उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–५५५८ /77–4–24/68 (अपील)/24
लखनऊः दिनांक– 31 जुलाई, 2024

मै0 वैशाली फाइनेंशियल सर्विसेस प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 वैशाली फाइनेंशियल सर्विसेस प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS भूखण्ड संख्या–17, सेक्टर 127, क्षेत्रफल 5923.75 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.05.2023 के विरूद्ध दिनांक 15.07.2024 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। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 23.07.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री राजीव शर्मा, निदेशक द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि संदर्भित भूखंड का आवंटन पत्र संख्या नोएडा/संस्थागत/2008/2276 दिनांक 28.03.2008 एवं नोएडा/संस्थागत/2010/623 दिनांक 31.03.2010 द्वारा किया गया, जिसका क्षेत्रफल 5923.75 वर्ग मीटर था। भूखंड का कुल विक्रय मूल्य पट्टा प्रलेख के अनुसार रू0 3,11,48,130/– था जिसे दिनांक 27.03.2016 तक विभिन्न किश्तों में ब्याज सहित अदा किया जाना था। आवंटन की शर्तों के अनुसार भूखंड पर नोएडा भवन नियमावली के अनुसार भवन निर्माण हेतु भौतिक कब्जे की स्थिति से 5 वर्ष का समय प्रदान किया गया था जो दिनांक 08.04.2015 को समाप्त होता था। इस तिथि के उपरांत बिलम्ब होने की दशा में पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार भवन नियमावली अनुरूप भवन निर्माण कर अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन की तिथि तक समयवृद्धि प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण की प्रभावी नीति अनुसार समयवृद्धि शुल्क दिया जाना तय था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कंपनी की तत्कालीन वित्तीय स्थितियों के आधार पर भूखंड का कुल मूल्य मय ब्याज के दिनांक 22.03.2016 तक संभव हो पाया जिसके पश्चात कंपनी द्वारा निर्माण सम्बन्धी योजना बनाई गयी। मार्च 2020 में कोरोना महामारी के आगमन के फलस्वरूप पूरे विश्व की सभी परियोजनाएं बाधित हुई। कोरोना महामारी के तीसरे चरण के समाप्ति अर्थात अप्रैल 2022 तक निर्माण गतिविधियाँ इस अप्रत्याशित प्राकृतिक आपदा के कारण संभव नहीं हो सकी।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अप्रैल 2022 में कोरोना महामारी का प्रभाव कम होने के पश्चात कंपनी द्वारा पुनः निर्माण सम्बन्धी परियोजना के कार्यान्वयन हेतु कार्यवाही की गयी तथा वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र तैयार कराये जाने के उपरांत 26.07.2022 को स्वीकृति हेतु प्राधिकरण कार्यालय में आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.08.2022 को भवन मानचित्रों की स्वीकृति के सन्दर्भ में कुछ आपत्तियां कंपनी को प्रेषित की गयी जिनमें से एक आपत्ति भूखंड पर भवन निर्माण हेतु समयवृद्धि प्राप्त करने से सम्बंधित थी। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 10.11.2022 को जारी किये गए समयवृद्धि पत्र के अनुसार केवल दिनांक 31.12.2022 तक का ही समय निर्माण हेतु प्रदान किया गया, जिस दौरान भवन निर्माण पूर्ण किया जाना व्यावहारिक रूप से संभव नहीं था। प्राधिकरण से सम्बन्ध स्थापित करने पर बताया गया कि प्राधिकरण की तत्कालीन नीति के अनुसार केवल दिनांक 31.12.2022 तक का ही समयवृद्धि दिया जा रहा है तथा उससे आगे की अवधि के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से आदेश आपेक्षित हैं जिनके आने के पश्चात ही निर्माण हेतु आवश्यक शेष समयवृद्धि प्रदान की जाएगी। इस तरह का निर्णय न्यायोचित नहीं था तथा पट्टा प्रलेख के प्राविधानों के विपरीत था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्समय वैध समयवृद्धि प्राप्त करने तथा अन्य आपत्तियों का निराकरण करने के उपरांत कंपनी द्वारा त्वरित रूप से भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु पुनरावेदन किया गया। समयवृद्धि की तिथि अर्थात दिनांक 31.12.2022 तक प्राधिकरण के सम्बंधित विभाग द्वारा कार्यवाही न किये जाने के कारण भवन मानचित्र स्वीकृत न हो सके जिसके फलस्वरूप भवन निर्माण संभव नहीं हो पाया। तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.01.2023 को भवन मानचित्र की स्वीकृति के सन्दर्भ में पुनः आपत्ति प्रेषित की गयी, जिसमे वैध समयवृद्धि पत्र की पुनः मांग की गयी, जो प्राधिकरण की तत्कालीन नीति अनुसार संभव नहीं था। ज्ञातव्य है की प्राधिकरण द्वारा समयवृद्धि की सुविधा दिनांक 31.12.2022 के उपरांत प्रदान न किये जाने के कारण मानचित्र स्वीकृति संभव नहीं हो सकी तथा जिसके फलस्वरूप निर्माण कार्य संभव नहीं हो पाया।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कालांतर में प्राधिकरण द्वारा बिना वैध कारणों के एक और पत्र दिनांक 08.05.2023 को भूखंड के आवंटन के निरस्तीकरण हेतु जारी कर दिया गया। कंपनी ने दिनांक 19.07.2023 को सिविल जज (एस डी), गौतमबुद्ध नगर के न्यायालय में सिविल वाद सं० 777/2023 दायर किया, जिसमें न्यायाधीश द्वारा अन्तरिम आदेश पारित किये गए जिसके अंतर्गत प्राधिकरण अथवा उसके प्रतिनिधियों को कंपनी के कार्यों में किसी भी प्रकार की बाधा/परेशानी इत्यादि अथवा किसी भी तृतीय पक्ष का हस्तक्षेप न पैदा करने हेतु आदेशित किया गया।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 20.12.2023 को कंपनी के संज्ञान में आया कि प्राधिकरण द्वारा पूर्व नीति को संशोधित करते हुए दिनांक 31.12.2022 के पश्चात अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान की जा रही है। त्वरित रूप से कंपनी ने समयवृद्धि से सम्बंधित शुल्क की जानकारी देने हेतु प्राधिकरण में दिनांक 08.01.2024 को आवेदन प्रस्तुत किया। कोई प्रतिउत्तर प्राप्त न होने के कारण प्राधिकरण अधिकारियों से संपर्क स्थापित किया गया जिनके द्वारा बताया गया कि हमारे भूखंड की समयवृद्धि से सम्बंधित निर्णय अर्बन प्लानिंग एंड डेवलपमेंट एक्ट की धारा 41(3) के अंतर्गत शासन द्वारा लिया जायेगा। समुचित जानकारी के आभाव में वर्तमान आवेदन प्रस्तुत करने में बिलम्ब हुआ जिसको क्षमा किया जाना अपेक्षित है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 31.03.2010 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 07 वर्ष अर्थात दिनांक 30.03.2017 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के क्रम में आवंटी को भूखण्ड पर भवन निर्माण करने हेतु पत्र दिनांक 10.11.2022 के द्वारा दिनांक 09.04. 2017 से दिनांक 08.07.2022 तक की सशुल्क समयवृद्धि तथा कार्यालय आदेश दिनांक 08.10.2021 के क्रम में दिनांक 09.07. 2022 से दिनांक 31.12.2022 तक की निःशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को प्राधिकरण के पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/2023/5151, दिनांक 19.01.2023 के द्वारा भवन पर निर्माण पूर्ण कर इकाई को कार्यशील घोषित करने हेतु 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 /2023/6195, दिनांक 28.05.2023 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया जा चुका है

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2010 में किया गया था एवं इस भूखण्ड पर 7 वर्ष की अवधि निर्माण करने हेतु निःशुल्क उपलब्ध थी। तत्पश्चात निर्धारित शुल्क प्राप्त कर निर्माण करने हेतु समय विस्तारण प्रदान किया गया है। इस भूखण्ड के संबंध में प्रीमियम के मद में पूर्ण भुगतान किया जा चुका है एवं एकमुश्त भू–भाटक का भुगतान भी किया जा चुका है।

11. चूंकि यह भूखण्ड IT/ITeS परियोजना स्थापित करने के लिए प्रदान किया गया था, अतः अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित दिनांक 07.01.2022 के क्रम में अंतिम समयवृद्धि दिनांक 31.12.2022 तक ही प्रदान की जा सकी थी। इस तिथि तक निर्माण न करने के कारण इस भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। वर्तमान में शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023 –39एन/20 दिनांक 20.12.2023 द्वारा ऐसे भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु समयावधि दिनांक 31.12.2024 तक विस्तारित कर दी गई है। संस्था द्वारा यह आश्वस्त किया गया है कि वह निर्धारित शुल्क का भुगतान करते हुए भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु इच्छुक है। ऐसी स्थिति में शासनादेश दिनांक 20.12.2023 का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिया जाना उचित होगा। अतः प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.05.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड आवंटी संस्था के पक्ष में सशुल्क पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वे समय विस्तारण के मद में निर्धारित शुल्क जमा करते हुए नियमानुसार निर्माण की अनुमति प्रदान करेंगे।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)
प्रमुख सचिव

संख्याः–५५५७(1)/77–4–24/68 (अपील)/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै0 वैशाली फाइनेंशियल सर्विसेस प्रा0 लि0, ए–69, पुष्पांजली इन्क्लेव, पीतमपुरा, नई दिल्ली।
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