उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–५306 / 77–4–24 / 75 अपील / 24
लखनऊः दिनांक– 24 जुलाई, 2024

श्रीमती पल्लवी सिंह ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्रीमती पल्लवी सिंह द्वारा नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या–188, Block-G, सेक्टर–63, क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.04.2023 के विरूद्ध दिनांक 15.04.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 15.07.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती शोभा कुशवाहा, सहायक महाप्रबन्धक द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अभिजीत सिंह द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 04.10.2006 को कुल प्रीमियम रू0 18,45,000/– पर किया गया था। प्रश्नगत भूखण्ड के मूल्य का सम्पूर्ण भुगतान प्राधिकरण को किया जा चुका है। इस भूखण्ड के संबंध में लीज डीड दिनांक 29.05.2007 को निष्पादित की गई है एवं भूखण्ड का कब्जा भी दिनांक 01.06.2007 को प्रदान कर दिया गया है। लीज डीड के अनुसार इस भूखण्ड पर Two wheeler automobile workshop का निर्माण किया जाना अपेक्षित था। इस Workshop के कुल 4 तल निर्मित किये जाने हैं एवं इस इण्डस्ट्रियल यूनिट से लगभग 80 से 100 व्यक्तियों को रोजगार मिलेगा।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसको building permission का अनुमोदन दिनांक 11.11.2011 को प्राप्त हो चुका था एवं उसके पास भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु 5 वर्ष का समय था। तत्पश्चात् निर्माण प्रारम्भ किया गया, किंतु कतिपय कारणों से एवं मा0 एनजीटी द्वारा निर्माण कार्यों पर समय–समय पर रोक लगाये जाने के कारण निर्माण में

विलम्ब हुआ है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा समय विस्तारण की मांग की गई है एवं प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण शुल्क के रूप में दिनांक 11.01.2021 को कुल रू0 4,16,250/– जमा करने के निर्देश दिए गए हैं। यह धनराशि प्राधिकरण के खाते में जमा कराई जा चुकी है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर अधिकतर निर्माण कराया जा चुका है, किंतु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.04.2023 को भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। भूखण्ड निरस्तीकरण से पूर्व उसे कोई नोटिस नहीं दिया गया है। चूंकि इस भूखण्ड पर अधिकतर निर्माण कराए जा चुके हैं, ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि भूखण्ड उसके पक्ष में बहाल किया जाए एवं उसे निर्माण करने की अनुमति प्रदान की जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक भूखण्ड संख्या G-188, Sector-63, Noida क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर का आवंटन रिवीजनकर्ता (श्रीमती पल्लवी सिंह) के पक्ष में Two Wheeler Automobiles Workshop उत्पादन की परियोजना के लिए दिनांक 04.10.2006 को किया गया था। भूखण्ड के आवंटन के पश्चात् प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 29.05.2007 को निष्पादित करके दिनांक 01.06.2007 को भूखण्ड का कब्जा भी रिवीजनकर्ता को प्रदान कर दिया गया। पट्टा प्रलेख की धारा AAA(4) के अनुसार रिवीजनकर्ता को भूखण्ड के कब्जे की तिथि से 36 माह के अन्दर भूखण्ड पर पूर्ण निर्माण करके इकाई को कार्यशील करना था। प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 11.01.2021 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि दिनांक 28.07.2020 से एक वर्ष का समय भूखण्ड को कार्यशील करने हेतु समयवृद्धि शुल्क सहित प्रदान किया जा सकता है। यदि उक्त अवधि में भूखण्ड का उपयोग न किया गया तो भूखण्ड स्वतः निरस्त समझा जायेगा। इसके पश्चात् प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 04.02.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को दिनांक 31.12.2022 तक इकाई को कार्यशील करने हेतु तथा भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके तथा समयवृद्धि शुल्क जमा करने के लिए सूचित किया गया। रिवीजनकर्ता द्वारा उक्त नोटिस का उत्तर न देने पर प्राधिकरण ने पुनः दिनांक 26.12.2022 को नोटिस जारी कर रिवीजनकर्ता को उ० प्र० शासन द्वारा संशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुपालन में निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके इकाई को कार्यशील कराने हेतु सूचित किया गया तथा इस नोटिस मे यह भी स्पष्ट किया गया कि इस अवधि के उपरांत भूखण्ड का आवंटन तथा पट्टा प्रलेख स्वतः रद्द माना जायेगा तथा उक्त भूमि प्राधिकरण में निहित हो जायेगी। रिवीजनकर्ता द्वारा

इकाई को कार्यशीलता के सम्बन्ध में कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया। इस प्रकार रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों के उल्लंघन करने के कारण प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन दिनांक 24.04.2023 को निरस्त कर दिया गया तथा भूखण्ड के विरूद्व जमा धनराशि को नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर लिया गया। भूखण्ड के आवंटन के निरस्तीकरण के पश्चात् प्राधिकरण ने दिनांक 28.04.2023 को उक्त भूखण्ड का कब्जा भी वापस ले लिया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 02.05.2023 व 10.01.2024 के द्वारा उक्त भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने का अनुरोध किया गया तथा रेस्टोरेशन चार्ज जमा करने के बारे में भी अपनी सहमति दी गई। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 24.01.2024 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि उ० प्र० सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के कारण निरस्त भूखण्डों के पुर्नस्थापन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 213 वीं बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में आपको यू० पी० अर्बन प्लानिंग डवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत शासन में आवेदन करना होगा, इसके पश्चात् ही शासन द्वारा पारित आदेशों के क्रम में आपके प्रत्यावेदन पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।

7. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध निर्माण कार्यों के फोटोग्राफ से यह स्पष्ट है कि 4 तल तक बिल्डिंग का ढांचा निर्मित किया जा चुका है। प्राधिकरण द्वारा भी उक्त भूखण्ड का भौतिक निरीक्षण किया गया है तथा निरीक्षण के दौरान भवन अर्द्धनिर्मित पाया गया है। यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के कब्जा दिए जाने के लगभग 17 वर्ष पश्चात भी इकाई को क्रियाशील नहीं किा जा सका है। इसी कारणवश प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की गई है।

8. वर्तमान में औद्योगिक एवं IT/ITeS परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023–39एन/20 दिनांक 20.12.2023 निर्गत किया गया है जिसमें ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु समयावधि दिनांक 31.12.2024 तक विस्तारित कर दी गई है। चूंकि वर्तमान परियोजना इस शासनादेश के परिधि में आती है, अतः ऐसी स्थिति में इस शासनादेश का लाभ दिया जाना उचित प्रतीत होता है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 24.04.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में सशुल्क बहाल किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देय धनराशि की गणना कर लेंगे एवं तद्नुसार धनराशि का भुगतान प्राप्त करते हुए अग्रतर निर्माण की अनुमति प्रदान की जाएगी।

उपरोक्तानुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः—4306(1)/77—4—24/75 अपील/24 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्रीमती पल्लवी सिंह, ए—10, सेक्टर—15, नोएडा (pallviabhijitsingh@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)
अनु सचिव