

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2538/77-4-24/46 (अपील)/2024
लखनऊ: दिनांक- 10 मई, 2024

मै0 परम टेक्नोसाफ्ट प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 परम टेक्नोसाफ्ट प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-9, Sector-106 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.04.2023 के विरुद्ध दिनांक 02.03.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 7 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस 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 अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 23.11.2006 को किया गया था। तत्पश्चात उसके पक्ष में लीज डीड दिनांक 23.02.2007 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार भूमि का कुल प्रीमियम रू0 76,50,000/- था, जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था तथा अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 09.03.2007 को प्रदान कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्रीमियम एवं ब्याज की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान वर्ष 2014 तक कर दिया गया है। तत्समय तक इस भूखण्ड पर कोई भी निर्माण नहीं किया गया था। वर्ष

2019 में श्री अमिताभ त्रिपाठी, जो कि वर्तमान में कम्पनी के निदेशक भी हैं, को यह ज्ञात हुआ कि तत्कालीन निदेशकों द्वारा भूखण्ड के विकास हेतु कोई प्रयत्न नहीं किये गये हैं। तत्पश्चात श्री अमिताभ त्रिपाठी द्वारा स्वयं को कम्पनी के निदेशकों में सम्मिलित करवाया गया तथा change in constitution हेतु एक आवेदन पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात कोविड 19 महामारी के कारण अग्रेतर कोई कार्यवाही सम्पादित नहीं हो पायी तथा change in constitution भी नोएडा के अभिलेखों में अपडेट नहीं हो पाया। कोविड 19 की महामारी समाप्त होने पर पुनरीक्षण कर्ता संस्था द्वारा पुनः जनवरी 2022 में change in constitution एवं नक्शा अनुमोदन की कार्यवाही प्रारम्भ की गई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 07.06.2022 द्वारा समय विस्तारण की मांग की गई है एवं इस आशय की undertaking भी दी गई है कि वह कार्यों को दिनांक 08.03.2023 तक सम्पादित कर लेगा। इस पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.09.2022 को पत्र जारी कर पुनरीक्षणकर्ता संस्था से change in constitution charges के रूप में कुल धनराशि रू0 47,20,506/- की मांग की गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त मांग की गई धनराशि को संस्था द्वारा दिनांक 21.02.2023 को प्राधिकरण के खाते में जमा कराई जा चुकी है। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.03.2023 के द्वारा प्राधिकरण से पुनः यह मांग की कि प्राधिकरण के अभिलेखों में change in constitution कर दिया जाए। इसके साथ ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने आवेदन पत्र दिनांक 05.04.2023 के द्वारा नक्शा अनुमोदन करने की प्रार्थना भी की गई है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त कार्यवाहियाँ करने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.04.2023 के द्वारा संस्था के पक्ष में भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया। भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा कोई कारण बताओ नोटिस संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा किया गया कार्य Principles of natural justice के सिद्धान्तों का उल्लंघन है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध रिट याचिका संख्या 21796/2023 दायर की गई, जिसमें मा0

न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 27.07.2023 के द्वारा राज्य सरकार से इस सम्बन्ध में शीघ्र यथोचित आदेश पारित करने के निर्देश दिये गये हैं।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यदि देश में लॉकडाउन की स्थितियाँ उत्पन्न नहीं हुई होती तो उनके द्वारा इस भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य सम्पादित कर लिए जाते। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा समय-समय पर समय विस्तारण किये जाने की याचना की गई है, किन्तु इस भूखण्ड पर समस्त देय जमा होने के बावजूद एवं समय विस्तारण की मांग प्राप्त होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया है, जो कि उचित नहीं है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 10.04.2023 निरस्त किया जाए एवं प्रश्नगत भूखण्ड संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 23.02.2007 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 03 वर्ष अर्थात् दिनांक 08.03.2010 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। आवंटी के अनुरोध पर भूखण्ड पर भवन निर्माण पूर्ण करने हेतु दिनांक 08.03.2014 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई तथा आवंटी के अनुरोध दिनांक 20.02.2014 के क्रम में M/s Param Technosoft Pvt Ltd के निदेशकों एवं अंशधारकों को कार्यालय पत्र दिनांक 26.02.2014 के द्वारा प्राधिकरण के रिकार्ड पर लिया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी ने पुनः अपने पत्र दिनांक 20.02.2020 के द्वारा इकाई के निदेशकों एवं अंशधारकों में हुये 100 प्रतिशत परिवर्तन को रिकार्ड पर लिये जाने का अनुरोध किया गया जिसके प्रतिउत्तर में प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 04.03.2020 के द्वारा सूचित किया कि जिस कार्यालय आदेश/शासनादेश के अन्तर्गत प्राधिकरण की नीति के अनुसार संविधान परिवर्तन किये जा रहे थे, उस कार्यालय आदेश/शासनादेश को शासन के पत्र दिनांक 04.02.2020 के द्वारा निरस्त किया जा चुका है। आवंटी ने पुनः M/s Param Technosoft Pvt Ltd के निदेशकों एवं अंशधारकों को अभिलेखों में दर्ज करने हेतु अनुरोध किया गया जिसके क्रम में आवंटी को पत्र दिनांक 23.09.2022 के द्वारा सूचित किया गया कि कम्पनी के अन्तर्गत 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तन होने के फलस्वरूप रू0 47,20,560/- देय हैं।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के क्रम में इकाई कार्यशील घोषित न करने के कारण पत्र दिनांक 19.01.2023 के द्वारा नोटिस जारी किया गया। उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश

दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुपालन में निर्धारित अवधि में इकाई को कार्यशील घोषित न करने के कारण कार्यालय पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/2023/5838, दिनांक 10.04.2023 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया जा चुका है।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका सं० 21796/2023 दायर की गई जिसमें मा० न्यायालय द्वारा प्राधिकरण का पक्ष लेते हुये निम्न आदेश पारित किये गये:— We find force in the submissions of Shri Kaushalendra Nath Singh and deem it appropriate to dispose of this writ petition by requiring the petitioner to approach the State Government in terms of the proviso to Section 7 of the Uttar Pradesh Industrial Development Act, 1976. In the eventuality the petitioner approaches the State Government, we expect the State Government to act expeditiously and in accordance with law.

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 23.11.2006 को किया गया था एवं तदोपरान्त कम्पनी में निवेशकों का अंश परिवर्तन वर्ष 2019 में किया गया। यह स्पष्ट है कि वर्तमान तक इस भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य सम्पन्न नहीं किये गये हैं। इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने के लिए वर्तमान निदेशकों द्वारा कार्यवाही प्रारम्भ नहीं गई है, किन्तु यह कार्यवाही मात्र प्रारम्भिक स्टेज तक ही सीमित है।

15. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा दिनांक 11.04.2023 तक किश्तों के मद में पूर्ण धनराशि जमा कर दी गई है। भू-भाटक पर ब्याज के मद में रू० 2,91,780/- अतिदेय हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष पूर्ण धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को किया जा चुका है। भूखण्ड पर निर्माण न होने के कारण प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.09.2021 एवं दिनांक 19.01.2023 को नोटिस जारी किया गया है, किन्तु आवंटी का यह कथन है कि उसे यह नोटिस प्राप्त ही नहीं हुए हैं। प्राधिकरण के प्रतिउत्तर से भी यह स्पष्ट नहीं है कि प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये नोटिस पुनरीक्षणकर्ता पर विधिवत रूप से तामील हुए हैं, अथवा नहीं।

16. 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 10.04.2023 विधि सम्मत नहीं है।

17. 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।

18. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.04.2023 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 10.04.2023 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।

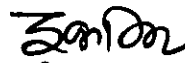
अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-2538(U)/77-4-24/46 (अपील)/2024 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 परम टेक्नोसाफ्ट प्रा0 लि0, हाउस नं0-01, भूतल, ब्लाक-8, मोती नगर, दिल्ली-110015।
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