लीज डीड के प्राविधान का उल्लंघन करती है, किन्तु यह किस प्राविधान का उल्लंघन करती है, यह स्पष्ट नहीं किया गया है।

13. उपरोक्त विवेचना के अनुसार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.03.2023 में Principles of Natural Justice के सिद्धान्त का उल्लंघन किया गया है एवं साथ ही आदेश दिनांक 06.03.2023 के बिन्दु संख्या-1 एवं 2 की विस्तृत विवेचना नहीं की गयी है। तदनुसार प्राधिकरण के आदेश

दिनांक 06.03.2023 के निष्कर्ष 1 व 2 निरस्त किये जाते हैं एवं प्रकरण पुनः प्राधिकरण को उपरोक्त विवेचना के क्रम में उचित निर्णय लिये जाने हेतु रिमाण्ड किया जाता है।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

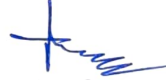
अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 58810/77-4-24/29 अपील / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा।
2. मै0 एसोटेक रियलिटी प्रा0 लि0, नई दिल्ली।
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