उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–3150/77–4–24/04 अपील/22
लखनऊः दिनांक– 15 जून, 2024

मे0 स्वर्णिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 स्वर्णिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या–211, सेक्टर–नालेज पार्क–5, क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.01.2021 के विरूद्ध दिनांक 28.12.2021 को उ0 प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा–41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.08.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.04.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी द्वारा 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 वर्ष 2011 में किया गया था। आवंटन पत्र जारी होने के बाद 10 प्रतिशत आवंटन धनराशि तत्समय जमा कर दी गई थी एवं आवंटी द्वारा वर्ष 2013 तक नियमानुसार किश्तें समय पर जमा की गई थीं। प्रश्नगत भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 29.09.2011 को निष्पादित की जा चुकी है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्राप्त करने हेतु जब उसके द्वारा प्रयास किया गया, तो उसे अवगत कराया गया कि वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में भूमि अधिग्रहण को लेकर किसान आन्दोलन कर रहें हैं तथा जिस मास्टर प्लान के अंतर्गत भूमि का आवंटन किया गया है, उस

मास्टर प्लान के क्रियान्वयन पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश सरकार व अन्य के वाद में स्थगनादेश पारित किया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के कारण भूखण्ड पर विकास कार्य नहीं किये जा सके थे एवं तत्समय तक भूखण्ड का कब्जा भी नहीं मिल पाया था। इसी प्रकार आवंटित भूमि के चारों तरफ अविकसित भूमि है एवं रास्ता, बिजली एवं पानी की सुविधा भी उपलब्ध नहीं है। चूंकि, भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवाद मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश वर्ष 2015 के द्वारा निस्तारित हो पाये थे, अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे वर्ष 2011 से वर्ष 2015 की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2020 एवं वर्ष 2021 में कोरोना महामारी के कारण सभी आवंटियों को परियोजना पूर्ण करने हेतु अतिरिक्त समय प्रदान किया गया है एवं इस कारणवश पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भी अतिरिक्त समय दिया जाना चाहिए। इसी प्रकार मा0 सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों में भी यह निर्णित किया गा है कि संशोधित ब्याज दर के अनुसार देयकों की गणना की जानी चाहिए जो कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रकरण में नहीं की गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा नक्शे प्राधिकरण कार्यालय में दिनांक 21.10.2019 को जमा कर दिये गये थे, किन्तु देयकों की पुर्नगणना न हो पाने के कारण अभी तक नक्शे अनुमोदित नहीं किये गये हैं। यदि वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ दिया जाता है एवं तद्नुसार देयकों की पुर्नगणना की जाती है, तो वह तत्काल धनराशि जमा कराने को तैयार है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश संख्या 7779/77—4—2023—39 N/20 दिनांक 20.12.2023 द्वारा सभी संस्थाओं को अपने निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए दिनांक 31.12.2024 तक का समय अनुमन्य किया गया है एवं यह लाभ संस्था को भी प्रदान किया जाना चाहिए। इसी प्रकार प्राधिकरण की 213वीं बोर्ड बैठक में यह निर्णय लिया गया है कि यदि कोई आवंटन निरस्त कर दिया गया है, तो इस संबंध में सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत राज्य सरकार में भूमि पुर्नजीवित करने हेतु याचिका प्रस्तुत की जानी होगी। उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.01.2021 निरस्त किया जाए, उसे वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक की अवधि का शून्य काल का लाभ

प्रदान किया जाए, उसके द्वारा दाखिल किये गये नक्शों को अनुमोदित किया जाए एवं निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय प्रदान किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा संस्थागत भूखण्ड संख्या–211, सेक्टर–नालेज पार्क–5, ग्रेटर नोएडा, आफिस प्रयोजन हेतु दिनांक 31.03.2011 को किश्तों पर आधारित योजना के अंतर्गत आवंटन किया गया है। आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 29.09.2011 को लीजडीड निष्पादित कर, तद्दिनांक को ही कब्जा पत्र निर्गत किया गया है।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा योजित रिट याचिका संख्या–37443/2011 गजराज सिंह आदि बनाम उत्तर प्रदेश सरकार आदि में रोक/बाधित मात्र दिनांक 21.10.2011 से 24.08.2012 तक की अवधि में था, जिसका लाभ (उक्त तिथि में शून्यकाल घोषित है) प्रश्नगत भूखण्ड पर भी दिया गया है। उक्त याचिका में पारित आदेश से पूर्व ही आवंटी के पक्ष में लीजडीड एवं कब्जा हस्तगत करा दिया गया था। अतः, भूखण्ड का सन्दर्भित याचिका में पारित आदेश से कब्जा प्रभावित नहीं हुआ है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा सेक्टर–नालेज पार्क–5, ग्रेटर नोएडा के भूखण्ड संख्या–211 के सम्मुख सीवर लाईन वर्ष 2014 में बिछा दी गई थी तथा वर्ष 2015 में रोड व ड्रेन का कार्य पूर्ण करा दिया गया था। आवंटी कम्पनी द्वारा सेक्टर में आन्तरिक/बाह्य विकास पूर्ण होने के बावजूद भी आवंटन निरस्तीकरण की तिथि तक परियोजना निर्माण प्रारम्भ तक नहीं किया गया है। अतः, भूखण्ड के कब्जे तक विकास कार्यों का आधार याचिका में अनुतोष पाने के किया जा रहा है, जो कि स्वीकार योग्य नहीं है।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि सन्दर्भित प्रकरण में आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 29.09.2011 को लीजडीड निष्पादित की जा चुकी है। वर्तमान में प्रचलित नीति के अनुसार संस्थागत श्रेणी के वर्ष 2011 से पूर्व के आवंटनों हेतु दिनांक 31.12.2021 तक भवन निर्माण पूर्ण कर, कार्यपूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु सशुल्क समय अवधि अनुमन्य थी। प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 17.08.2022 के माध्यम से कोविड महामारी के दृष्टिगत एक वर्ष का निःशुल्क समय अनुमन्य है। चूंकि कोविड महामारी के दृष्टिगत अनुमन्य शून्यकाल प्रश्नगत आवंटन के निरस्तीकरण के उपरान्त जारी किया गया है, जो कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रभावी नहीं था।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड को पुर्नजीवित करने के सम्बन्ध में संस्था द्वारा कोई प्रत्यावेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। संस्था द्वारा यदि

भविष्य में भूखण्ड आवंटन पुर्नजीवित से सम्बन्धित प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया जाता है, तो प्राधिकरण की पुर्नस्थापित नीति के नियम/शर्तों के अधीन प्रत्यावेदन नियमानुसार पाये जाने पर ही विचार किया जाएगा।

13. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था को वर्ष 2011 में किया गया था। तत्समय दिनांक 29.09.2011 को लीज डीड का निष्पादन कर तद्दिनांक को ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड का कब्जा भी उपलब्ध करा दिया गया था। तदोपरांत, मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में योजित रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज सिंह आदि बनाम उत्तर प्रदेश सरकार आदि में स्थगनादेश दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक की अवधि का था, जिसका लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान कर दिया गया है। प्राधिकरण की आख्या के अनुसार इस तिथि के बाद निर्माण कार्य करने हेतु कोई रोक नहीं थी। ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक की अवधि का शून्य काल का लाभ देने का कोई औचित्य नहीं बनता है।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के सम्मुख रोड, ड्रेन, सीवर एवं पेयजल सम्बन्धी अवस्थापना सुविधा विकसित कर दी गई थीं, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा बाह्य विकास कार्य पूर्ण होने के बाद भी परियोजना पर निर्माण नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में यह प्रकरण शून्य काल की अवधि से सम्बन्धित देय सुविधा के प्रकरणों में नहीं आता है एवं इस कारणवश प्रश्नगत भूखण्ड पर शून्य काल का लाभ नहीं प्रदान किया जा सकता है।

15. प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं का भुगतान न होने के कारण एवं भूखण्ड की कार्यपूर्ति न किये जाने के कारण भूखण्ड का निरस्तीकरण कर दिया गया है। निरस्तीकरण के उपरांत संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 1704/2023 मे0 स्वर्णिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य दायर की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 06.04.2023 पारित करते हुए निम्नवत् निर्देशित किया गया है:—

> "The petitioner filed the revision under Section 41(3) of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as "the Act") read with Section 12 of the U.P. Industrial Area Development Act, 1973 on 28.12.2021 before respondent no.1-State of U.P., but till date, the respondent-1 did not fix any date on the revision of the petitioner.

The petitioner has apprehension that during the pendency his application for stay as well as revision, the respondents may create third party interest pursuant to the order of cancellation of lease.

Learned Additional Chief Standing Counsel as well as learned counsel for the respondent no.2 has submitted that the revision was filed on 28.12.2021 and the decision in the matter will take some time.

Under the facts and circumstances of the case, the petition is **disposed of** with direction to respondent-1 to decide the stay application filed by the petitioner in revision under Section 41(3) of the Act within a period of three months from the date of receipt of certified copy of this order before it, if there is no legal impediment. It is also open to respondent no.1 to decide the revision filed by the petitioner within the aforesaid period. It is further provided that the parties before respondent no.1 shall not take adjournment. Till the decision on the application of the petitioner filed for interim relief before respondent no.1, no third party rights shall be created by respondent no.2 in respect of plot in question."

प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.01.2021 को पारित किया गया है, जिस समय कोविड महामारी के कारण निर्माण कार्य अधिकतर बाधित थे एवं कार्यों की गति भी अत्यंत धीमी थी। इस को दृष्टिगत रखते हुए शासनादेश संख्या–1887/77–4–20–142एन/08टीसी, दिनांक 02.07.2020 एवं तदोपरांत शासनादेश संख्या–2275/77–4–22–142एन/08टीसी, दिनांक 20.07.2022 निर्गत किये गये हैं, जिसमें शासन द्वारा सर्वप्रथम सभी परियोजनाओं पर 6 माह का निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया गया है एवं तदोपरांत अतिरिक्त 6 माह का निःशुल्क समय विस्तारण, इस प्रकार कुल 01 वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण दिनांक 22.03.2020 से दिनांक 21.03.2021 तक का प्रदान कर दिया गया है। कोविड महामारी के कारण उपरोक्त शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नहीं प्रदान किया गया है, जो कि उचित नहीं है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.01.2021 विधि सम्मत न होने के कारण निरस्त होने योग्य है।

16. चूंकि इस निरस्तीकरण आदेश के उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूमि पर कोई निर्माण कार्य सम्पन्न नहीं किये जा सके थे, ऐसी दशा में निरस्तीकरण आदेश के दिनांक से वर्तमान आदेश पारित होने के दिनांक तक का निःशुल्क समय विस्तारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अनुमन्य किया जाएगा। यह भी निर्देशित किया जाता है कि यह

अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी तथा इस अवधि का दण्ड ब्याज भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था से नहीं लिया जाएगा।

17. जहाँ तक कोविड महामारी के अंतर्गत देय लाभ का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77–4–22–142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया है जिसके अंतर्गत निःशुल्क समय विस्तारण संस्थाओं को अनुमन्य किया गया है। इस शासनादेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जाना उचित होगा।

18. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.01.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाता है। उपरोक्तानुसार विवेचना के अनुसार संस्था को समय विस्तारण भी अनुमन्य किये जाएंगे।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 3150(1)/77–4–24/04 अपील/22 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 स्वर्णिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 के.सी.–69, कवि नगर, गाजियाबाद।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव