

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 1974/77-4-24/37 अपील/2024
लखनऊ: दिनांक- 02 अप्रैल, 2024

मै0 ए टु जेड टेक्नोसाफ्ट साल्यूसन्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ए टु जेड टेक्नोसाफ्ट साल्यूसन्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS संस्थागत भूखण्ड संख्या-16, Sector-142 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 20.02.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.03.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर basement निर्माण का कार्य किया जा रहा है एवं उनके द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण के सम्बन्ध में बिल्डिंग प्लान प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किये जा चुके हैं। इस भूखण्ड पर 14 तल की एक बिल्डिंग बनाया जाना प्रस्तावित है, जिसमें कुल क्षेत्रफल 1,15,000 वर्ग फिट होगा। इस बिल्डिंग के पूर्ण हो जाने पर IT/ITeS से सम्बन्धित Software Research & Development Programme सम्पादित किये जा सकेंगे।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर कई अतिक्रमण थे जो वर्ष 2022 में हटाये जा सके थे एवं

तदोपरान्त ही निर्माण सम्बन्धित गतिविधियाँ शुरू की जा सकीं थीं। इसके अतिरिक्त पुनरीक्षणकर्ता के परिवार में स्वास्थ्य सम्बन्धित परेशानियों, कोविड-19 महामारी, वित्तीय तरलता में कमी, मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण की रोक एवं अन्य न्यायालयों द्वारा समय-समय पर रोक होने के कारण निर्माण कार्य बाधित रहे हैं। अतः, संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि प्रश्नगत भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए एवं उसे निर्माण करने के लिए 4 वर्ष का समय प्रदान किया जाए।

4. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटी कम्पनी M/s A to Z Technosoft Solution Pvt. Ltd. को संस्थागत भूखण्ड संख्या 16, सेक्टर-142, नोएडा, क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर का आवंटन Software IT Unit/ITeS की परियोजना के लिए दिनांक 17.02.2006 को किया गया था। भूखण्ड के आवंटन के पश्चात् प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 26.05.2006 को उक्त आवंटन कम्पनी के पक्ष में निष्पादित करके दिनांक 06.07.2006 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 13(A) के अनुसार आवंटी को कब्जे की दिनांक से तीन वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर इकाई को कार्यशील करना था। आवंटी कम्पनी ने पत्र दिनांक 13.09.2012 के द्वारा प्राधिकरण को सूचित किया गया कि पुराने डायरेक्टरों द्वारा त्याग पत्र दे दिया गया है तथा श्री अनिल कुमार साहा तथा श्रीमती नीता साहा कम्पनी में डायरेक्टर नियुक्त किये गये हैं तथा इस परिवर्तन की अनुमति प्रदान करना चाहें। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 14.09.2012 के द्वारा कम्पनी के अनुरोध को स्वीकार कर लिया गया।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी के अनुरोध पर प्राधिकरण ने निम्न पत्रों के द्वारा कम्पनी को भूखण्ड पर समय निर्माण करने के लिए समयवृद्धि प्रदान की गई जिसका विवरण निम्नवत् है:-

(i) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 14.09.2012 के द्वारा आवंटी कम्पनी को दिनांक 06.07.2009 से दिनांक 05.10.2012 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(ii) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.10.2012 के द्वारा दिनांक 06.10.2012 से दिनांक 05.10.2013 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(iii) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 28.12.2016 के द्वारा दिनांक 06.10.2013 से दिनांक 05.10.2017 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(iv) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 10.05.2018 के द्वारा दिनांक 06.10.2017 से दिनांक 05.10.2018 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(v) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 30.06.2022 के द्वारा दिनांक 31.12.2022 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 13 (A) के अनुसार आवंटी कम्पनी को कब्जे की तिथि से 3 वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर इकाई को कार्यशील करना था, परन्तु आवंटी कम्पनी ने कब्जे की तिथि से 16 वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया और न ही इकाई को कार्यशील किया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण प्राधिकरण ने उ० प्र० शासन द्वारा अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 व अधिसूचना दिनांक 03.06.2022 के अनुपालन में तथा पट्टा प्रलेख की तिथि से 16 वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी भवन निर्माण कर इकाई को कार्यशील न किये जाने के कारण प्राधिकरण ने दिनांक 31.03.2023 को भूखण्ड संख्या 16, सेक्टर-142, नोएडा का आवंटन निरस्त कर दिया गया तथा प्राधिकरण द्वारा गठित समिति ने दिनांक 10.04.2023 को उक्त भूखण्ड का कब्जा भी वापस ले लिया गया।

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 17.02.2006 को किया गया था एवं तदोपरान्त कम्पनी में अंश परिवर्तन कर नये निदेशकों द्वारा कार्य करना दिनांक 14.09.2012 से प्रारम्भ किया गया है इसके उपरांत समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण होने की अवधि में वृद्धि प्रदान की गई है एवं अंतिम समय वृद्धि दिनांक 31.12.2022 तक की दी गई है।

9. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा प्रीमियम की समस्त धनराशि का भुगतान किया जा चुका है एवं वर्तमान में लीज रेंट रू० 3,15,000/- की धनराशि देय है। यह भी स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराये जा रहे हैं, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.03.2023 को इस आशय की नोटिस भी जारी की गई है कि वे 7 दिन के अंदर सन्निकट भूखण्ड संख्या 17, सेक्टर 142, की

बाउण्ड्रीवाल का निर्माण करे एवं अन्य सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधान किया जाना सुनिश्चित करे। यह स्पष्ट है कि 7 दिन की समयावधि व्यतीत होने से पहले ही निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.03.2023 पारित कर दिया गया है।

10. वस्तुतः यह निरस्तीकरण आदेश उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 7 के परन्तुक के अधीन किया गया है, जिसमें निम्न प्राविधान किये गये हैं:—

"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 a special order, extend the date of such cancellation and vesting as mentioned in the above proviso, in 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 प्राविधान में यह स्पष्ट है कि ऐसे आवंटन जिनका आवंटन हुए 8 वर्ष से अधिक हो चुके हैं, ऐसे आवंटियों को दिनांक 31.12.2022 से कम से कम 3 माह पूर्व इस आशय का नोटिस जारी किया जाएगा कि वे दिनांक 31.12.2022 तक अपने सभी निर्माण पूर्ण कर ले तथा यदि उनके द्वारा दिनांक 31.12.2022 तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो उनका आवंटन स्वतः निरस्त माना जाएगा। अधिनियम के इस प्राविधान से यह स्पष्ट है कि आवंटी को अनिवार्यतः दिनांक 31.12.2022 से कम से कम 3 माह पूर्व नोटिस देना आवश्यक था, जो कि प्रश्नगत प्रकरण में नहीं किया गया है। ऐसा न कर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का उल्लंघन किया गया है, जिसके कारण प्राधिकरण का आदेश दिनांक 31.03.2023 विधि सम्मत नहीं है।

11. वर्तमान में शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39 N/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा ऐसे भूखण्डों पर निर्माण करने की अंतिम तिथि दिनांक 31.12.2024 निर्धारित की गई है।

12. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.03.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश के दिनांक 31.03.2023 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में शामिल नहीं की जाएगी एवं इस अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण संस्था को प्रदान किया जाएगा। चूंकि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.03.2023 से इस आदेश के दिनांक तक एक वर्ष का समय व्यतीत हो चुका है, अतः परियोजना पूर्ण करने की अवधि

दिनांक 31.12.2024 से एक वर्ष अर्थात् 31.12.2025 तक विस्तारित कर दी जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-1974(1)/77-4-24/37 अपील/2024 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री सी0पी0 शर्मा, निदेशक, मै0 ए टु जेड टेक्नोसाफ्ट साल्यूसन्स प्रा0 लि0, एफ-41, प्रथम तल, पंकज ग्रैंड प्लाजा सीएससी, मयूर विहार-1, दिल्ली-110091 (cpsharma2708@yahoo.com)।
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