

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2589/77-4-23-15 अपील/2022
लखनऊ : दिनांक 03 मई, 2023

मैसर्स एलीगेन्ट आईटी सल्यूशन्स प्रा०लि०

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मैसर्स एलीगेन्ट आईटी सल्यूशन्स प्रा०लि० द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-06, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित लीज डीड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 के विरुद्ध उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में ग्रेटर नौएडा से आख्या प्राप्त की गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.04.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से कम्पनी प्रतिनिधि श्री विकास जैन एवं श्री रिषभ जैन तथा उनके अधिवक्ता, श्री अभिनव सिंह एवं श्री शशांक सिंह भौतिक रूप से उपस्थित हुए। ग्रेटर नौएडा की ओर से श्री अमनदीप डुली, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन०के० सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

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

- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नौएडा द्वारा सुनवाई का अवसर प्रदान किए बिना ही पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड संख्या-6, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5 का आवंटन आदेश दिनांक 22.04.2022 द्वारा निरस्त कर दिया गया।
- ग्रेटर नौएडा के आदेश दिनांक 16.11.2007 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड संख्या-6, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5, ग्रेटर नौएडा क्षेत्रफल-80940 वर्गमीटर का आईटी उद्योगों एवं आईटी सेवाओं के विकास के लिए आवंटित किया गया। ग्रेटर नौएडा द्वारा उक्त भूखण्ड की लीज डीड लगभग आठ वर्ष बीत जाने के उपरान्त दिनांक 07.09.2015 को निष्पादित की गयी।
- पुनरीक्षणकर्ता कंपनी की परियोजना को एक 'मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट' होने के कारण प्लॉट की लागत पर रू० 3,89,34,517/- (25%) की राशि की छूट इस शर्त पर दी गयी कि पुनरीक्षणवादी कंपनी भूमि की लागत को छोड़ कर 07 वर्ष की परियोजना अवधि में परियोजना में 80 करोड़ से कम की राशि का निवेश नहीं करेगी।
- लीज डीड दिनांक 07.09.2015 के क्लॉज II (ए) के अनुसार यदि पट्टेदार भूमि लागत को छोड़कर परियोजना में न्यूनतम रू० 80 करोड़ की निवेश करने में विफल रहता है तो वह ब्याज का भुगतान करेगा एवं मेगा निवेश की छूट के साथ दंडात्मक ब्याज जमा करेगा। अतः 7 वर्ष की अवधि के भीतर

कुल न्यूनतम निवेश में पुनरीक्षणकर्ता के विफल होने की स्थिति में ही ब्याज सहित छूट की वापसी एवं दंडात्मक ब्याज का प्रावधान है।

- लीज डीड दिनांक 07.09.2015 के क्लॉज II (एन) के अनुसार, पुनरीक्षणकर्ता को प्रथम 3 वर्षों में भूमि की लागत को छोड़कर न्यूनतम लगभग 24 करोड़ रुपये का निवेश करना था तथा लीज डीड के निष्पादन की तारीख से 7 वर्षों के भीतर लगभग 80 करोड़ की कुलराशि का निवेश करना था।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लीज डीड दिनांक 07.09.2015 के निष्पादन के तुरंत बाद, दिनांक 22.09.2015 को मानचित्र की स्वीकृति हेतु सभी आवश्यक दस्तावेजों के साथ एक आवेदन ग्रेटर नौएडा को दिया गया। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृति हेतु लगभग 2.5 वर्षों तक लगातार अनुरोध किया जाता रहा। तत्क्रम में ग्रेटर नौएडा के पत्र दिनांक 15.02.2018 द्वारा भवन योजनाओं को मंजूरी दी गयी। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता कंपनी के ले-आउट की मंजूरी में देरी के कारण निवेश के पहले चरण के पूरा होने में देरी हुई।
- माननीय सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका (सिविल) संख्या 13029/1985 एम.सी. मेहता बनाम भारत संघ एवं अन्य के आदेश दिनांक 04.11.2019, 09.12.2019 एवं 14.12.2019 को मा0 न्यायालय द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में निर्माण गतिविधियों पर लगाए गए प्रतिबंधों के कारण भी परियोजना में देरी हुई। पुनरीक्षणकर्ता कंपनी की आगे की परियोजना भी कोविड-19 महामारी के प्रकोप के कारण अत्यधिक प्रभावित रही।
- मानचित्र स्वीकृत होने में विलम्ब, निर्माण गतिविधियों पर बार-बार प्रतिबंध तथा कोविड-19 महामारी के कारण भारी कठिनाइयां झेलने के बावजूद पुनरीक्षणकर्ता (Revisionist) ने लगभग रू0 14 करोड़ का निवेश किया है और भूखंड की संपूर्ण चहारदीवारी का निर्माण और भूमि समतलीकरण का कार्य पूर्ण कर लिया है, परियोजना स्थल कार्यालय का निर्माण तथा 11 में से दो भवन के राफ्ट फाउंडेशन का निर्माण कार्य चल रहा है।
- पुनरीक्षणकर्ता दिनांक 18.04.2022 को रू0 25 लाख का डिमांड ड्राफ्ट संख्या 503386 के साथ, दिनांक 22.04.2022 को पुनः रू0 25-25 लाख के डिमांड ड्राफ्ट नं. 503386 और 503399 के साथ तथा पुनः 50 लाख के डिमांड ड्राफ्ट नं. 500645 दिनांक 25.04.2022 को उक्त भूखण्ड के लीज रेंट के सापेक्ष भुगतान हेतु प्राधिकरण कार्यालय में उपस्थित हुआ। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि आदेश दिनांक 22.04.2022 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता का पट्टा विलेख निरस्त कर दिया गया है। आदेश दिनांक 22.04.2022 की प्रति भी पुनरीक्षणकर्ता को आज तक आधिकारिक रूप से सूचित नहीं किया गया है।
- पुनरीक्षणकर्ता के पट्टे को इस आधार पर समाप्त किया गया कि पुनरीक्षणकर्ता परियोजना के निर्माण को निर्दिष्ट समय-सीमा के भीतर पूर्ण करने में विफल रहा है तथा दिनांक 04.10.2018, 01.01.2019, 04.03.2020, 06.10.2020 और 16.08.2021 के नोटिस के बाद भी पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लीज डीड एवं कोई समय विस्तार का अनुरोध नहीं किया गया, पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोई उत्तर नहीं दिया गया तथा आवश्यक पट्टा किराया जमा नहीं किया,

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ब्याज एवं दंडात्मक ब्याज के साथ प्राप्त छूट भी वापस नहीं किया गया।

- उक्त के क्रम में अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा उल्लिखित उपरोक्त नोटिस में से कोई भी पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा प्राप्त नहीं किया गया था। वास्तव में दिनांक 22.04.2022 के आदेश में उपरोक्त नोटिसों को तामील करने के आशय का भी उल्लेख नहीं किया गया है।
 - यद्यपि दिनांक 22.04.2022 के विवादित आदेश में प्रतिवादियों द्वारा ले-आउट की स्वीकृति की तिथि पर ध्यान आकर्षित किया गया है, किन्तु ले-आउट की स्वीकृति के लिए आवेदन की तिथि का उल्लेख नहीं किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो सकता था कि ले-आउट योजना की स्वीकृति में विलम्ब ही परियोजना के प्रथम चरण के पूर्ण होने में विलम्ब का प्राथमिक कारण था।
 - पट्टा विलेख दिनांक 07.09.2015 के क्लॉज II (एए) में उल्लिखित नियम और शर्तों के अनुसार समय सीमा का विस्तार अनुमन्य है, जिसके लिए पुनरीक्षणकर्ता अपेक्षित शुल्क जमा करने के लिए तैयार है।
 - पुनरीक्षणकर्ता कानून के अनुसार देय संपूर्ण पट्टा किराया जमा करने के लिए तैयार है। पुनरीक्षणकर्ता रू0 1 करोड़ की राशि तत्काल देने के लिए तैयार है तथा शेष राशि पट्टे के नियमों और शर्तों के अनुसार उचित समय सीमा के भीतर, देने के लिए तैयार है।
 - प्राधिकरण द्वारा उठाई गई अतिरिक्त मुआवजे की मांग के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा वर्ष 2020 में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 1713 मैसर्स एलिगेंट आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित की गयी जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा प्राधिकरण द्वारा उठाई गई अतिरिक्त मुआवजे की मांग को नकारते हुए प्राधिकरण को पुनरीक्षणकर्ता के विरुद्ध कोई भी कार्रवाई नहीं करने का अंतरिम आदेश पारित किया गया।
 - पुनरीक्षणकर्ता ने परियोजना में लगभग रू0 14 करोड़ का निवेश किया है तथा रू0 66 करोड़ का अतिरिक्त निवेश करके उपरोक्त परियोजना को पूर्ण करने का इच्छुक है।
3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में ग्रेटर नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-
- अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या-06, सैक्टर-नॉलेज पार्क-5, ग्रेटर नौएडा के निरस्तीकरण हेतु जारी आदेश दिनांक 22.04.2022 पूर्णतया नियमानुसार है, जो किसी भी प्रकार से निरस्त करने योग्य नहीं है। अतः मैसर्स एलीगेन्ट आई.टी.सल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा उक्त निर्गत आदेश दिनांक 22.04.2022 को अपास्त करने की मांग स्वीकार करने योग्य नहीं है।
 - प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को आई०टी०/आई०टी०ई०एस० प्रयोगार्थ भूखण्ड आवंटित किया गया था, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा आवंटन एवं लीज डीड की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न करने के कारण प्राधिकरण द्वारा उन्हें आवंटित भूखण्ड संख्या-06, सैक्टर-नॉलेज पार्क-5,

ग्रेटर नौएडा का निरस्तीकरण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 22.04.2022 द्वारा किया गया है।

- ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा मैसर्स एलीगेन्ट आई.टी. सल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड को दिनांक 16.11.2007 को आई0टी0/आई0टी0ई0एस0 प्रयोगार्थ भूखण्ड संख्या-06, सैक्टर-नॉलेज पार्क-5, क्षेत्रफल 80940 वर्गमीटर, ग्रेटर नौएडा आवंटित किया गया। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के प्राप्त लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 80961.18 वर्गमीटर का दिनांक 07.09.2015 को पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया तथा दिनांक 08.09.2015 को कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.01.2014 के माध्यम से मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट के अन्तर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान करते हुए नया भुगतान प्लान निर्गत किया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी के पक्ष में निष्पादित लीज डीड दिनांक 07.09.2015 के प्राविधानों के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को सम्पूर्ण परियोजना को लीज डीड निष्पादन के 07 वर्ष के भीतर परियोजना पर रू0 80 करोड़ भूमि की कीमत को छोड़कर निवेश कर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी के पक्ष में निष्पादित लीज डीड दिनांक 07.09.2015 के प्राविधानों के अनुसार आवंटी कम्पनी को परियोजना के प्रथम चरण के अन्तर्गत रू0 24 करोड़ भूमि की कीमत को छोड़कर 03 वर्ष के भीतर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर रू0 80 करोड़ भूमि की कीमत को छोड़कर 07 वर्ष के भीतर पूर्ण किया जाना है। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार परियोजना के प्रथम चरण को लीज डीड के प्रस्तर-11 की शर्त संख्या-एन के अनुसार तीन वर्ष में पूर्ण करना था।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा मानचित्र स्वीकृति आवेदन पर त्रुटियों हेतु प्राधिकरण के स्तर पर 2.5 वर्ष विलम्ब से मानचित्र स्वीकृति (दिनांक 15.02.2018 प्रदान किया जाना) स्वीकार नहीं है। आवंटी कम्पनी द्वारा मानचित्र स्वीकृति लगभग 2.5 वर्ष पश्चात उनके स्तर पर विलम्ब के कारण है।
- अपीलार्थी संस्था द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित रिट पिटीशन (सिविल) एम.सी. मेहता बनाम भारत संघ व अन्य में मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 04.11.2019, 09.12.2019 एवं 14.02.2020 को पारित आदेश के कारण पुनरीक्षणकर्ता के प्रकरण में उक्त वादों के गतिमान होने पर किस प्रकार से अवरोध हुई है यह पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उल्लिखित नहीं है।
- कोविड-19 माहमारी के दृष्टिगत भी प्राधिकरण द्वारा परियोजना निर्माण हेतु राज्य/केन्द्र सरकार द्वारा निर्धारित नियमों/शर्तों के अधीन अनुमति का प्राविधान रखा गया था। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा परियोजना निर्माण हेतु कोविड-19 में भी प्राधिकरण से कोई अनुमति प्राप्त नहीं की गयी है। ऐसे में कोविड-19 माहमारी के दृष्टिगत परियोजना निर्माण में विलम्ब होने का आधार स्वीकार करने योग्य नहीं है।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा आवंटन एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया गया है।

वर्तमान में पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर बाउन्ड्रीवाल इत्यादि निर्माण कार्य गतिमान होने का उल्लेख मात्र अपील में अनुतोष पाने के लिए किया जा रहा है, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है।

- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष वार्षिक लीज रेन्ट की किस्तों को प्राधिकरण के पक्ष में निर्धारित समयावधि के भीतर जमा न कराये जाने पर अपील में अनुतोष पाने के प्रयास निमित्त उल्लिखित कथन किसी भी प्रकार से स्वीकार करने योग्य नहीं है।
- प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराने हेतु ऑनलाईन व्यवस्था की गयी है, जिससे पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी पूर्णतया भिन्न है। ऐसे में ₹0 25 लाख के बैंक ड्राफ्ट को अस्वीकार करते हुए प्राधिकरण अधिकारियों द्वारा समस्त देयताओं को जमा कराने के निर्देश के कथन पूर्णतया मनगढ़ंत है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोई भी धनराशि जमा कराने हेतु कोई भी पत्र इत्यादि प्राधिकरण में प्रस्तुत नहीं किये गये।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी कभी भी धनराशि ₹0 50 लाख अथवा कोई अन्य धनराशि जमा कराने हेतु प्राधिकरण उपस्थित नहीं हुई है ऐसे में दिनांक 25.04.2022 को लीज रेन्ट की धनराशि जमा कराने हेतु उपस्थित होने का कथन निराधार है। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा संलग्न किये गये धनराशि के ड्राफ्ट की छायाप्रतियाँ स्पष्ट नहीं है साथ ही इन पर अंकित तिथियाँ अपील में उल्लिखित तिथियों/कथनों के विरोधाभासी है। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा भुगतान एवं परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 पूर्णतया नियमानुसार है।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा जारी समस्त नोटिस तथा निरस्तीकरण आदेश पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा प्राधिकरण रिकार्ड दर्ज पते तथा उनके द्वारा योजित वाद में उल्लिखित पतों पर प्रेषित की गयी है। प्राधिकरण द्वारा प्रेषित नोटिसों के प्राप्त न किये जाने अथवा उनको प्राधिकरण में वापस लौटाने हेतु पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी स्वयं जिम्मेदार है। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को आवंटन निरस्तीकरण से पूर्व भी पंजीकृत डाक उनके द्वारा प्राधिकरण रिकार्ड में दर्ज पते एवं उनके द्वारा दर्ज कराये गये ईमेल पर निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस तथा निरस्तीकरण आदेश प्रेषित किये गये है ऐसे में पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा अपील में उल्लिखित कथनों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 अपास्त किये जाने योग्य नहीं है।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 पूर्णतया नियमानुसार है। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं एवं परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित कराये जाने हेतु समय-समय पर जारी नोटिस दिनांक 04.10.2018, 01.01.2019, 04.03.2020, 06.10.2020 तथा 16.08.2021 पूर्णतया नियमानुसार है।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 जारी किये जाने से पूर्व विभिन्न नोटिस तथा अन्तिम रूप से प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.03.2022 के माध्यम से निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस जारी किया गया था, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को भुगतान एवं



परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न करने पर अपना पक्ष रखे जाने हेतु पर्याप्त अवसर दिया गया, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा उक्त नोटिस का कोई प्रति उत्तर प्रेषित नहीं किया गया, ऐसे में उक्त प्रस्तर के अन्तर्गत वर्णित कथन पूर्णतया अस्वीकार है।

- आवंटी कम्पनी द्वारा मानचित्र स्वीकृति अपने स्तर पर विलम्ब से प्राप्त करने के आधार पर परियोजना के प्रथम चरण के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विलम्ब होने का आधार लिया जाना स्वीकार करने योग्य नहीं है।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन करने हेतु समय-समय पर नोटिस जारी करते हुए सचेत किया गया, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा ना ही भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराया गया एवं ना ही परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन किया गया, जिस कारण आवंटन निरस्त किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लीज डीड की शर्तों के अनुसार समय विस्तरण तथा निर्धारित फीस इत्यादि जमा कराने हेतु वर्तमान में आश्वस्त किए जाने का कथन मात्र अपील में अनुतोष पाने का प्रयास है, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है।
- याची कम्पनी द्वारा आवंटन निरस्तीकरण की तिथि तक परियोजना के प्रथम चरण का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र तक प्राप्त नहीं किया गया है, जबकि प्रथम चरण के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित समयावधि दिनांक 06.09.2018 को समाप्त हो चुकी है। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा प्रथम चरण के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित समयावधि के पश्चात आगामी समय विस्तरण हेतु कोई अनुरोध नहीं किया गया तथा प्राधिकरण द्वारा आगामी समय विस्तरण शुल्क से अवगत कराये जाने के बाबजूद भी समय विस्तरण प्राप्त न करने से स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रस्तर के अन्तर्गत वर्णित कथन मात्र अपील में अनुतोष पाने हेतु उल्लिखित है, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है।
- पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी को आवंटित भूखण्ड को मात्र मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट ही नहीं अपितु अन्य देयताओं तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न करने के कारण निरस्त किया गया है।
- प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 पूर्णतया नियमानुसार है किसी भी प्रकार से संविधान के नियम-14 का उल्लंघन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 पूर्णतया विधिक एवं नियमानुसार है, जो किसी भी प्रकार से अपास्त करने योग्य नहीं है।

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 पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड संख्या-06, सेक्टर नॉलेज पार्क-5, क्षेत्रफल 80940 वर्ग मीटर, ग्रेटर नौएडा दिनांक 16.11.2007 को पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित करते हुए दिनांक 07.09.2015 को लीज डीड निष्पादित की गयी। आवंटी द्वारा दिनांक 22.09.2015 मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जो प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15.02.2018 को स्वीकृत किया गया। ग्रेटर नौएडा के अनुसार आवंटी कम्पनी को परियोजना के प्रथम चरण की कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र 03 वर्ष के भीतर प्राप्त

करना था तथा सम्पूर्ण परियोजना हेतु लीज डीड निष्पादन के 07 वर्ष के भीतर कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना था। उपर्युक्तानुसार प्राधिकरण द्वारा आवंटी कंपनी द्वारा लीज डीड की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न करने के कारण उसे आवंटित भूखण्ड प्राधिकरण के आदेश दिनांक 22.04.2022 द्वारा निरस्त कर दिया गया।

इस संबंध में आवंटी द्वारा यह तथ्य प्रस्तुत किया गया कि उसके द्वारा दिनांक 22.09.2015 को प्रस्तुत मानचित्र दिनांक 22.02.2018 को प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया। अतः कार्यपूर्ति हेतु 03 वर्ष की गणना मानचित्र स्वीकृति की तिथि से होनी चाहिए। आवंटी द्वारा यह भी तथ्य प्रस्तुत किया गया कि बीच में लगभग 02 वर्ष कोविड-19 के कारण भी कार्य प्रभावित रहा। अतः कोविड-काल का लाभ देते हुए कार्यपूर्ति हेतु 03 वर्ष की अवधि प्रदान की जाय। यह स्वीकार्य तथ्य है कि आवंटी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र दिनांक 22.02.2018 को प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया। आवंटी के अनुसार उसके द्वारा भूखण्ड पर लगभग 29 प्रतिशत का निर्माण कर दिया गया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराए गए फोटोग्राफ से भी उक्त स्थिति स्पष्ट हो रही है। आवंटी द्वारा एलाटमेंट मनी तथा प्रीमियम की सभी किस्तें जमा की गयी हैं। आवंटी के अनुसार मानचित्र स्वीकृत होने में विलम्ब, निर्माण गतिविधियों पर प्रतिबंध तथा कोविड-19 महामारी की कठिनाइयों के बावजूद पुनरीक्षणकर्ता ने लगभग रू0 14.00 करोड़ निवेश किया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया कि उनके द्वारा रू0 80 करोड़ का निवेश करते हुए दिसम्बर, 2024 तक परियोजना पूर्ण कर ली जाएगी

5. पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जमा की गयी एवं अद्यतन देय धनराशि का विवरण निम्नवत् है:-

	प्रीमियम	ब्याज	लीज रेन्ट	कुल लागत
कुल	17,29,92,253.00	1,87,04,539.00	4,94,45,836.00	24,11,42,628.00
भुगतान की गयी धनराशि	17,29,92,253.00	1,87,04,539.00	00	19,16,96,792.00
बकाया	शून्य	शून्य	4,94,45,836.00	00

उक्त के अतिरिक्त समय विस्तरण शुल्क के रूप में अद्यतन देय धनराशि रू0 4,84,47,284/- है।

चूंकि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष प्रीमियम व ब्याज की कुल धनराशि लगभग 19.16 करोड़ जमा की जा चुकी है एवं प्रथम फेस के 24 करोड़ के सापेक्ष 14 करोड़ का निवेश भी किया जा चुका है, अतः इस स्तर पर लीज निरस्त करना न तो प्राधिकरण के हित में है न ही इण्डस्ट्री के हित में होगा। प्रोजेक्ट जिस स्तर पर है, उसे आगे बढ़ाते हुए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यथा शीघ्र पूर्ण किया जाए यह इण्डस्ट्री के हित में होगा।

6. उपर्युक्त विश्लेषण के क्रम में निम्नवत् आदेश पारित किए जाते हैं:-

- (1) प्राधिकरण का भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.04.2022 निरस्त किया जाता है तथा भूखण्ड संख्या-06, सेक्टर नॉलेज पार्क-5 पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाता है।
- (2) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी वचनबद्धता के अनुसार रू0 80 करोड़ का निवेश करके दिसम्बर, 2024 तक परियोजना पूर्ण की जाए।

- (3) इस आदेश के निर्गत होने के एक सप्ताह के भीतर प्राधिकरण पुनरीक्षणकर्ता कंपनी के विरुद्ध अतिदेयों की गणना कर उन्हें अवगत कराएं।
- (4) पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा देय समय विस्तरण शुल्क रू0 4,84,47,284/- इस आदेश की प्राप्ति के 15 दिनों के भीतर प्राधिकरण में जमा की जाए तथा देय लीज रेन्ट की धनराशि एक वर्ष में प्राधिकरण में जमा की जाए।

भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेयों की गणना की शुद्धता का उत्तरदायित्व प्राधिकरण का होगा।


एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास
आयुक्त।

संख्या:-2589 (1)/77-4-23तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 एलीगेन्ट आई0टी0 सल्यूशन्स प्रा0लि0।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(रजनी कान्त पाण्डेय)
अनु सचिव।