

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2702/77-4-24/47 अपील/2024
लखनऊ: दिनांक- 21 मई, 2024

मे0 खेराती लाल सन्स प्रा0 लि0

...

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

...

विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 खेराती लाल सन्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-82/A-152, Sector-83 क्षेत्रफल 300 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 04.03.2024 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 20.03.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 03.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में सुश्री प्रिया सिंह, सहायक महाप्रबन्धक द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री शरद राक्यान, श्री प्रभाष कुमार, अधिवक्ता, श्री राघव बंसल, सुश्री शीला सिंह एवं श्री शुभम, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन Transfer of Memorandum के माध्यम से दिनांक 18.01.2008 को किया गया था। इस Transfer of Memorandum के द्वारा यह भूखण्ड 90 वर्ष की लीज पर दिनांक 03.07.2001 से आवंटित किया गया है। Transfer of Memorandum के अनुसार इस भूखण्ड पर वाणिज्यिक उत्पादन एक वर्ष के अंदर प्रारम्भ कर देना आवश्यक था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उनके द्वारा जनवरी 2010 का सशुल्क समय विस्तारण प्राप्त किया। पुनः उनके द्वारा सशुल्क समय विस्तारण दिनांक 17.01.2012 तक प्राप्त किया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उन्होंने वर्ष 2011 में इस भूखण्ड को क्रियान्वित किये जाने हेतु प्रयास किये थे, किन्तु वाणिज्यिक मंदी होने के कारण एवं बाजार में चायनीज उत्पाद होने के कारण भूखण्ड पर वाणिज्यिक उत्पादन शुरू नहीं किया जा सका था। इसी प्रकार कोविड-19 महामारी के कारण भी उनके व्यापार में हानी हुई थी। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था आज तक इस भूखण्ड पर वाणिज्यिक उत्पादन प्रारम्भ नहीं कर पाई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 27.03.2023 के द्वारा इस भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश में नोटिस दिनांक 04.02.2022 एवं दिनांक 22.12.2022 का भी उल्लेख है, किन्तु यह नोटिस संस्था को प्राप्त ही नहीं हुए हैं। इसी प्रकार निरस्तीकरण आदेश उ0 प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-7 के परन्तुक के अधीन निर्गत किया गया है, किन्तु इस परन्तुक के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही प्राधिकरण द्वारा नहीं की गई है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा की गई कार्यवाही विधिक रूप से शून्य है। तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि निरस्तीकरण आदेश निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए। संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि वे इस भूखण्ड पर 09 माह के अंदर समस्त कार्य पूर्ण कर लेंगे।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त भूखण्ड को कार्यशील घोषित कराने हेतु दिनांक 05.04.2019 एवं दिनांक 26.04.2019 में नोटिस प्रेषित किये गये थे। उक्त के उपरान्त दिनांक 11.01.2021 को रिवीजनकर्ता को अन्तिम नोटिस प्रेषित किया गया था, जिसमें अध्यादेश के क्रम में दिनांक 28.07.2020 से एक वर्ष तक का समय प्रदान किये जाने का उल्लेख था, किन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा उक्त तिथि तक कोई कार्यवाही नहीं की गई। पुनः रिवीजनकर्ता को अन्तिम रूप से दिनांक 22.12.2022 को भूखण्ड कार्यशील कराने के सम्बन्ध में नोटिस प्रेषित किया गया एवं अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 एवं उ0 प्र0 शासन द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.06.2022 के क्रम में संदर्भित भूखण्ड को दिनांक 27.03.2023 को निरस्त कर दिया गया है।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 12569/2023 योजित की हुई है जो मा0 न्यायालय में विचाराधीन है।

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन Transfer of Memorandum के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता को वर्ष 2008 में किया गया था। इस Transfer of Memorandum के अनुसार इस भूखण्ड को वाणिज्यिक उत्पादन में लाने हेतु संस्था के पास एक वर्ष का समय उपलब्ध था। समय से निर्माण कार्य पूर्ण न होने पर संस्था द्वारा दिनांक 07.01.2012 तक सशुल्क समय विस्तारण भी प्राप्त किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध फोटोग्राफ से यह स्पष्ट होता है कि इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराये गये हैं, किन्तु भूखण्ड को वाणिज्यिक उत्पादन में अभी तक नहीं लाया जा सका है।

9. प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या के अनुसार आवंटी को दिनांक 05.04.2019, दिनांक 26.04.2019 एवं दिनांक 11.01.2021 को नोटिस निर्गत किये गये थे। तदोपरांत एक अंतिम नोटिस दिनांक 22.12.2022 को भी निर्गत किया 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 27.03.2023 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 27.03.2023 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 27.03.2023 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। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 31.12.2024 तक समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कराकर भूखण्ड को वाणिज्यिक उत्पादन में लाया जाएगा, अन्यथा इस आदेश का प्रभाव स्वतः समाप्त हो जाएगा।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-270210/77-4-24/47 अपील/2024 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री शरद राक्यान, अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 खेराती लाल सन्स प्रा0 लि0।
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