

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2993 / 77-4-24 / 51 (अपील) / 24
लखनऊ: दिनांक- 07 जून, 2024

श्री अंकुर शर्मा

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीय

यह पुनरीक्षण याचिका श्री अंकुर शर्मा द्वारा BPO परियोजना स्थापित किये जाने हेतु ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-44, सेक्टर टेकजोन-7 क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.09.2021 के विरुद्ध दिनांक 05.03.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 12.04.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री सुनील कुमार सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा आभासी रूप में तथा याची की ओर से श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि प्राधिकरण द्वारा BPO Call Centre स्थापित करने हेतु एक योजना वर्ष 2013 में लाई गई थी। इस योजना में भूखण्ड प्राप्त करने हेतु याची द्वारा दिनांक 24.02.2014 को आवेदन किया गया था। आवेदन के साथ पंजीकरण शुल्क के रूप में ₹0 5,25,750/- जमा कराये गये थे। इस आवेदन के क्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटन पत्र दिनांक 30.05.2014 जारी किया गया था, जिसके द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर का आवंटन ₹0 11,590/- प्रति वर्ग मीटर की दर पर किया गया था। भूखण्ड का कुल प्रीमियम ₹0 57,95,000/- था, जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय किया जाना था एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था।

2.

3. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा आवंटन मूल्य जमा करने के उपरान्त पहली किश्त भी दिनांक 28.11.2014 को जमा कर दी गई थी। इस प्रकार उसके द्वारा कुल रू0 23,19,932/- दिनांक 28.11.2014 तक जमा कराये जा चुके थे। आवंटन के समय उसे मात्र paper possession दिया गया था एवं भूखण्ड पर वास्तविक कब्जा कृषकों का था, जो अपना कब्जा छोड़ने को तैयार ही नहीं थे।

4. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि योजना के अनुच्छेद ए-5 के अंतर्गत चेक लिस्ट जारी होने के 30 दिनों में लीज डीड कराना अनिवार्य था एवं योजना के अनुच्छेद ए-8 के अनुसार परियोजना पर सम्पूर्ण निर्माण लीज डीड होने के 3 वर्ष के अंदर कराये जाने अपेक्षित थे।

5. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.06.2016 को चेक लिस्ट जारी की गई एवं लीज डीड सम्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया। इस संबंध में याची द्वारा दिनांक 13.07.2016 को इस आशय का प्रत्यावेदन दिया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा नहीं कराये गये हैं एवं ग्राम रोजा याकूबपुर के ग्रामवासी प्रश्नगत भूखण्ड पर डेयरी का काम कर रहे हैं। प्रत्यावेदन में यह भी अवगत कराया गया कि भूखण्ड पर पानी एवं बिजली की मूल-भूत सुविधाएं नहीं हैं एवं BPO परियोजना हेतु आवश्यक साफ्ट केबल भी प्राधिकरण द्वारा नहीं डाली गई है।

6. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनः पत्र दिनांक 11.07.2018 के द्वारा लीज डीड निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया जिसके सम्बन्ध में याची द्वारा पुनः दिनांक 30.07.2018 को इस आशय का प्रत्यावेदन दिया गया कि मौके पर कोई विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा नहीं कराये गये हैं। इसके साथ ही भूखण्ड का वास्तविक कब्जा भी प्राधिकरण द्वारा नहीं प्रदान किया गया है।

7. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 12.07.2021 के द्वारा लीज डीड निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया है। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.09.2021 के द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि चूंकि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पर न तो कोई विकास कार्य कराये गये हैं एवं न ही भूखण्ड का वास्तविक कब्जा दिया गया है, अतः इस भूखण्ड के संबंध में आवंटन के दिनांक 30.05.2014 से वर्तमान दिनांक तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

8. याची द्वारा यह याचना की गई है कि उसके द्वारा समय-समय पर वास्तविक कब्जा प्रदान किये जाने हेतु प्रत्यावेदन प्राधिकरण को दिये गये हैं। चूंकि प्राधिकरण द्वारा मौके पर कोई विकास कार्य नहीं कराये गये हैं, ऐसी दशा में लीज डीड करना सम्भव ही नहीं था, क्योंकि मौके पर कोई निर्माण कार्य हो ही नहीं सकते थे। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा अपनी जिम्मेदारियों का निर्वहन न करते हुए निरस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया, जो कि गलत है।

9. अंत में याची द्वारा निवेदन किया गया कि भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए एवं उसे आवंटन के दिनांक से वास्तविक कब्जा प्राप्त होने के दिनांक तक के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि सेक्टर का पूर्ण विकास होने पर दिनांक 21.06.2016 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी को पट्टा-प्रलेख निष्पादन हेतु नियमानुसार चेकलिस्ट जारी की गयी है। तदोपरान्त आवंटी को दिनांक 11.05.2018 को पुनः पट्टा-प्रलेख निष्पादन हेतु अनुस्मारक/पत्र प्रेषित किया गया। दिनांक 11.07.2018 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी को निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस इसलिए प्रेषित किया गया कि आवंटी द्वारा भुगतान योजना के अनुसार किश्तों का भुगतान नहीं किया जा रहा था, और न ही पट्टा-प्रलेख निष्पादित किया जा रहा था।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 09.01.2019 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी को पुनः इस आशय का पत्र जारी किया गया कि वह दिनांक 31.01.2019 तक आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध समस्त देय धनराशि जमा कराते हुए पट्टा-प्रलेख दिनांक 31.01.2019 तक निष्पादन कराया जाना सुनिश्चित करें, किन्तु आवंटी के द्वारा इस पर भी कोई कार्यवाही नहीं की गयी। दिनांक 16.07.2021 को आवंटी की ओर से एक पत्र प्राधिकरण को प्रेषित किया गया जिसमें उनके द्वारा कोविड के कारण वित्तीय स्थिति ठीक न होने एवं पारिवारिक परेशानियों का आधार लेते हुए 01 वर्ष का समय भुगतान हेतु दिये जाने की मांग की गयी।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 12.08.2021 को आवंटी की ओर से 01 वर्ष का भुगतान हेतु समय दिये जाने का लिखित में अनुरोध किया गया, जिस पर प्राधिकरण की ओर से 26.07.2021 को अवशेष देयता का विस्तृत विवरण देते हुए प्रथम किश्त 23.00 लाख रुपये दिनांक 25.08.2021 तक तथा शेष धनराशि की किश्त रू० 25.00 लाख 25.11.2021 तक तथा अवशेष 25.00 लाख रुपये का भुगतान दिनांक 25.02.2022 तक करना था तथा समस्त अवशेष धनराशि का भुगतान दिनांक 25.05.2022 तक करना था, किन्तु आवंटी के द्वारा इस पर भी कोई भुगतान नहीं किया गया। आवंटी को दिनांक 12.

07.2021 को पत्र के माध्यम से सूचित किया गया कि आपको दिनांक 16.07.2021 को समय-12.00 बजे व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया है। दिनांक 16.07.2021 को आवंटी सुनवाई में उपस्थित हुए तथा देयता से अवगत कराया गया। आवंटी द्वारा देयता जमा कराने का आश्वासन दिया गया किन्तु आवंटी द्वारा प्राधिकरण में कोई भुगतान नहीं किया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त परिस्थितियों एवं तथ्यों के आधार पर यह सिद्ध होता है कि आवंटी के द्वारा आवंटन की शर्तों का निरन्तर उल्लंघन किया गया है और परियोजना पूर्ण करने में कोई रूचि नहीं दिखायी गयी, और न ही आवंटित भूखण्ड का पट्टा-प्रलेख निष्पादन कराये जाने के कोई प्रयत्न किये गये। अतः रिकार्ड पर उपलब्ध तथ्यों के आधार पर आवंटी को आवंटित भूखण्ड संख्या-44, सेक्टर-टेकजोन-7, एरिया 500 वर्गमीटर निरस्तीकरण की श्रेणी में आ गया, जिसे दिनांक 08.09.2021 को सक्षम अधिकारी द्वारा निरस्त कर दिया गया।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 30.05.2014 को किया गया था एवं इस भूखण्ड पर BPO परियोजना स्थापित की जानी थी। परियोजना के ब्रोशर के अनुसार चेकलिस्ट जारी होने के 30 दिन के अंदर लीज डीड की जानी आवश्यक थी एवं लीज डीड के 3 वर्ष में निर्माण कार्य पूर्ण कर परियोजना संचालित की जानी आवश्यक थी। यह स्पष्ट है कि भूखण्ड पर वर्तमान तक परियोजना स्थापित नहीं की जा सकी है।

15. इस प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा समय समय पर प्राधिकरण से इस आशय की याचना की गई है कि उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्रदान किया जाए। याची द्वारा इस संबंध में कोई ऐसा साक्ष्य नहीं प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि प्राधिकरण द्वारा उसे कब्जा प्रदान किये जाने हेतु मना किया जा रहा हो। वास्तव में इस भूखण्ड की लीज डीड ही नहीं निष्पादित की गई है एवं सामान्य तौर पर लीज डीड निष्पादित होने के दिनांक पर आवंटी को कब्जा प्रदान कर दिया जाता है। इस प्रकार यह कथन मान्य नहीं है कि प्राधिकरण द्वारा उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्रदान किये जाने हेतु अड़चन की जा रही थी।

16. याची द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर प्राधिकरण द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किये गये हैं। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि सेक्टर का पूर्ण विकास होने पर दिनांक 21.06.2016 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी को पट्टा-प्रलेख निष्पादन हेतु चेक लिस्ट जारी कर दी गई है। किन्तु तत्पश्चात् भी आवंटी द्वारा विकास कार्य न होने

के प्रत्यावेदन प्राधिकरण को दिए गए हैं। अतः, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता के दस्तावेजों का परीक्षण एवं स्थलीय निरीक्षण करते हुए संस्था के शून्यकाल के प्रत्यावेदन पर निर्णय लिया जाए।

17. प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि आवंटन द्वारा समय-समय पर देय धनराशि के भुगतान हेतु अतिरिक्त समय प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है जिसे प्राधिकरण द्वारा स्वीकार भी किया गया है। तदनुसार याची की देयताओं का पुर्ननिर्धारण दिनांक 26.07.2021 को कर दिया गया है।

18. यह भूखण्ड BPO परियोजना हेतु आवंटित किया गया है जो कि IT/ITeS क्षेत्र में आता है। ऐसे भूखण्डों के निस्तारण हेतु औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-7 के परन्तुक में दिनांक 31.08.2020 को निम्न प्राविधान किया गया है:-

"Provided that where any land so allotted is not utilized for the purpose for which it was allotted within the period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. Provided further that where the aforesaid period has already lapsed before the commencement of this Act, the Authority shall give a notice to the allottee to use the land for the purpose for which it was allotted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled."

इस परन्तुक के अनुसार आवंटन के निरस्तीकरण से पहले इस आशय का नोटिस दिया जाना अनिवार्य है कि आवंटनी द्वारा एक साल के अंदर निर्माण कार्य कर लिया जाए, अन्यथा भूखण्ड का आवंटन स्वतः निरस्त मान लिया जाएगा। वर्तमान प्रकरण में पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के अनुसार इस आशय का कोई नोटिस धारा-7 के परन्तुक के अंतर्गत संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का पालन नहीं किया गया है।

19. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.09.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 08.09.2021 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं याची को निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा। इसके साथ ही उपरोक्त

6.

विवेचना के क्रम में प्राधिकरण द्वारा याची के शून्यकाल के प्रत्यावेदन का परीक्षण करते हुए समुचित निर्णय लिया जाएगा।

20. इस प्रकरण में अभी तक लीज डीड निष्पादित नहीं की गई है। यह निर्देशित किया जाता है कि संस्था के देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए एवं अवशेष देयक तत्काल जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए। अवशेष देयक जमा होने के पश्चात लीज डीड निष्पादित की जाए ताकि परियोजना पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जा सकें।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

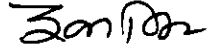
अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-2993(U/77-4-24/51 (अपील)/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. श्री अंकुर शर्मा, आर-9/225, राज नगर, गाजियाबाद (ankurncr84@gmail.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