

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-3261 / 77-4-24 / 73 अपील / 2024**  
**लखनऊ: दिनांक- 20 जून, 2024**

मै0 सन्नी आई टी इन्फ्रासाफ्ट प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 सन्नी आई टी इन्फ्रासाफ्ट प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में साफ्टवेयर IT Units/ITeS परियोजना हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या-15, Sector-126 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 28.03.2024 के विरुद्ध दिनांक 09.04.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 15.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 12.06.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अक्षय मोहिले अधिवक्ता एवं श्री मुकुल अग्रवाल द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड संख्या 15, Sector 126, क्षेत्रफल 10000 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 23.11.2006 को किया गया था। तत्पश्चात्, प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 10715 की लीज डीड दिनांक 06.02.2007 को निष्पादित की गई है, जिसके अंतर्गत भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 4,09,84,875/- निर्धारित किया गया था जिसमें से रू0 1,42,09,875/- का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष धनराशि रू0 2,67,75,000/- का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत चक्रवृद्धि वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड का possession certificate दिनांक 06.02.2007 को प्रदान कर दिया गया था। इस कब्जा प्रमाण पत्र में यह अंकित था कि भूखण्डों पर रिट याचिका संख्या 68598/2006 मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन है एवं भूखण्डों का कब्जा आवंटी को इस शर्त के साथ दिया जा रहा है कि आवंटी मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को मानने के लिए बाध्य होगा। कब्जा प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बाद पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण का प्रयास किया गया, किन्तु उपरोक्त रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को निर्माण करने से यह कहते हुए रोका गया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर मा0 उच्च न्यायालय का स्थगनादेश दिनांक 15.12.2006 विद्यमान है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में कारण बताओ नोटिस दिनांक 13.04.2011 एवं दिनांक 21.04.2011 को जारी किये गये। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर इसलिए निर्माण नहीं किया जा सका था क्योंकि भूखण्ड पर मुकदमा मा0 उच्च न्यायालय में चल रहा था। इस तथ्य पर विचार न करते हुए प्राधिकरण द्वारा एक डिमाण्ड नोटिस दिनांक 30.07.2015 जारी किया गया है। तत्पश्चात्, संस्था द्वारा दिनांक 26.08.2015 को स्पष्टीकरण दिया गया एवं यह अवगत कराया गया कि रिट याचिका के निस्तारण में प्राधिकरण मदद करे जिससे मौके पर विकास कार्य प्रारम्भ किये जा सकें।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा संस्था के प्रत्यावेदन पर विचार किये बिना दिनांक 14.11.2017 को डिमाण्ड नोटिस जारी कर दिया गया है। इस नोटिस के प्रतिउत्तर में संस्था द्वारा दिनांक 19.12.2017 को रू0 02 करोड़ प्राधिकरण के खाते में जमा कर दिये गये हैं। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा पुनः दिनांक 06.05.2019 को डिमाण्ड नोटिस जारी किया गया है। इस नोटिस के प्रतिउत्तर में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 19.06.2019 एवं दिनांक 12.09.2019 द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि उसे रिट याचिका की वर्तमान स्थिति से अवगत कराया जाए एवं प्रश्नगत भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्रदान किया जाए। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 08.11.2019 द्वारा धनराशि रू0 2.33 करोड़ की मांग की गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 06.12.2019 को धनराशि रू0 3,65,65,002/- प्राधिकरण के खाते में जमा करा दी गई। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 24.01.2020 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को यह अवगत कराया कि रिट याचिका संख्या 68598/2006 निरस्त कर दी गई है एवं प्राधिकरण द्वारा संस्था से अपने सभी

देयक निस्तारित करने के निर्देश दिये गये। इस पत्र के क्रम में संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.12.2020 द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि उसे आवंटन के दिनांक 23.11.2006 से रिट याचिका के निस्तारण होने तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए। पुनः प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.03.2021 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 22.11.2019 को आदेश पारित कर याचिका को निरस्त कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह अपेक्षा की गई कि संस्था अपने सभी अतिदेयकों का समय से निस्तारण करना सुनिश्चित करे।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि देयकों के भुगतान के उपरांत प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.06.2021 को संस्था के पक्ष में no dues certificate जारी कर दिया गया है। तदोपरांत, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.06.2021 द्वारा प्राधिकरण को यह अवगत कराया गया है कि रिट याचिका संख्या 68598/2006 अभी भी मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन है, क्योंकि इस याचिका में restoration application दिनांक 13.12.2019 को डाली जा चुकी है। इसके बावजूद पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 22.07.2021 द्वारा यह अवगत कराया गया कि उसके द्वारा रू0 24,59,093/- समय विस्तारण शुल्क के रूप में जमा कराये जा चुके हैं एवं उसे दिनांक 27.07.2021 तक का समय विस्तारण प्राप्त हो चुका है। इसके साथ ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनरीक्षित बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन की प्रार्थना की गई थी जिसे प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 28.04.2022 द्वारा अनुमोदित कर दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.11.2022 एवं दिनांक 24.12.2022 द्वारा प्राधिकरण से परियोजना पूर्ण करने हेतु समय विस्तारण की मांग की गई है। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.02.2022 द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कराने हेतु समय विस्तारण दिनांक 27.12.2022 तक किया जा चुका है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड पर निर्माण करने सम्बन्धी सभी approvals प्राप्त कर लिये गये हैं। इसी क्रम में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.05.2023 द्वारा विचाराधीन रिट याचिका को निस्तारित कर दिया गया है। तत्क्रम में संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.06.2023 द्वारा यह अनुरोध किया है कि इस भूखण्ड पर निर्माण के लिए 5 वर्ष का समय प्रदान किया जाए। इस पर विचार किए बिना प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 28.03.2024 के द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश पारित करते समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में रिट याचिका संख्या 68598/2006 मा0 न्यायालय में विचाराधीन थी। इसके अतिरिक्त IT/ITeS परियोजना को पूर्ण करने हेतु शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39N/20 दिनांक 20.12.2023 जारी किया गया है, जिसमें ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने की तिथि दिनांक 31.12.2024 तक विस्तारित कर दी गई है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के आवंटन के समय प्रश्नगत प्लॉट के सम्बन्ध में रिट याचिका विचाराधीन थी एवं लीज डीड के पैरा-26 (xvi) में यह प्राविधान किया गया है कि

"This lease deed is executed on the risk cost and responsibility of Lessee and subject to final decision of Hon'ble High Court."

इसी प्रकार कब्जा प्रमाण पत्र में भी यह अंकित किया गया था कि उक्त भूखण्डों का कब्जा आवंटी को इस शर्त के साथ दिया जाता है कि आवंटी मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को मानने के लिए बाध्य होगा। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि लीज डीड एवं कब्जा प्रमाण पत्र इस शर्त के साथ निष्पादित किया गया था कि प्रश्नगत आवंटन रिट याचिका संख्या 68598/2006 में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के अधीन होगा। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.03.2021 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को यह सूचित किया गया था कि रिट याचिका dismiss कर दी गई है एवं वह निर्माण कार्य पूर्ण कर सकता है, किंतु तत्पश्चात भी प्रश्नगत रिट याचिका पुनर्स्थापित कर दी गई थी एवं अंतिम रूप से दिनांक 08.05.2023 को ही निस्तारित हो पाई है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वह शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39N/20 दिनांक 20.12.2023 के अंतर्गत लाभ पाने का पात्र है एवं तदनुसार उसको समय विस्तारण प्रदान किया जाना आवश्यक है। इस परियोजना पर निर्माण कार्य वर्तमान में किये जा रहे हैं जिसके फोटोग्राफ भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा संलग्न किये गये हैं।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्राधिकरण के सभी देयकों का भुगतान किया जा चुका है एवं अब कोई भी देय भुगतान हेतु लम्बित नहीं है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि यह परियोजना ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 कि.मी. की परिधि में आती है। अतः, उसे ओ0ए0 नं0 158/2013 के अंतर्गत पारित आदेशों के क्रम में दिनांक 14.08.2013

से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाना चाहिए। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि उसे कोविड काल के शून्य काल का लाभ भी प्रदान किया जाए। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा निवेदन किया गया है कि निरस्तीकरण आदेश विधिसम्मत न होने के कारण निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित कर दिया जाए।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि क्षेत्रफल 10715 वर्ग मीटर का कब्जा आवंटी को इस शर्त के साथ दिया गया कि उक्त भूखण्डों पर वाद सं० 68598/2006 मा० उच्च न्यायालय में चल रहा है जिसमें पारित आदेश आवंटी मानने के लिये बाध्य होगा। भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 06.02.2007 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 05 वर्ष अर्थात् दिनांक 05.02.2012 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 04.06.2011 के द्वारा M/s Sunny IT Infra Soft Pvt Ltd के निदेशकों एवं अंशधारकों में हुये परिवर्तन को रिकॉर्ड पर लिये जाने का अनुरोध किया गया जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.06.2011 के द्वारा M/s Sunny IT Infra Soft Pvt Ltd के निदेशकों एवं अंशधारकों को रिकॉर्ड पर लिया गया।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान करने हेतु समय-समय पर नोटिस निर्गत किये गये परन्तु आवंटी द्वारा अपने विभिन्न प्रत्यावेदनों में अनुरोध किया गया कि चूंकि भूखण्डों पर वाद सं० 68598/2006 मा० उच्च न्यायालय में विचाराधीन है इसलिये उक्त वाद के निस्तारण तक अतिदेय धनराशि की मांग आवंटी से न की जाये। आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.01.2020 के द्वारा सूचित किया गया कि मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 22.11.2019 के द्वारा याचिका सं० 68598/2006 दिवाकर तिवारी व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य को मा० न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया है। आवंटी को उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 के क्रम में भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु दिनांक 27.12.2022 तक की सशुल्क समयवृद्धि स्वीकृत की गई।

17. 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 भूखण्ड पर भवन निर्माण पूर्ण कर इकाई को कार्यशील घोषित करने हेतु दिनांक 06.09.2021 एवं 19.01.2023 को 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/2024/614, दिनांक 28.03.2024 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया जा चुका है।

18. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 23.11.2006 को किया गया था। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई आख्या के अनुसार किस्तों के मद में पूर्ण भुगतान प्राप्त है एवं दिनांक 24.02.2024 तक भू-भाटक भी प्राप्त है। इसके साथ ही प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर सशुल्क समयवृद्धि दिनांक 27.12.2022 तक की प्रदान की जा चुकी है।

19. आवंटी द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय के समक्ष Matters Under Article 227 No 2046/2024 दायर की गई जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 25.04.2024 को निम्न आदेश पारित किये गये:-

"Having regard to the innocuous nature of prayer made in this petition, the writ petition is disposed of with direction to respondent No-1 to decide the revision petition preferred by the petitioner within eight weeks from the date of production of certified copy of this order in accordance with law.

It is also provided that the application dated 10-04-2024 seeking grant of interim relief moved by the petitioner shall also be decided within a period of three weeks from today, and till the decision of the application for interim relief, no third party rights shall be created by the respondents.

It is made clear that on passing of appropriate orders in the revision as directed above, the protection granted by this Court shall cease to operate."

20. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में इस तथ्य को स्वीकार किया गया है कि किस्तों के मद में पूर्ण भुगतान प्राप्त है एवं दिनांक 24.02.2024 तक भू-भाटक प्राप्त है। इस प्रकरण में क्षेत्रफल 10715 वर्ग मीटर का कब्जा आवंटी को इस शर्त के साथ दिया गया था कि उक्त भूखण्डों पर रिट याचिका संख्या 68598/2006 मा० उच्च न्यायालय में विचाराधीन है जिसमें पारित आदेश आवंटी मानने के लिए बाध्य होगा। इसी क्रम में आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.01.2020 के द्वारा यह भी सूचित किया गया था कि मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 22.11.2019 के द्वारा रिट याचिका संख्या 68598/2006 दिवाकर तिवारी व अन्य बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य को मा० न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया है।

21. उपरोक्त से यह तथ्य स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका विचाराधीन थी जिसको स्वीकार करते हुए ही आवंटी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड प्राप्त किया गया है। अतः, भूखण्ड के आवंटन के समय भी आवंटी को इस आशय की पूर्ण जानकारी थी कि इस भूखण्ड पर मा० उच्च न्यायालय में एक वाद दायर है, जिसमें पारित आदेश को मानने के लिए पुनरीक्षणकर्ता बाध्यकारी होगा। पत्रावली पर उपलब्ध ऐसा कोई तथ्य विद्यमान नहीं है जिससे यह स्पष्ट हो सके कि इस भूखण्ड पर निर्माण न करने हेतु कोई स्थगनादेश पारित किया गया हो। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि रिट याचिका के विचाराधीन होते हुए भी प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराये जा सकते थे। ऐसी स्थिति में मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका के विचाराधीन होने पर भी किसी अवधि के शून्य काल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

22. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 कि.मी. की परिधि में आता है। ऐसे भूखण्डों पर प्राधिकरण की सामान्य नीति के अंतर्गत दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक शून्य काल का लाभ प्रदान किया गया है एवं तदोपरांत दिनांक 19.08.2015 तक दण्ड ब्याज से मुक्त किया गया है। पत्रावली पर ऐसा कोई तथ्य विद्यमान नहीं है कि इस लाभ के अतिरिक्त कोई लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिया जा सकता हो। इस प्रकार मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेशों के अंतर्गत भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को शून्य काल का लाभ नहीं दिया जा सकता है।

23. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि उसके द्वारा निर्माण से सम्बन्धित सभी approvals प्राप्त किये जा चुके हैं एवं मौके पर निर्माण कार्य द्रुतगति से प्रारम्भ हैं। सुनवाई के दौरान उसके द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर तीन मंजिल तक निर्माण कार्य पूरा भी हो चुका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित बिल्डिंग प्लान को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भी किया जा चुका है।

24. 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 28.03.2024 विधि सम्मत नहीं है।



25. 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। वर्तमान में IT/ITeS परियोजनाओं हेतु अध्यादेश में परिवर्तन कर निर्माण करने हेतु अंतिम तिथि 31.12.2024 निर्धारित की गई है, अतः ऐसी परिस्थिति में निरस्तीकरण आदेश दिनांक 28.03.2024 विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है।

26. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 28.03.2024 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश के दिनांक 28.03.2024 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। सुनवाई के दौरान पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि उसके द्वारा द्रुतगति से निर्माण, मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन वाद समाप्त होने के पश्चात, कराया जा रहा है एवं अब वह समस्त निर्माण कार्य तीन वर्ष में संपादित कर लेगा। तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता को निर्माण पूर्ण करने हेतु तीन वर्ष का सशुल्क समय विस्तारण प्रदान कर दिया जाए।

उपरोक्तानुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:-3261(1)/77-4-24/73 अपील/2024 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 सन्नी इन्फ्रासाफ्ट प्रा0लि0, बी-16, सर्वोदय इन्क्लेव, नई दिल्ली-110016 (ankijuris10@gmail.com)।
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