

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-630/77-4-24/118 अपील/23
लखनऊ: दिनांक- 01 फरवरी, 2024

मै0 साइबरट्री इनफोसिस्टम प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 साइबरट्री इनफोसिस्टम प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-B 29-30, सेक्टर 132 के सम्बन्ध में इस कार्यालय द्वारा जारी आदेश दिनांक 12.12.2023 को संशोधन करने की याचना की गई है। याचिका में संस्था द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि आदेश दिनांक 12.12.2023 में अधिनियम की धारा-7 के परन्तुक में उल्लिखित प्राविधानों की विवेचना नहीं की गई है। मूल याचिका में इस आशय का निवेदन किया गया था कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश में उ0प्रा0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-7 के परन्तुक के प्राविधानों का पालन नहीं किया गया है, अतः ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश अवैधानिक होने के कारण निरस्त होने योग्य है। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में दिनांक 18.01.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं याची संस्था की ओर से श्री राजेश कुमार मिश्रा द्वारा भौतिक रूप से एवं श्री महेश गुप्ता द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपने प्रत्यावेदन में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 3600 वर्गमीटर का कब्जा मई 2006 में प्राप्त हो गया था। इस भूखण्ड पर IT/ITES परियोजना से सम्बन्धित निर्माण कार्य किये जाने थे, किन्तु सूचना प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में व्यापक मंदी आ जाने के कारण निर्माण कार्य नहीं किया जा सका था। तदोपरान्त वर्ष 2020 एवं वर्ष 2021 में कोविड महामारी के कारण कार्य नहीं किए गए थे। संस्था द्वारा प्राधिकरण से इस परियोजना पर समय विस्तारण दिये जाने की मांग की गई, किन्तु प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण नहीं प्रदान किया गया है एवं प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.06.2023 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का निरस्तीकरण धारा-7 के परन्तुक के अधीन किया गया है। धारा-7 का परन्तुक निम्नवत् है:-

"In Section 7 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 for the proviso the following proviso, shall be substituted, namely—

"Provided that, —

(a) where any land has been allotted on lease before 28.07.2020 for setting up of an industrial unit and/or an Information Technology/ Information Technology Enabled Services unit (IT/ITES); and

(b) the land has not been utilized (functional/ minimum completion) by 28.07.2020 as per the norms laid down by the Authority; and

(c) a period of eight years from the date of execution of lease deed or the period fixed for such utilisation as per the terms and conditions of allotment, whichever is longer, has lapsed by 28.07.2020; and

(d) a notice has been given by the Authority to such allottee at least three months prior to 31.12.2022 to utilise the said land by 31.12.2022 for the purpose for which it was allotted and apprising him of the consequences as mentioned hereafter of the failure to do so; and

(e) the allottee does not utilise the land by 31.12.2022; then the allotment and lease deed will stand automatically cancelled and allotted land will vest with the Authority on 31.12.2022":

Provided, further that the State Government may, by a general or special order, extend the date of such cancellation and vesting as mentioned in the above proviso, the interest of promotion of investment and employment generation.

Explanation 1.-The aforesaid amendment does not entitle any allottee/unit to claim a minimum completion period of eight years. The period fixed for such utilisation shall continue to be governed by the terms and conditions of allotment and the policy of the concerned Authority, including the applicability of extension of time and other interests and charges.

Explanation 2.- The refund of money deposited by the allottee on such cancellation of allotment and lease deed, and vesting of land in authority shall be as per the policy of the concerned Authority.

इस परन्तुक में यह स्पष्ट है कि भूखण्ड का निरस्तीकरण तभी सम्भव हो सकता है जब भूखण्ड की लीज डीड हुए कम से कम 8 साल हो चुके हों एवं दिनांक 31.12.2022 के कम से कम 3 माह पूर्व इस आशय का नोटिस संस्था को दे दिया गया है कि वह भूखण्ड पर निर्माण 31.12.2022 के पूर्व करा ले। धारा-7 का यह परन्तुक दिनांक 07.01.2022 से प्रभावी किया गया था, अतः वर्ष 2022 के पूर्व जारी किया गया कोई नोटिस इस परन्तुक के अधीन जारी किया गया नहीं माना जाएगा। इसी प्रकार मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 2238/2021 में अपने आदेश में यह स्पष्ट किया गया है कि निरस्तीकरण आदेश जारी करने से पूर्व कम से कम 3 माह का वैधानिक नोटिस देना अनिवार्य है।

4. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को संस्थागत भूखण्ड सं० बी-29-30 सेक्टर-132 नौएडा क्षेत्रफल 3600 वर्गमीटर का आवंटन IT/IT Enable Services की परियोजना के क्रियान्वयन के लिए दिनांक 28.03.2005 को रु0 3774.00 प्रति वर्गमीटर (लोकेशन चार्ज) के साथ किया गया था। आवंटन के पश्चात रिवीजनकर्ता के पक्ष में दिनांक 06.05.2005 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित करके दिनांक 24.05.2006 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 08 के अनुसार पट्टा प्रलेख के दिनांक से 04 वर्ष के अंदर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 03.12.2013 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने हेतु समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.12.2013 के द्वारा रिवीजनकर्ता को दिनांक 06.05.2009 से दिनांक 05.05.2015 तक की समयवृद्धि की स्वीकृति शुल्क रु0 32,60,736/- जमा करने के पश्चात् प्रदान की गई। रिवीजनकर्ता ने पुनः पत्र दिनांक 15.03.2019 के द्वारा समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.03.2019 के द्वारा रिवीजनकर्ता द्वारा समयवृद्धि शुल्क रु0 24,90,840.00 जमा करने के पश्चात् दिनांक 05.09.2019 तक की समयवृद्धि प्रदान कर दी गई। इसके पश्चात् रिवीजनकर्ता ने पुनः पत्र दिनांक 25.11.2019 व शपथ पत्र दिनांक 14.11.2019 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य दिनांक 05.05.2021 तक पूर्ण करने तक के लिए दिनांक 05.05.2021 तक की समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने

4.

रिवीजनकर्ता द्वारा रु० 7,69,896.00 की समयवृद्धि शुल्क जमा करने के पश्चात् दिनांक 05.05.2021 तक की समयवृद्धि इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि यह दिनांक 05.05.2021 तक इकाई को कार्यशील कर ले, अन्यथा प्राधिकरण आवंटन पत्र व पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार कार्यवाही करेगा।

6. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को दिनांक 08.05.2009 से दिनांक 05.05.2021 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई, परन्तु रिवीजनकर्ता ने उक्त समय अवधि में भी भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया और न ही अधिमोग प्रमाण पत्र प्राप्त करके इकाई को कार्यशील किया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड की समस्त किश्तों का तथा 2022-2023 तक का भू-भाटक जमा कर दिया गया है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण व उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश/अधिसूचना के क्रम में तथा पट्टा प्रलेख के निष्पादन के 17 वर्ष के उपरान्त भी भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करने तथा इकाई को कार्यशील न करने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.06.2023 को उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त करके भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि को नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर लिया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को नोटिस दिनांक 27.05.2021 के द्वारा सूचित किया गया था कि उ०प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना के अधीन दिनांक 27.07.2021 के उपरान्त आपको किसी भी दशा में समयवृद्धि प्रदान नहीं की जायेगी। नियोजन विभाग की आख्यानानुसार आवंटी संस्था द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु दिनांक 30.09.2019 को आवेदन किया गया था, जिसके क्रम में कार्यालय पत्र दिनांक 18.11.2019 के द्वारा आपत्तियां निराकरण हेतु सूचित किया गया। वर्तमान समय तक आपत्ति का निराकरण नहीं किया गया है।

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई कर पुनः पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश का सारवान अंश निम्नवत् है:-

“आवंटी द्वारा आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की नियम एवं शर्तों का उल्लंघन किये जाने के कारण, आवंटन/पट्टा प्रलेख में निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुये उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र अधिनियम 1976 के उपबन्धों के अधीन तथा उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 के क्रम

में यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 तथा उ०प्र० शासन के औद्योगिक विकास अनुभाग-4 के आदेश संख्या: 1308/77-4-22-39एन/20 दिनांक 13.06.2022 के साथ संलग्न कर प्रेषित उ०प्र० शासन विधायी अनुभाग-1 की अधिसूचना संख्या: 300/79-वि-1-क-3-2022 दिनांक 03.06.2022 के अनुपालन में तथा पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि से लगभग 17 वर्ष व्यतीत होने के उपरान्त भी भवन निर्माण कर इकाई कार्यशील न किये जाने के कारण सस्थागत भूखण्ड संख्या बी-29-30 सेक्टर-132 नोएडा का आवंटन तत्काल प्रभाव से निरस्त किया जाता है तथा भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में जब्त की जाती है। आवंटी को निर्देशित किया जाता है कि सन्दर्भित भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राधिकरण को सौंप दें, अन्यथा प्राधिकरण द्वारा बलपूर्वक भूखण्ड का कब्जा वापस लेने की कार्यवाही की जायेगी।”

11. उपरोक्त आदेश से यह स्पष्ट है कि यह निरस्तीकरण आदेश विधायी अनुभाग-1 की अधिसूचना संख्या- 300/79-वि-1-क-3-2022 दिनांक 03.06.2022 के अनुपालन में किया गया है। इस अधिसूचना के द्वारा धारा-7 के परन्तुक में परिवर्तन किया गया है। पूर्व में जो नोटिस संस्था को दिये गये थे, वे धारा-7 के पूर्व के परन्तुकों के अधीन थे। निरस्तीकरण आदेश जारी होने के दिनांक पर अधिसूचना दिनांक 07.01.2022 प्रभावी हो गयी थी। ऐसी दशा में अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुरूप ही कार्यवाही की जा सकती है। इस अध्यादेश से यह स्पष्ट है कि आवंटित भूखण्ड का निरस्तीकरण तभी किया जा सकता है जब भूखण्ड के आवंटन हुए 8 साल पूरे हो गये हों, एवं निर्माण कार्य सम्पन्न न हुआ हो। इसके अतिरिक्त दिनांक 31.12.2022 के कम से कम 3 माह पूर्व इस आशय का नोटिस देना आवश्यक है कि दिनांक 31.12.2022 तक वह सभी कार्य करा लिए जाएँ जो परियोजना पूर्ण होने में आवश्यक हों। प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2021 में नोटिस दिया गया है, किन्तु धारा-7 के इस परन्तुक के प्रभावी हो जाने के पश्चात् दिनांक 07.01.2022 के उपरान्त कोई भी नोटिस नहीं दिया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जो निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया है, उसमें धारा-7 के परन्तुक के प्राविधान का अनुपालन नहीं किया गया है। ऐसी दशा में प्राधिकरण का आदेश विधि सम्मत् नहीं है।

12. वर्तमान में शासनादेश संख्या 7779/77-4-42023-39 N/20 दिनांक 20.12.2023 द्वारा धारा-7 के परन्तुक में प्रदान किये गये समय को विस्तारित करते हुए दिनांक 31.12.2024 तक परियोजना अंतिम रूप से निर्मित करने के निर्देश दिये जा चुके हैं। अतः, वर्तमान स्थिति में परियोजना पर निर्माण के लिए दिनांक 31.12.2024 तक का समय उपलब्ध है। यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 26.06.2023 से भूखण्ड निरस्त कर दिया गया

6.

था जिसके उपरांत कोई निर्माण कार्य नहीं हो सकते थे। ऐसी परिस्थिति में निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 से आदेश पारित होने के दिनांक तक की निःशुल्क समयवृद्धि भी प्रदान की जाती है।

13. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को उपरोक्त प्रस्तर-12 के अनुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका स्वीकृत की जाती है व पूर्व में पारित आदेश दिनांक 12.12.2023 निरस्त किया जाता है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 630(11)/7-4-24/118अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, साइबरट्री इन्फोसिस्टम प्रा0लि0, 7/10, कालकाजी एक्सटेंशन, नई दिल्ली-110019।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव