

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-2500 / 77-4-24 / 39 अपील / 2024**  
**लखनऊ: दिनांक- 07 मई, 2024**

ट्रैक आई टेक्नोलाजीज प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ट्रैक आई टेक्नोलाजीज प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-15, Sector-106 क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 15.02.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 30.04.2024 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 सुरेन्द्र कुमार गुप्ता एवं श्री सौरभ बंसल द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 13.12.2006 को किया गया था। इस भूखण्ड का कब्जा दिनांक 22.03.2007 को पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान कर दिया गया था। प्रश्नगत भूखण्ड के आवंटन पर देय प्रीमियम रू0 3750/- प्रति वर्ग मीटर के आधार पर था, जिसके सापेक्ष संस्था द्वारा रू0 1,33,82,779/- का भुगतान कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.06.2021 को no dues certificate भी संस्था के पक्ष में जारी किया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि संस्था द्वारा दिनांक 16.03.2023 को नक्शा अनुमोदित करने के लिए प्रार्थना पत्र

दिया गया है, इसके साथ ही संस्था द्वारा इससे सम्बन्धित धनराशियाँ भी प्राधिकरण के खाते में जमा की जा चुकी हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटन होने के तुरन्त बाद वैश्विक आर्थिक मंदी के कारण भूखण्ड पर निर्माण नहीं कराया जा सका था। यह वैश्विक आर्थिक मंदी वर्ष 2013 तक जारी रही थी, जिसके कारण इस भूखण्ड पर कोई निर्माण समय से नहीं हो पाया था। तदोपरान्त कोविड 19 की महामारी एवं अन्य आर्थिक कारणों की वजह से इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं हो पाए हैं। वर्तमान में संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण से सम्बन्धित सभी तैयारियाँ पूर्ण कर ली गई हैं एवं वह भूखण्ड पर दिसम्बर, 2024 तक सभी निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु आश्वस्त है। इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण होने से लगभग 500 व्यक्तियों को रोजगार भी प्राप्त होगा। अंत में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि उपरोक्त कारणों के दृष्टिगत रखते हुए उसके पक्ष में किया गया आवंटन पुनर्स्थापित किया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 22.03.2007 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 03 वर्ष अर्थात् दिनांक 04.04.2011 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उ0प्र0 शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के क्रम में आवंटी को निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर भवन निर्माण पूर्ण कर इकाई को कार्यशील घोषित न करने के कारण पत्र दिनांक 07.06.2021, एवं दिनांक 19.01.2023 के द्वारा नोटिस जारी किया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका सं0 14429/2023 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 23.05.2023 को निम्न आदेश पारित किये गये:—

Till the next date of listing, no third party rights shall be created in respect to the plot in question.

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2007 को किया गया था एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार भूखण्ड पर समस्त

निर्माण कार्य 03 वर्ष की अवधि में सम्पादित किये जाने चाहिए थे। तदोपरान्त सशुल्क समय विस्तारण अनुमन्य है।

9. प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या के अनुसार आवंटी को भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण न करने के कारण दिनांक 07.06.2021 एवं दिनांक 19.01.2023 को नोटिस जारी किये गये हैं।

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 29.03.2023 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 29.03.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश के दिनांक 29.03.2023 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।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 2500(U)/77-4-24/39 अपील/2024 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री सुरेन्द्र कुमार गुप्ता, निदेशक, ट्रैक आई टेक्नोलाजीज प्रा० लि०, 311, अरुणाचल बिल्डिंग, 19, बाराखम्बा रोड, कनाट प्लेस, नई दिल्ली-110001।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(अवनीश कुमार सिंह)

अनु सचिव