

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-4554 / 77-4-24 / 82 अपील / 24**  
**लखनऊ: दिनांक- 05 अगस्त, 2024**

मै0 अशोका हैबिटेट प्रा0 लि0

.. पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नौएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 अशोका हैबिटेट प्रा0 लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या-20, सेक्टर-140-ए के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 23.04.2024 को उ0 प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973, की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 30.07.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 2100 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 09.01.2007 को किया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में लीज डीड दिनांक 19.02.2010 को निष्पादित की गई, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 80,32,500/- है, जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 16 अर्द्ध वार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। लीज डीड के निष्पादन के उपरांत कब्जा देने में अनावश्यक विलम्ब किया गया एवं प्राधिकरण द्वारा कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 11.01.2018 को उपलब्ध कराया गया है। इसके उपरांत प्राधिकरण द्वारा दिनांक 13.05.2018 को इस आशय का पत्र जारी

किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था इस भूमि पर दिनांक 10.01.2022 तक परियोजना का निर्माण पूर्ण कर ले।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.11.2018 द्वारा इस परियोजना में परिवर्तन करते हुए भूखण्ड पर हैण्डमेड पेपर (पेपर प्रोडक्ट) की परियोजना अनुमोदित कर दी गई है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण प्रीमियम एवं वर्ष 2023 तक के लीज रेंट का भुगतान किया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.01.2022 द्वारा इस भूखण्ड पर अतिरिक्त FAR अनुमोदित किया गया है। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा निर्माण कार्य कराए गए हैं एवं दिनांक 04.04.2023 का इस आशय का निवेदन किया गया है कि उसे परियोजना पर निर्माण पूर्ण करने हेतु समय विस्तारण प्रदान कर दिया जाए। इस प्रत्यावेदन से प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि संस्था को शासनादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुसार ही लाभ दिया जा सकता है। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 27.03.2023 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश में प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिनांक 08.02.2022 एवं दिनांक 22.12.2022 का जिक्र किया गया है, जो कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्राप्त ही नहीं हुए हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण के दिनांक पर निर्माण गतिमान था, जिस कारण इस भूखण्ड का आवंटन निरस्त नहीं किया जा सकता था। निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 14111/2023 दायर की गई है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.04.2023 एवं आदेश दिनांक 03.05.2023 द्वारा निरस्तीकरण आदेश स्थगित कर दिया गया है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था को यह निर्देशित किया गया है कि वे वर्ष 2025 तक निर्माण कार्य पूर्ण करें एवं आदेश पारित होने के 4 सप्ताह में समय विस्तारण शुल्क प्राधिकरण के पक्ष में जमा करें। इस आदेश के समादर में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रू0 1,05,000/- प्राधिकरण के पक्ष में समय विस्तारण शुल्क के रूप में जमा कराए जा चुके हैं।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के उपरांत उसके द्वारा भूखण्ड पर समस्त निर्माण अगस्त 2023 तक

पूर्ण कर लिए गए हैं एवं दिनांक 24.08.2023 को इस आशय का निवेदन किया गया है कि उसे भूखण्ड के संबंध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जाए। प्राधिकरण द्वारा functional certificate इसलिए नहीं जारी किया जा रहा है क्योंकि भूखण्ड अभी भी निरस्तीकरण की श्रेणी में है। Functional certificate जारी न होने से परियोजना के संचालन में विलम्ब हो रहा है। इस परियोजना में काफी संख्या में third party rights भी सृजित हो चुके हैं, जिन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 27.03.2023 निरस्त किया जाए एवं उसके पक्ष में functional certificate जारी किया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 19.02.2010 को निष्पादित किया गया था। पट्टा प्रलेख के अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत रु० 80,32,500/- थी जिसमें से रिवीजनकर्ता ने पट्टा प्रलेख के निष्पादन से पूर्व रु० 24,09,750/- की धनराशि जमा करा दी गई थी तथा शेष धनराशि रु० 56,22,750/- को 11 प्रतिशत ब्याज के साथ 16 समान छमाई किश्तों में जमा करना था। भूखण्ड की पहली किश्त दिनांक 31.12.2007 को तथा अंतिम 16 वीं किश्त दिनांक 30.06.2015 को देय थी। रिवीजनकर्ता को उक्त भूखण्ड का आवंटन रु० 3825/- प्रति वर्ग मीटर की दर से किया गया था। प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन रिवीजनकर्ता को Information Technology, Data Processing and BPO IT/ITeS की परियोजना के क्रियान्वयन के लिए किया गया था तथा पट्टा प्रलेख में भी इसका स्पष्ट उल्लेख किया गया था।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता द्वारा प्राधिकरण द्वारा जारी कब्जा आदेश पत्र दिनांक 13.12.2010 के अनुसार समय अवधि के अन्दर भूखण्ड का कब्जा नहीं लिया गया। रिवीजनकर्ता द्वारा कब्जा प्राप्त न किये जाने के क्रम में विलम्ब शुल्क जमा करने के पश्चात् प्राधिकरण ने दिनांक 11.01.2018 को उक्त भूखण्ड का कब्जा रिवीजनकर्ता को प्रदान किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 03.05.2018 के द्वारा रिवीजनकर्ता को उसके पत्र दिनांक 08.02.2018 के क्रम में सूचित किया गया कि पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 11A के अनुसार कब्जा प्राप्त करने की तिथि 11.01.2018 से 4 वर्ष अर्थात् दिनांक 10.01.2022 तक भवन निर्माण का इकाई कार्यशील किये

जाने का प्राविधान है। इसलिए भवन नियमावली के अनुसार भवन निर्माण कर दिनांक 10.01.2022 तक इकाई को कार्यशील करना सुनिश्चित करे।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता के पत्र दिनांक 05.11.2018 के क्रम में रिवीजनकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर औद्योगिक गतिविधि की परियोजना Hand Made Paper की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 06.11.2018 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर Hand Made Paper की परियोजना की स्वीकृति पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ प्रदान कर दी गई तथा उक्त पत्र के जारी होने की दिनांक से 30 दिन के अन्दर पूरक/ शुद्धि प्रलेख निष्पादित करने के लिए भी रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 08.02.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि उ० प्र० शासन द्वारा उ० प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 7 में संशोधन किया गया है। संशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुपालन में आपको दिनांक 31.12.2022 तक की अंतिम समयवृद्धि सशुल्क प्रदान की जा सकती है। निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर इकाई को कार्यशील घोषित कराने हेतु समस्त औपचारिकताएँ पूर्ण करना सुनिश्चित करे। इस अवधि के उपरांत उक्त आवंटन एवं पट्टा प्रलेख को स्वतः रद्द माना जायेगा तथा उक्त भूमि प्राधिकरण में निहित हो जायेगी। इस नोटिस के पश्चात् प्राधिकरण ने पुनः दिनांक 22.12.2022 को नोटिस जारी किया गया। रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण तथा उ० प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना का अनुपालन न करने तथा पट्टा प्रलेख के निष्पादन के 13 वर्ष के बाद भी भवन निर्माण कर इकाई को कार्यशील न किये जाने के कारण ही प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 27.03.2023 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया तथा भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार जब्त कर लिया गया।

10. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2007 में किया गया था एवं लीज डीड भी वर्ष 2010 में निष्पादित की जा चुकी है। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कब्जा आदेश पत्र दिनांक 13.12.2010 के अनुसार समयावधि के अंदर भूखण्ड का कब्जा नहीं लिया गया था। तत्पश्चात् विलम्ब शुल्क जमा करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा दिनांक

11.01.2018 को प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान कर दिया गया है।

11. यह भूखण्ड IT/ITeS परियोजना के लिए आवंटित किया गया था, किंतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.11.2018 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर handmade paper की परियोजना की स्वीकृति प्रदान कर दी गई है। इस प्रकार इस भूखण्ड पर handmade paper की ही परियोजना क्रियान्वित की जा सकती है। पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार उसके द्वारा वर्ष 2018 के उपरांत भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराया गया है एवं भूखण्ड के निरस्तीकरण के दिनांक को भी निर्माण कार्य किया जा रहा था।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट कर दिया गया है कि भूखण्ड का आवंटन निरस्तीकरण से पूर्व उसके द्वारा दो नोटिस दिनांक 08.02.2022 एवं पुनः दिनांक 22.12.2022 जारी किये गये हैं। तत्समय प्रचलित धारा-7 के परंतुक के अधीन इस भूखण्ड पर अंतिम समय विस्तारण दिनांक 31.12.2022 तक प्रदान किया जा सका था। अतः अधिनियम की शर्तों के अनुसार इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 27.03.2023 को निरस्त कर दिया गया है।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस आदेश के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की गई जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था इस आशय का प्रमाण पत्र दे कि वह वर्ष 2025 तक इस भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य कर लेगी एवं तदनुसार समय विस्तारण शुल्क भी प्राधिकरण में जमा करे। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के समादर में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड पर समस्त निर्माण अगस्त 2023 तक पूर्ण कर लिए गए हैं। चूंकि मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है एवं शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39एन/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा ऐसी सभी परियोजनाओं के लिए समय विस्तारण दिनांक 31.12.2024 तक प्रदान कर दिया गया है, ऐसी स्थिति में निरस्तीकरण आदेश वर्तमान में बनाये रखने का औचित्य नहीं बनता है।

14. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 27.03.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में सशुल्क पुनर्स्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि

वह पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का निर्धारण कर ले एवं अवशेष धनराशि तत्काल जमा कराया जाना सुनिश्चित करे। यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करते हुए functional certificate जारी करने के संबंध में भी यथोचित निर्णय शीघ्र लिया जाना सुनिश्चित करेगा।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

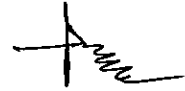
अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:—५५५५(११)/७७-४-२४/८२ अपील/२४ तददिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै० अशोका हैबिटेड प्रा० लि०, ४३००/३बी, प्रथम तल, प्रकाश कुट्टी, अंसारी रोड, दरियागंज, नई दिल्ली-११०००१ (ankijuris10@gmail.com)
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)  
संयुक्त सचिव