उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–५१४० / 77–4–24 / 10 अपील / 24
लखनऊः दिनांक– 19 जुलाई, 2024

मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण यचिका मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या बी–33 एवं 34, सेक्टर 132 के संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.06.2023 के विरूद्ध दिनांक 04.01.2024 को उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट 1973 की धारा 41(3), सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–12 के अर्न्तगत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.02.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 21. 03.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक आधिकरी एवं याची संस्था की ओर से आभासी रूप में श्री राजेश चौधरी द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 30.12.2005 को M/S Evershine IT Infrasoft Pvt. Ltd के पक्ष में कुल क्षेत्रफल 6400 वर्ग मीटर का कुल प्रीमियम 2,41,53,600/– पर किया गया था जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय किया जाना था एवं शेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 10 अर्द्धवार्षिक किस्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना था। प्रश्नगत भूखण्ड की लीज–डीड दिनांक 11.08.2006 को निष्पादित की गई थी एवं भूखण्ड का कब्जा दिनांक 22.08.2006 को प्रदान कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तदोपरान्त उसके द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष धनराशियों का भुगतान किया गया। वर्तमान में देय प्रीमियम का पूर्ण भुगतान किया जा चुका है, इसके साथ ही एक मुश्त लीज–रेन्ट का

भुगतान भी कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा संस्था के पक्ष में दिनांक 08.03.2018 को नो–डयूज प्रमाण पत्र भी जारी कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वह प्रश्नगत भूखण्डों को भूखण्ड संख्या बी–02 एवं 03 में मर्ज करना चाहते थे। इसके सन्दर्भ में संस्था द्वारा प्राधिकरण में आवेदन दिनांक 08.03.2018 को दिया गया था। इस आवेदन के क्रम में प्राधिकरण द्वारा यह निर्देशित किया गया कि सर्वप्रथम जिन कम्पनियों को भूखण्ड संख्या बी–02 एवं 03 तथा बी–33 एवं 34 आवंटित हुए हैं, उन कम्पनियों का मर्जर कराया जाए। इस सम्बन्ध में मा0 नैशनल कम्पनी लॉ–ट्रिबनल द्वारा दिनांक 26.08.2019 को आदेश पारित करते हुए दोनों कम्पनियों को मर्ज कर दिया है एवं वर्तमान में एक ही कम्पनी मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 अस्तित्व में रह गई है। तदोपरान्त संस्था द्वारा भूखण्डों को पुनः मर्ज करने हेतु आवेदन दिनांक 28.08.2019 को प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्समय भूखण्ड संख्या बी–02 एवं 03 का आवंटन निरस्त कर दिया गया था, अतः प्राधिकरण द्वारा मर्जर के आदेश नहीं दिए जा सके थे। इस संबंध में प्रत्यावेदन लंबित रहने के कारण मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.07.2021 के द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन को निस्तारित किया जाए। इस आदेश के उपरान्त संस्था द्वारा प्राधिकरण में पुनः प्रत्यावेदन दिनांक 04. 02.2023 प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा संस्था का प्रत्यावेदन दिनांक 16. 05.2023 को निरस्त कर दिया गया था, जिसके विरूद्ध संस्था द्वारा उ0प्र0 शासन में पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गई जो कि दिनांक 22.08.2023 को निस्तारित हुई जिसमें प्राधिकरण के आदेश दिनांक 16.05.2023 को निरस्त करते हुए प्राधिकरण को पुनरीक्षणकर्ता संस्था के आवेदन पर पुर्नविचार करने के आदेश पारित किए गए हैं। इस आदेश के कम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15.12.2023 को संस्था के पक्ष में आवंटित भूखण्ड संख्या बी–02 एवं बी–03 पुर्नस्थापित किए जा चुके हैं।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि जब उपरोक्त कार्यवाहियां चल रही थी, तब उसी दौरान उसे यह ज्ञात हुआ कि उसके पक्ष में आवंटित भूखण्ड संख्या बी–33 एवं बी–34 का आवंटन दिनांक 27.06.2023 को निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश पारित करने के दौरान संस्था को कोई नोटिस भी नहीं दिया गया है। इसके अतिरिक्त शासनादेश संख्या–7779/77–4–2023–39 N/20 दिनांक 20.12.2023 द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा सात के परन्तुक में परिवर्तन

करते हुए आई0टी एवं आई0टी0ई0एस0 भूखण्डों को क्रियाशील करने की अंतिम तिथि दिनांक 31.12.2024 निर्धारित कर दी गई है। चूंकि संस्था द्वारा अपने सभी देयकों का भुगतान किया जा चुका है, उसे भूखण्ड निरस्तीकरण से पूर्व अपनी बात कहने का अवसर नहीं प्रदान किया गया है, अतः संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि उसके पक्ष में आवंटित भूखण्ड संख्या बी–33 एवं 34 पुर्नस्थापित की जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया है कि भूखण्ड संख्या बी–33 एवं 34 के पट्टा प्रलेख की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को भूखण्ड के कब्जे की तिथि 28.08.2006 से 05 वर्ष के अन्दर अर्थात 27.08.2011 तक भवन निर्माण कर इकाई को कार्यशील घोषित करने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। आवंटी ने अपने विभिन्न पत्रों के माध्यम से भूखण्ड तक पहुंच मार्ग न होने के कारण शून्य अवधि का लाभ प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया। आवंटी को प्राधिकरण के पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/2016/2896, दिनांक 29.06.2016 के द्वारा भूखण्ड का कब्जा दिये जाने की तिथि 28.08.2006 से भूखण्ड हेतु पहुंच मार्ग व नाली के निर्माण कार्य की सूचना प्राप्त होने की तिथि 12.04.2016 तक की अवधि को भवन निर्माण कार्य हेतु शून्यकाल मानते हुये भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु दिनांक 13.04.2016 से 12.04.2017 तक एक वर्ष की निःशुल्क समयवृद्धि स्वीकृत की गई।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया है कि उक्त भूखण्ड के साथ जुड़ा हुआ संस्थागत भूखण्ड सं० बी–02 एवं 03, सेक्टर 132, नोएडा के आवंटी M/s Silvertone Infrastructure Pvt Ltd ने अपने पत्र दिनांक 20.08.2019 के द्वारा माननीय NCLT द्वारा CAA 140/ND/2018 connected with CA (CAA)/100 (ND)/2018 in the matter of (sections 230&232 of companies act 2013) & in the matter of scheme of amalgamation of Evershine IT Infrasoft Pvt Ltd (transferor company) with Silvertone Infrastructure Pvt Ltd (transferee company) में पारित आदेश दिनांक 26.08.2019 की प्रति प्रस्तुत की जिसका सारवान भाग निम्नवत हैः–

> "That Transferor Company shall within thirty days of the date of receipt of this order cause a certified copy of this order to be delivered to the Registrar of Companies for registration and on such certified copy being so delivered the Transferor Company shall be dissolved and the Registrar of Companies shall place all documents relating to the Transferor Company and registered with him on the file kept by him in relation to the Transferree company and the files relating to the said both companies shall be consolidated accordingly"

आवंटी द्वारा माननीय NCLT के उपरोक्त आदेशों के कम में Registrar of Companies (ROC) में Evershine IT Infrasoft Pvt Ltd को Silvertone Infrastructure Pvt Ltd के साथ Amalgamate करा लिया है। आवंटी द्वारा माननीय ट्रिबुनल कोर्ट (NCLT) के उक्त आदेशों की प्रति प्रस्तुत करते हुये भूखण्ड सं0 बी–2 व 3, सेक्टर 132 Silvertone Infrastructure Pvt Ltd के साथ भूखण्ड सं0 बी–33 व 34, सेक्टर 132 Evershine IT Infrasoft Pvt Ltd का समामेलन किये जाने का अनुरोध किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया है कि NCLT Court के उक्त आदेशों के अनुक्रम में उक्त दोनों भूखण्डों के समामेलन का जो अनुरोध प्राधिकरण से किया गया, को तत्समय इस कारण से मान्य नहीं किया जा सका चूंकि M/s Silvertone Infrastructure Pvt Ltd को आवंटित संस्थागत भूखण्ड सं० बी–02 एवं 03, सेक्टर 132, नोएडा का निरस्तीकरण दिनांक 16.02.2016 को किया गया था जबकि भूखण्ड सं० बी–33 व 34, सेक्टर 132 का आवंटन तत्समय प्रभावी था जोकि अलग–अलग इकाईयों के नाम पर आवंटित थे, के कारण आवंटी के समामेलन के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया गया। आवंटी द्वारा उक्त भूखण्ड सं० बी–02 व 03, सेक्टर 132 के निरस्तीकरण तथा एन०सी०एल०टी० के द्वारा पारित आदेशों को प्राधिकरण द्वारा मान्य नहीं किये जाने के विरूद्ध मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट दाखिल की गई, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा गुण–दोष के आधार पर आवंटी को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये पुनः प्रकरण पर विचारार्थ निर्णय प्रदान किया गया जिसके क्रम में सुनवाई उपरान्त आवंटी ने भूखण्ड सं० बी–02 व 03 को पुर्नजीवित करने एवं एन०सी०एल०टी० के आदेशों के पालना हेतु उ0प्र0 अर्बन डेवलेपमेन्ट एक्ट 1976 की धारा 41(3) के तहत अपना प्रत्यावेदन आवेदित किया जिस पर प्रमुख सचिव महोदय, औद्योगिक विकास द्वारा सुनवाई उपरान्त जारी शासनादेश सं0 5042/77–4–23/अपील 58/23, दिनांक 22.08.2023 में भी एन०सी०एल०टी० के आदेश दिनांक 26.08.2019 के माध्यम से M/s Silvertone Infrastructure Pvt Ltd एवं Evershine IT Infrasoft Pvt Ltd के मर्जर का संज्ञान भी लेते हुये पत्र दिनांक 15.12.2023 के द्वारा M/s Silvertone Infrastructure Pvt Ltd को आवंटित संस्थागत भूखण्ड सं० 'बी–2 एवं 3, सेक्टर 132, नोएडा को समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने के निर्देशों के साथ पुर्नस्थापन किया गया।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया है कि शासन द्वारा जारी आई०टी०/आई०टी०ई०एस० भूखण्डों से संबंधित अध्यादेश जहां न्यूनतम अनुमन्य निर्माण आवंटियों द्वारा भू–उपयोग के अनुरूप नहीं किया गया है, को स्वतः रद्द माना जाये

के अन्तर्गत भूखण्ड सं० बी–33 व 34 को दिनांक 27.06.2023 के क्रम में निरस्त कर दिया गया था। चूंकि यह भूखण्ड वर्तमान में निरस्त है, को NCLT के आदेशों के क्रम में M/s Silvertone Infrastructure Pvt Ltd को आवंटित संस्थागत भूखण्ड सं० बी–2 एवं 3, सेक्टर 132, में समामेलन तभी किया जा सकता है जब Evershine IT Infrasoft Pvt Ltd को आवंटित भूखण्ड सं० बी–33 व 34 को पुर्नजीवित किया जाये। उक्त के अतिरिक्त यह भी उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश शासन द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में आवंटित संस्थागत आई०टी०/आई०टी०ई०एस० भूखण्डों की क्रियाशीलता के संबंध में निर्गत आदेश सं० 7779/77–4–2023–39 छ/20 दिनांक 20.12.2023 के क्रम में प्राधिकरण की 213वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में जारी कार्यालय आदेश सं० नौएडा/संस्थागत/2024/112 दिनांक 16.01.2024 के द्वारा आवंटित भूखण्ड पर इकाई कार्यशील अथवा न्यूनतम अधिभोग नहीं किया गया है, के लिये इकाई को कार्यशील घोषित करने एवं प्राधिकरण के नियोजन विभाग से अधिभोग प्रमाण पत्र 'प्राप्त करने हेतु तिथि को दिनांक 31.12.2024 तक सशुल्क बढाया गया है साथ ही अध्यादेश से आच्छादित ऐसे प्रकरण जिनका निरस्तीकरण किया गया है, के प्रकरणों पर गुण–दोष के आधार पर उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट की धारा–41 (3) के अन्तर्गत शासन द्वारा निर्णय लिये जाने के आदेश पारित हुये हैं।

11. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्डों का आवंटन M/S Evershine IT Infrasoft Pvt. Ltd के पक्ष में किया गया जिसका मर्जर मा0 नैशनल कम्पनी लॉ–ट्रिबुनल के आदेश दिनांक 26.08.2019 के द्वारा मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 में हो चुका है। इस प्रकार वर्तमान में मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 के पक्ष में प्रश्नगत भूखण्डों का आवंटन है, जो कि वर्तमान में निरस्त है। इसी प्रकरण में मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 के पक्ष में भूखण्ड संख्या बी–2 एवं 3 तथा भूखण्ड बी–33 एवं 34 के मर्जर की याचना की जा रही है। चूंकि वर्तमान में भूखण्ड संख्या बी–33 एवं 34 निरस्त हैं, ऐसी दशा में प्रश्नगत भूखण्डों का मर्जर नहीं हो पा रहा है।

12. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.06.2023 को पारित किया गया है। इस आदेश के पूर्व उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–7 के परन्तुक में परिवर्ततन कर 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.

13. इस प्राविधान में यह स्पष्ट किया गया है कि जिन आवंटियों को आवंटन हुए 8 साल 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 पूरे कर ले एवं यदि उनके द्वारा दिनांक 31.12.2022 तक निर्माण नहीं पूरा किया जाता है, तो उनका आवंटन स्वतः निरस्त माना जाएगा। एक्ट के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि आवंटी को अनिवार्यतः दिनांक 31.12.2022 से कम से कम तीन माह पूर्व इस आशय का नोटिस देना चाहिए था कि वह दिनांक 31.12.2022 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर ले। ऐसा न कर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है।

14. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत किया गया है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.06.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह भूखण्ड संख्या बी–33 एवं 34 तथा भूखण्ड संख्या बी–2 एवं 3 के amalgamation के संबंध में यथोचित आदेश पारित करेंगे। यह भी निर्देशित किया जाता है कि संस्था को निर्माण करने हेतु सशुल्क समय विस्तारण प्रदान कर दिया जाए।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–4180(1)/77–4–24/10 अपील/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री राजेश चौधरी, निदेशक, मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, प्लाट संख्या–2 एवं 3, सेक्टर–132, नोएडा।
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