उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–2359/77–4–24/30 (अपील)/24
लखनऊः दिनांक– 30 अप्रैल, 2024

मे0 एस.ए.जी. रियलटेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 एस.ए.जी. रियलटेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–GH-2B, सेक्टर–12 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत पत्र दिनांक 05.11.2017 के विरूद्ध दिनांक 26.02.2024 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। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 12.04.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी द्वारा एवं याची संस्था की ओर से श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड, क्षेत्रफल 18000 वर्गमीटर का आवंटन किया गया था, जिसके सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 16.04.2013 को कुल प्रीमियम रू0 20,72,70,000/– की निष्पादित की गई थी। प्रीमियम की धनराशि के 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर के आधार पर किया जाना अपेक्षित था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 22.05.2013 को नक्शे के अनुमोदन के लिए आवेदन किया गया था जिसके साथ रू0 15 लाख की फीस भी जमा कर दी गई थी। तत्समय तक प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड से सम्बन्धित बाह्य विकास कार्य नहीं किये गये थे, जिसके सम्बन्ध में संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 24.09.2014, दिनांक 19.11.2014, दिनांक 30.03.2015, दिनांक 20.09.2016, दिनांक 30.09.2016 एवं दिनांक 13.01.2016 द्वारा प्रत्यावेदन भी प्राधिकरण को दिये गये हैं। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.11.2016 तक इस भूखण्ड के सम्बन्ध में कोई भी बाह्य विकास कार्य सम्पादित नहीं किये गये।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अंवगतं कराया गया है कि मौके पर कृषकों के धरना प्रदर्शन के कारण बाह्य विकास कार्य सम्पादित नहीं किये जा रहे थे, क्योंकि कृषकों द्वारा भूमि अधिग्रहण को चुनौती दी गई थी। बाह्य विकास कार्यों के सम्बन्ध में वर्ष 2015 में टेण्डर आदि जारी किए गए हैं जिनके अनुसार बाह्य विकास कार्यों के सम्पादित होने की अंतिम तिथि दिनांक 30.11.2016 थी।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 22.03.2016 को पुनः एक डिटेल प्रोजेक्ट रिपोर्ट प्राधिकरण कार्यालय में प्रस्तुत की गई है एवं अतिदेय देयकों को रिशिड्यूल करने की याचना की गई है। संस्था द्वारा पुनः प्राधिकरण को अपने पत्र दिनांक 22.06.2017 द्वारा भूखण्ड के सम्बन्ध में शून्य काल का लाभ देने की याचना की गई है, क्योंकि भूखण्ड तक पहुंचने का कोई रास्ता तत्समय तक विद्यमान नहीं था। इन प्रत्यावेदनों के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.11.2017 द्वारा ऐसे बिल्डर्स की सूची प्रकाशित की गई है, जो कि डिफाल्टर की श्रेणी में आते हैं। इसी के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पुनः रू0 7.63 करोड़ की मांग याची संस्था से की गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा उसे शून्य काल का कोई लाभ नहीं दिया गया है एवं उसके द्वारा दाखिल नक्शों को दिनांक 13.09.2019 को अनुमोदित किया गया है। इसी के क्रम में याची संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 34022/2018 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 09.10.2018 पारित करते हुए याची संस्था को पूर्ण principal amount जमा करने के आदेश दिए गये हैं, जो कि याची संस्था द्वारा जमा किये जा चुके हैं।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा एक प्रत्यावेदन प्राधिकरण में दिनांक 18.02.2024 को इस आशय का दिया गया है कि उसे शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए एवं प्राधिकरण द्वारा जारी पत्र दिनांक 05.11.2017 वापस लिया जाए। इस प्रत्यावेदन पर अभी तक प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश नहीं पारित किया गया है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे दिनांक 16.04.2013 से दिनांक 13.09.2019 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए एवं पत्र दिनांक 05.11.2017 वापस लिया जाए।

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस प्रकरण में भूखण्ड का मूल आवंटन दिनांक 30.03.2011 को कंसोर्शियम के पक्ष में किया गया था एवं भूखण्ड के उप विभाजन के उपरान्त क्षेत्रफल 18000 वर्गमीटर की लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में की गई है। प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान यह अवगत कराया गया है कि

याची संस्था द्वारा जो नक्शे वर्ष 2013 में दाखिल किये गये थे, उन पर प्राधिकरण द्वारा समय समय पर आपत्तियाँ लगाई गई हैं, जिनका निराकरण संस्था द्वारा समय से नहीं किया गया है। इन आपत्तियों के निराकरण करने का मूल दायित्व संस्था का था, जिसके कारण संस्था के नक्शों का अनुमोदन अंततः दिनांक 13.09.2019 को हो पाया है।

9. पुनरीक्षण याचिका में संस्था द्वारा इस बात पर जोर दिया गया है कि उसके द्वारा समय–समय पर इस आशय के प्रत्यावेदन प्राधिकरण कार्यालय में किये जा रहे हैं कि उसे बाह्य विकास कार्य सम्पन्न न हो पाने के कारण शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाना चाहिए। इन प्रत्यावेदनों पर अभी तक प्राधिकरण द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया गया है। अतः, यह उचित है कि सर्वप्रथम प्राधिकरण द्वारा इस तथ्य का परीक्षण कर लिया जाए कि भूखण्ड से सम्बन्धित बाह्य विकास कार्य समय से सम्पादित हुए थे अथवा नहीं। प्राधिकरण के स्तर से अभी तक इस तथ्य की विवेचना नहीं की गई है कि संस्था को आवंटन के दिनांक 16.04.2013 से नक्शे अनुमोदन के दिनांक 13.09.2019 तक के शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में शासन स्तर पर इस तथ्य की विवेचना करना कि उक्त अवधि का शून्यकाल देय होगा अथवा नहीं, का अवसर नहीं बनता है। यह उचित होगा कि सर्वप्रथम प्राधिकरण द्वारा याची संस्था के प्रत्यावेदन का सम्यक निस्तारण कर लिया जाए।

उपरोक्त विवेचना के क्रम में पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–2359(1)/77–4–24/30 (अपील)/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता, मे0 एसएजी रियलटेक प्रा0लि0, बी–8/24, एलजीएफ, वसन्त विहार, नई दिल्ली–110057।
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