उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–2361 / 77–4–23 / 148 (अपील) / 23
लखनऊ: दिनांक– 30 अप्रैल, 2024

मै0 लिब्रा टेक्सटाइल्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 लिब्रा टेक्सटाइल्स द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–38/B, Block B, सेक्टर 132 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.03.2022 के विरूद्ध दिनांक 17.12.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.02.2024 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 10.04.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सतीष पाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा एवं याची संस्था की ओर से श्री अक्षय मोहिले, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 16.12.2011 को क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर का किया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 06.03.2012 को निष्पादित की गई थी जिसके अनुसार कुल प्रीमियम रू0 4,92,40,500/– का भुगतान किया जाना था, जिसके 20 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया था एवं अवशेष 80 प्रतिशत का भुगतान 18 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में कब्जा दिनांक 04.04.2012 को दे दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर कृषकों के भूमि अधिग्रहण से संबंधित विवादों के कारण परियोजना की गतिविधियाँ प्रारम्भ नहीं की जा सकी थीं। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कई प्रत्यावेदन प्राधिकरण को दिये गये है एवं यह निवेदन भी किया गया है कि उसे विवादों के कारण प्रभावित अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में स्थित है।

5. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पर्यावरणीय कार्यकर्ताओं द्वारा मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में वाद दायर किये गये, एवं यह अनुरोध किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इन याचिकाओं पर सुनवाई करते हुए मा0 एनजीटी द्वारा ओए संख्या 158/2013 में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित करते हुए यह निर्देशित किया गया कि 10 कि.मी. की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी वाद में मा0 एनजीटी द्वारा दिनांक 17.09.2013 को जिला मजिस्ट्रेट एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्ध नगर का यह निर्देशित भी किया गया कि वे यह सुनिश्चित करेंगे कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण कार्य नहीं हो रहे हैं।

6. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश को संशोधित करते हुए दिनांक 28.10.2013 को यह आदेश दिये गये कि निर्माण जारी रहेंगे, किंतु उन्हें अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के ecosensitive zone के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा अग्रिम आदेश न कर दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना जारी की गई, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर तथा उत्तरी दिशा में 1.27 किमी0 की परिधि को ईको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया।

7. उपरोक्त के क्रम में पुनः एक याचिका मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के समक्ष दिनांक 26.08.2015 को प्रस्तुत की गई, जिसमें उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को चैलेंज किया गया। इस याचिका में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 28.08.2015 को सभी पक्षों को नोटिस जारी कर यह निर्देशित किया गया कि सभी पक्षों द्वारा किये जा रहे कार्य इस याचिका के निर्णय के अधीन होंगे। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 04.12.2015 को यह भी निर्देशित किया गया कि आम–जन के संज्ञान में भी इस तथ्य को लाया जाए।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि मा0 एनजीटी के आदेश के कारण प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं कराये जा सके थे। इस कारणवश याची संस्था को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के प्रभावी अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाना चाहिए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा वर्ष 2020 में ही मिल पाया था एवं तदोपरान्त उसके द्वारा विभिन्न अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ की गई है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण से अपने पत्र दिनांक 09.03.2021 द्वारा परियोजना को पूर्ण किये जाने हेतु समयवृद्धि की मांग की गई है जो कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.03.2021 के द्वारा अनुमोदित कर दी गई है। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा समयवृद्धि शुल्क रू0 24,62,025/— का भुगतान भी कर दिया गया है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि जब संस्था द्वारा निर्माण की योजना finalise कर दी गई थी, उसी समय कोविड महामारी का प्रकोप प्रारम्भ हो गया था। इस कारण निर्माण कार्य नहीं हो सकते थे। अतः, कोविड महामारी के दो वर्ष के शून्य काल का लाभ याची संस्था को प्रदान किया जाना चाहिए।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि कोविड महामारी समाप्त होने के उपरान्त उसके द्वारा पुनः अपने नक्शे अनुमोदित किये जाने की याचना की गई जो कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 29.06.2021 द्वारा अनुमोदित कर दिये गये। प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नक्शे आगामी 5 वर्ष के लिए वैध हैं। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.03.2022 के द्वारा लीज डीड निरस्तीकरण की कार्यवाही कर दी गई है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.03.2022 द्वारा यह निवेदन किया गया कि उपरोक्त निरस्तीकरण ओदश वापस लिया जाए क्योंकि उसको निरस्तीकरण से पूर्व कोई भी डिमाण्ड नोटिस नहीं दिया गया है। इसके अतिरिक्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 16.03.2023 तक प्रीमियम के सापेक्ष कुल धनराशि रू0 8,25,53,725/— जमा कर दी गई है जबकि प्रीमियम की कुल धनराशि रू0 4,92,40,500/— ही है।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के उपरान्त भी उसके द्वारा दिनांक 02.04.2022 को रू0 1,65,88,400/— की धनराशि जमा की गई है। इस प्रकार उसके द्वारा विगत 3 वर्षों में कुल रू0 9,91,42,125/— की धनराशि जमा कर दी गई है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि चूंकि उसे निरस्तीकरण से पूर्व कोई अंतिम नोटिस जारी नहीं किया गया है, अतः स्पष्टतः इस कार्यवाही में Principles of Natural Justice का उल्लंघन किया गया है। अतः, निरस्तीकरण आदेश वैध नहीं है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की

गई है निरस्तीकरण आदेश वापस लिया जाए एवं उसे प्रश्नगत अवधियों के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 8(a) के अनुसार आवंटी को पट्टा प्रलेख की दिनांक से 05 वर्ष के अंदर अर्थात दिनांक 05.03.2017 तक भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था ।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 29.12.2017 के द्वारा लेखा विभाग के मांग पत्र दिनांक 29.12.2017 के क्रम में भूखण्ड की अतिदेय धनराशि जमा कराने के लिये 60 दिन का अतिरिक्त समय दिये जाने का अनुरोध किया गया। आवंटी के अनुरोध पर सक्षम स्तर के अनुमोदन के उपरान्त आवंटी को पत्र सं० नौएडा/लेखा/व०वि०एवंले०अ० (संस्था०)/2018/1418, दिनांक 25.01.2018 के द्वारा पुर्ननिर्धारण नीति के अन्तर्गत भूखण्ड की अतिदेय धनराशि जमा कराने के लिये दिनांक 22.02.2018 तक का अतिरिक्त समय प्रदान किया गया। आवंटी ने पुनः अपने पत्र दिनांक 12. 03.2019 के द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि को पुर्ननिर्धारित (Reschedulement) करने का अनुरोध किया जिसके क्रम में आवंटी द्वारा पुर्ननिर्धारण नीति के अन्तर्गत वांछित धनराशि जमा कराने के उपरान्त लेखा विभाग के पत्र दिनांक 03.01.2020 के द्वारा भूखण्ड सं० बी–38बी, सेक्टर 132, नौएडा के विरूद्ध दिनांक 31.12.2019 तक की अतिदेय धनराशि को निम्नानुसार पुर्ननिर्धारित (Reschedulement) किया गया:–

किश्तों का विवरण	दिनांक	मूलधन	ब्याज@14%	कुल
प्रथम किश्त	15.06.2020	2,66,93,715/–	37,37,120/–	3,04,30,835/–
द्वितीय किश्त	15.12.2020	2,66,93,751/–	18,68,560/–	2,85,62,275/–

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी के अनुरोध पर लेखा विभाग के पत्र दिनांक 25.02.2021 के द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि को पुनः निम्नानुसार पुर्ननिर्धारित (Reschedulement) किया गया:–

किश्तों का विवरण	दिनांक	मूलधन	ब्याज@14%	कुल
प्रथम किश्त	29.06.2021	1,24,62,404/–	36,14,100/–	1,60,76,504/–
द्वितीय किश्त	29.12.2021	1,24,62,404/–	27,10,575/–	1,51,72,979/–
तृतीय किश्त	29.06.2022	1,24,62,404/–	18,07,050/–	1,42,69,454/–
चतुर्थ किश्त	29.12.2022	1,24,62,404/–	9,03,525/–	1,33,65,929/–

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त धनराशि के अतिरिक्त आवंटी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष विभिन्न मदों में निम्नानुसार धनराशि जमा कराई गई है:–

पंजीकरण धनराशि	—	रू0 48,27,500.00
प्रक्रिया शुल्क	—	रू0 10,000.00
आवंटन राशि	—	रू0 62,51,613.00
किश्त	—	रू0 1,86,20,541.00
भू–भाटक	—	रू0 1,41,06,553.00
समयवृद्धि शुल्क	—	रू0 1,23,10,125.00
कुल योग	**—**	**रू0 5,61,26,332.00**

आवंटी M/S Libra Textiles Pvt Ltd द्वारा प्रथम पुर्ननिर्धारण में रू0 1,40,42,045/–, द्वितीय पुर्ननिर्धारण में रू0 2,40,51,530/– तथा विभिन्न मदों जैसे पंजीकरण धनराशि, आवंटन राशि, किश्त, भू–भाटक आदि में रू0 5,61,25,336/– जमा कराये गये हैं। इस प्रकार आवंटी द्वारा आवंटन से लेकर वर्तमान तक भूखण्ड के सापेक्ष कुल रू0 9.42 करोड़ जमा कराये गये हैं।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा दिनांक 30.11. 2021 तक भूखण्ड की अतिदेय धनराशि रु 1.73 करोड का भुगतान न किये जाने के कारण पत्र दिनांक 18.01.2022 के द्वारा अन्तिम नोटिस जारी किया गया। पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार आवंटी द्वारा जमा करायी गई रू0 9.42 करोड़ की धनराशि के अतिरिक्त भूखण्ड पर दिनांक 31.01.2022 तक किस्तों की मद में (रि–शिड्यूलमेन्ट किस्त) रू0 3,31,76,777/– की अतिदेयता होने एवं आवंटी को उक्त धनराशि के भुगतान हेतु पर्याप्त समय व अवसर दिये जाने पर भी भूखण्ड पर निर्धारित समयावधि में भवन निर्माण न करने तथा भूखण्ड के विरूद्ध अतिदेय धनराशि का भुगतान न करने के कारण योजना के ब्रोशर एवं पट्टा प्रलेख की नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करने के फलस्वरूप भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुये पट्टा प्रलेख का पर्यावसान पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/2022/218, दिनांक 14.03.2022 के द्वारा कर दिया गया।

20. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड पर याची संस्था द्वारा Office Places का निर्माण कराया जाना था, जिसके लिए पट्टा प्रलेख की शर्त के अनुसार उसके पास 5 वर्ष का समय उपलब्ध था। पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अभी तक प्रश्नगत परियोजना पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जा सके हैं।

21. इस भूखण्ड के सम्बन्ध में समय–समय पर याची संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदनों पर आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के विरूद्ध अतिदेय धनराशि को पुर्ननिर्धारित किया गया है। निरस्तीकरण के दिनांक तक कुल रू0

3,31,76,777/— की अतिदेयता होने के कारण आवंटन को निरस्त कर दिया गया है।

22. वस्तुतः यह भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में आता है। चूंकि इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 16.12.2011 को किया गया था, अतः इस पर मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश दिनांक 14.08.2013 प्रभावी था। इस कारणवश याची संस्था को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक के शून्य काल का लाभ प्रदान किया गया है। पत्रावली पर ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जिससे प्रतीत हो कि इस अवधि के उपरांत भी संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं किये जा सकते थे। मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के निर्माण कार्य से सम्बन्धित प्रभावी स्थगनादेश की अवधि के शून्य काल का लाभ संस्था को प्रदान किया जा चुका है। मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के स्थगनादेश से सम्बन्धित अन्य किसी शून्य काल का लाभ देने का कोई औचित्य नहीं बनता है।

23. जहाँ तक कोविड महामारी से सम्बन्धित शून्य काल के लाभ दिये जाने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77—4—22—142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। इस आदेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जाना उचित होगा। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

24. निरस्तीकरण की कार्यवाही दिनांक 14.03.2022 को की गई है जिस समय अध्यादेश जारी कर धारा—7 के प्राविधान को संशोधित कर दिया गया है एवं धारा—7 के परन्तुक में निम्नलिखित प्राविधान किया गया था:—

> "Provided that where any land so alloted is not utilized for the purpose for which it was allotted within the period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. Provided further that where the aforesaid period has already lapsed before the commencement of this Act, the Authority shall give a notice to the allottee to use the land for the purpose for which it was alloted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee dose not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled."

25. धारा—7 के उपरोक्त परन्तुक के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत आवंटन को निरस्त करने के पूर्व संस्था को इस आशय का नोटिस देना आवश्यक

था कि वह एक वर्ष के अंदर अपने निर्माण कार्य पूर्ण कर ले एवं यदि आवंटी द्वारा तदोपरान्त भी निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो आवंटन स्वतः ही निरस्त मान लिया जाएगा। स्पष्टतः इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा इस आशय का कोई नोटिस याची संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का उल्लंघन किया गया है जिस कारणवश प्राधिकरण का आदेश विधिमान्य नहीं है।

26. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 14.03.2022 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 14.03.2022 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं संस्था को निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा। चूंकि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.03.2022 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक कोई निर्माण कार्य नहीं किए जा सकते थे, अतः परियोजना पूर्ण करने की अवधि दिनांक 31.12.2024 से एक वर्ष अर्थात् दिनांक 31.12.2025 तक विस्तारित कर दी जाए।

27. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अतिदेय देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए। अवशेष देयकों का 25 प्रतिशत 60 दिन में एवं अवशेष देयकों की दो छःमाही किश्तें निर्धारित कर दी जाएं।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–2361(1)/77–4–23/148 (अपील)/23 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री यशू सिंह, निदेशक, लिब्रा टेक्सटाइल प्रा0 लि0 (companies964@gmail.com) 248, गंगा प्लाजा, बेगम ब्रिज रोड, मेरठ।
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