

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2994/77-4-24/56 (अपील)/24
लखनऊ: दिनांक- 07 जून, 2024

श्रीमती मनीषा गुप्ता

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्रीमती मनीषा गुप्ता द्वारा BPO परियोजना स्थापित किये जाने हेतु ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-5, सेक्टर-टेकजोन-7, क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.10.2021 के विरुद्ध दिनांक 05.03.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.12.2023 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 आभासी रूप में श्री सुनील कुमार सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची की ओर से श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता एवं श्री बृज भूषण गुप्ता 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 24,25,500/- 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 1000 वर्ग मीटर का आवंटन ₹0 11,590/- प्रति वर्ग मीटर की दर पर किया गया था। भूखण्ड का कुल प्रीमियम ₹0 1,15,90,000/- 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।

3. याची द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा आवंटन मूल्य जमा करने के उपरान्त पहली किश्त भी दिनांक 27.12.2014 को जमा कर दी गई थी। इस प्रकार उसके द्वारा कुल रू0 46,39,863/- दिनांक 27.12.2014 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। इस संबंध में याची द्वारा एक प्रत्यावेदन प्राधिकरण को दिनांक 13.06.2014 को प्रस्तुत कर दिया गया था।

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। चेक लिस्ट जारी करने के दिनांक तक याची के प्रत्यावेदन दिनांक 13.06.2014 का निस्तारण नहीं किया गया था। प्रत्यावेदन में यह अवगत कराया गया था कि भूखण्ड पर पानी एवं बिजली की मूल-भूत सुविधाएं उपलब्ध 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 पत्र दिनांक 27.05.2019 के द्वारा लीज डीड निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया एवं तदोपरान्त पुनः अपने पत्र दिनांक 31.07.2020 के द्वारा लीज डीड निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया है। इस संबंध में याची द्वारा प्राधिकरण को प्रतिउत्तर दिनांक 07.08.2020 को दिया गया एवं अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूमि अभी भी किसानों के पास है एवं भूखण्ड से संबंधित कोई विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा नहीं कराए गए हैं। प्राधिकरण द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 18.09.2020 के द्वारा lease deed निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया है। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.10.2021 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। इस संबंध में याची द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 14725/2022 दायर की गई है जो विचाराधीन न्यायालय है।

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 चेक लिस्ट जारी की गयी है। तदोपरान्त आवंटी को दिनांक 11.07.2018 को पुनः पट्टा-प्रलेख निष्पादन हेतु अनुस्मारक/पत्र प्रेषित किया गया। दिनांक 10.10.2018 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी को निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस इसलिए प्रेषित किया गया कि आवंटी द्वारा भुगतान योजना के अनुसार किशतों 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 27.05.2019 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी को पुनः इस आशय का पत्र जारी किया गया कि वह दिनांक 31.07.2019 तक आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध समस्त देय धनराशि जमा कराते हुए पट्टा-प्रलेख निष्पादन कराया जाना सुनिश्चित करें, किन्तु आवंटी के द्वारा इस पर भी कोई कार्यवाही नहीं की गयी। दिनांक 31.07.2020 को आवंटी को प्राधिकरण की ओर से अंतिम कारण बताओ नोटिस जारी करते हुए व्यक्तिगत सुनवाई हेतु दिनांक 06.08.2020 समय-12.00 बजे निर्धारित की गयी, किन्तु आवंटी की ओर से उक्त सुनवाई में कोई उपस्थित नहीं हुआ। दिनांक 18.09.2020 को प्राधिकरण की ओर से आवंटी के सभी प्रश्नों का समाधान करते हुए एक विस्तृत पत्र जारी किया गया, और अनुरोध किया गया कि पत्र जारी होने की तिथि से 10 दिवस के अन्दर भूखण्ड के विरुद्ध डिफाल्ट धनराशि जमा कराया जाना सुनिश्चित करें, अन्यथा आवंटित भूखण्ड को निरस्त किये जाने की कार्यवाही अमल में लायी जायेगी, जिस पर आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गयी।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 26.10.2020 को आवंटी को पत्र के माध्यम से पुनः सूचित किया गया कि आवंटी को दिनांक 29.10.2020 को समय-12 बजे पुनः व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया है तथा आवंटी के द्वारा किये गये भुगतान का समस्त रिकार्ड प्रस्तुत करने

का अनुरोध किया गया, जिस पर आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गयी। दिनांक 05.11.2020 को आवंटी को कारण बताओ नोटिस जारी करते हुए अनुरोध किया गया कि डिफाल्ट धनराशि 10 दिन के अन्दर जमा कराते हुए प्राधिकरण को सूचित करें, अन्यथा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी, किन्तु आवंटी द्वारा इस पर भी कोई कार्यवाही नहीं की गयी।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 05.08.2021 को पुनः आवंटी को पत्र प्रेषित किया गया तथा डिफाल्ट धनराशि रू0 1,82,74,438/- की देयता से अवगत कराते हुए पुनः सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए दिनांक 12.08.2021 समय-12.00 बजे सुनिश्चित की गयी, उक्त सुनवाई के समय आवंटी श्रीमती मनीषा गुप्ता के पति श्री बी०बी०गुप्ता उपस्थित हुए एवं विस्तार पूर्वक सुनवाई की गयी। 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 24.08.2021 को अवशेष देयता का विस्तृत विवरण देते हुए प्रथम किश्त 45.00 लाख रुपये दिनांक 07.09.2021 तक तथा शेष धनराशि की प्रत्येक किश्त रू0 15.00 लाख प्रत्येक माह की 07 तारीख को देनी थी, और कुल भुगतान दिनांक 07.08.2022 तक करना था। किन्तु आवंटी के द्वारा इस पर भी कोई भुगतान नहीं किया 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 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. 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 आवंटी 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।

18. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.10.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुनर्स्थापना शुल्क के पुनर्स्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 08.10.2021 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।

19. 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 एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 2994(1)/77-4-24/56 (अपील)/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. श्रीमती मनीषा गुप्ता, आरएच-5, एटीएस ग्रीन्स पैराडइस, सेक्टर-चाई-4, ग्रेटर नोएडा (advocatemanishguptaindia@gmail.com)।
3. मो० बली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव