उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– ५१५५/77–4–24/134 अपील/24
लखनऊ : दिनांक : १५ सितम्बर, 2024

मै0 एयरकॉन सिस्टम इण्डिया प्रा0लि0 **पुनरीक्षणकर्ता**

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण **विपक्षीगण**

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 एयरकॉन सिस्टम (इण्डिया) प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आईटी/आईटीईएस परियोजना हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या–03, सेक्टर–73 के सम्बन्ध में उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में नौएडा से आख्या प्राप्त की गयी, जो उनके पत्र दिनांक 02.09.2024 के द्वारा उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 02.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री विशाल, वाईस प्रेसीडेन्ट के द्वारा वीडियों कॉन्फ्रेसिंग के माध्यम से उपस्थित हुए तथा प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियों कॉन्फ्रेसिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया है।

2. प्रकरण में सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया है कि नौएडा प्राधिकरण का जबाव एवं रिकार्ड तलब कर प्रार्थी की समस्या का समाधान किया जाये और जब तक नौएडा प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी को आवंटित भूखण्ड का कब्जा अतिक्रमण को हटाते हुए नहीं दिया जाता, तब तक प्रार्थी को भवन निर्माण और कम्पीलिशन और कार्य पूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने आदि की सीमा से मुक्त रखा जाये तथा किसी भी प्रकार का विलम्ब शुल्क अथवा दण्ड शुल्क न लगाया जाये।

3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :–

- भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 28.03.2007 की शर्त संख्या 13 (a) के अनुसार भूखण्ड के कब्जे की तिथि से 05 वर्ष के अंदर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुये इकाई को कार्यशील घोषित करना था। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.03.2015 के द्वारा आई०टी०/आई०टी०ई०एस० उपयोग हेतु आंवटित 5 एकड़ से छोटे भूखंडों में भी पट्टा प्रलेख में उल्लिखित भवन निर्माण हेतु अनुमन्य समयावधि 02 वर्ष बढाया जाना अनुमन्य किया गया था।
- आवंटी द्वारा अपने अनुरोध पत्र दिनांक 28.03.2008 के माध्यम से उक्त भूखंड पर किसी ठेकेदार द्वारा अवैध निर्माण किये जाने के संबंध में अवगत कराया। तत्कम में प्रकरण पर आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु नौएडा के पत्र दिनांक 05.05.2008 के द्वारा तत्कालीन परियोजना अभियंता को पत्र जारी किया गया।

- आवंटी के अनुरोध पत्र के प्रतिउत्तर में परियोजना अभियंता द्वारा दिनांक 29.05.2008 के द्वारा अवगत कराया गया कि उपरोक्त भूखंड से टैमपरेरी शेड एवं मेटेरियल हटाकर भूखंड खाली कर दिया गया है। तदानुसार विभाग के पत्र दिनांक 05.06.2008 के द्वारा आवंटी को सूचित कर दिया गया। परियोजना अभियंता सी.सी.डी–1 के द्वारा प्राधिकरण से बिना नक्शा स्वीकृत कराये निर्माण कार्य करने के संबंध में आवंटी को दिनांक 21.11.2011 को पत्र जारी किया।
- आवंटी के द्वारा उक्त भूखंड में याचिका संख्या 31200/2014 योजित की गयी, जिसे मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 30.05.2014 को डिस्पोज कर दिया गया।
- आवंटी के द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.12.2013 व 17.12.0213 के माध्यम से उक्त भूखंड के आंशिक भाग पर अवैध कब्जे के संबंध में सूचित किया गया। आवंटी के पत्रों के प्रतिउत्तर में विभाग द्वारा अपने पत्र दिनांक 20.01.2015 के माध्यम से भूखंड पर अतिक्रमण के संबंध में जानकारी हेतु आवंटी से आख्या मांगी गई। दिनांक 23.01.2015 को परियोजना अभियंता वर्क सर्किल 6 के द्वारा अवगत कराया गया कि आवंटी को भूखंड का कब्जा दिनांक 02.04.2007 को हस्तारंण कर दिया गया था। कब्जा हस्तारंण उपरांत भूखंड की निगरानी एवं रख–रखाव की जिम्मेदारी आवंटी की है। भूखंड पर अवैध कब्जे का निस्तारण आवंटी अपने स्तर पर करेगा।
- आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.04.2017 को पुनः उनके भूखंड के आंशिक भाग पर अतिक्रमण के संबंध में प्रस्तुत किया। संबंधित वर्क सर्किल के द्वारा अपनी 14.08.2019 की आख्या में अवगत कराया गया कि आवंटन के समय भूखंड पर कोई अतिक्रमण नही था। उक्त भूखंड के कोने पर ग्राम होश्यारपुर का खसरा नं0 160 पड़ता है। उक्त खसरे के कुछ भाग का नौएडा प्राधिकरण द्वारा अर्जन नहीं किया गया है जिस पर ग्राम सर्फाबाद के कुछ दबंगो द्वारा अवैध कब्जा किया गया है। भूलेख विभाग द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त भूखंड अतिक्रमित रकबा लगभग 250 वर्ग मी० को छोडकर शेष रकबे पर निर्माण कार्य सुचारू रूप से चल रहा है।
- वर्क सर्किल व भूलेख से प्राप्त आख्या के अनुसार खसरा संख्या 160 का चिन्हांकन किया गया। जिसके अनुसार खसरा संख्या 160 नौएडा द्वारा सार्वजनिक उददेश्यों की पूर्ति हेतु किये गये विकास कार्यों के अन्तर्गत है तथा उक्त खसरे की भूमि भूखंड संख्या 3 सैक्टर 73 में नियोजित संस्थागत के अन्तर्गत नहीं है।
- आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 07.12.2015 के द्वारा भूखंड के सापेक्ष दिनांक 31.12.2015 तक किश्तों/किश्तों पर ब्याज/ भू–भाटक पर ब्याज के मद में रू0 7,20,61,735/– की देयता के संबंध में व पत्र दिनांक 10.04.2017 के माध्यम से रू० 9,09,51,845/– व पुनः पत्र दिनांक 28.04.2017 को रू0 9,10,00,000/– के संबंध में कारण बताओं नोटिस जारी किया गया।

- उक्त भूखंड में योजित याचिका संख्या 21356/2017 मैसर्स एयरकॉन सिस्टम इंडिया प्रा०लि० बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य को मा० न्यायालय इलाहबाद ने अपने पारित आदेश दिनांक 16.05.2017 के द्वारा डिस्पोज कर दिया। उक्त आदेश के अनुपालन में विभाग द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.12.2022 एवं पत्र दिनांक 10.01.2023 एवं पत्र दिनांक 12.06.2023 के माध्यम से भूखंड के आंशिक भाग पर अवैध निर्माण/अतिक्रमण हटाये जाने हेतु पत्र प्रेषित किये गये।
- नौएडा के पत्र दिनांक 09.11.2020 के माध्यम से तत्कालीन अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा पुलिस आयुक्त जनपद गौतमबुद्धनगर को संस्थागत भूखंड संख्या 3 सैक्टर 73 पर किये गये अवैध अतिक्रमण को ध्वस्त कराये जाने के संबंध में पत्र जारी किया गया।
- आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.07.2018 के द्वारा भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु दिनांक 02.04.2014 से 01.04.2019 तक तथा पुनः पत्र दिनांक 16.12.2022 के माध्यम से दिनांक 02.04.2019 से 01.01.2022 तक सशुल्क व कार्यालय आदेश दिनांक 08.10.2021 व 25.08.2022 के क्रम में दिनांक 02.01.2022 से 31.12.2022 तक कोविड 19 के दृष्टिगत 01 वर्ष की निशुल्क समयावृद्धि प्रदान की गई।
- संस्थागत भूखण्ड सं० 3, सेक्टर 73, नौएडा के भवन मानचित्र दिनांक 04.01.2019 को पांच वर्ष के लिये स्वीकृत किया गया ।
- आवंटी द्वारा पट्टा प्रलेख की नियम व शर्तों के अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर ईकाई को कार्यशील नही कराये जाने व देयताओं का भुगतान न किये जाने के कारण दिनांक 17.10.2022 को नोटिस जारी किया गया। उक्त भूखंड में पत्र दिनांक 09.01.2024 के माध्यम से स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के पक्ष में बंधक की अनुमति प्रदान की गई।
- 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 19.01.2024 को नोटिस जारी किया गया ।
- शासन द्वारा निर्गत आदेश के अनुक्रम में दिनांक 31.12.2024 तक का समय भवन निर्माण पूर्ण कर सशुल्क समयावृद्धि लेते हुए अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु विभाग द्वारा आवंटी को पत्र दिनांक 30.04.2024 जारी किया गया।

4. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण के उपरान्त आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या–03, सेक्टर–73, नौएडा के सम्बन्ध में यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड का कब्जा दिनांक 02.04.2007 को स्थानान्तरण कर दिया गया था बाद में आवंटी द्वारा अपने भूखण्ड के आंशिक भाग पर अतिक्रमण के सम्बन्ध में नौएडा प्राधिकरण को पत्र प्रेषित किया गया, जिस पर

प्राधिकरण द्वारा कब्जा मुक्त किए जाने के सम्बन्ध में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की गयी। साथ ही उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित रिट याचिका संख्या–21356/2017 योजित की गयी। जिसको मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.05.2017 द्वारा डिस्पोज कर दिया गया। इसके साथ ही आवंटी को शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के क्रम में भवन निर्माण करने हेतु नोटिस एवं एक वर्ष का निशुल्क कोविड 19 समय वृद्धि भी प्रदान की गयी।

इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के अनुसार एवं पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराये गए तथ्यों के दृष्टिगत आवंटी को दिनांक 31.12.2024 तक उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करने का समय उपलब्ध है। अतः पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव।

संख्याः– ५१५५ (1)/77–4–24तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी,नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 एयरकॉन सिस्टम (इण्डिया) प्रा0लि0, बी–3/3, ईस्ट कृष्णा नगर, दिल्ली–110051।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई0टी0, इन्वेस्ट यूपी को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(जय वीर सिंह)
संयुक्त सचिव।