

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या- 5610 / 77-4-24 / 89अपील / 24  
लखनऊ : दिनांक : 28 सितम्बर, 2024

मै0 चम्बल ट्रेडिंग प्रा0 लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 चम्बल ट्रेडिंग प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-ए-37 एवं 38, सेक्टर-62 के सम्बन्ध में दिनांक 13.07.2021 एवं 18.07.2022 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत संशोधित मानचित्र के स्वीकृति के प्रार्थना पत्र पर प्राधिकरण द्वारा निर्णय न लिए जाने के कारण उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत यह पुनरीक्षण याचिका दायर की गयी है। प्रकरण में नौएडा से आख्या प्राप्त की गयी, जो उनके पत्र दिनांक 18.09.2024 के द्वारा उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 19.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री मनीष गुप्ता एवं श्री आदर्श अग्रवाल, प्रमोटर, श्री अक्षय मोहिले एवं श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता भौतिक रूप से उपस्थित हुए तथा प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया है।

2. प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नौएडा द्वारा अवगत कराया गया है कि संस्थागत भूखण्ड संख्या ए 37, 38, सैक्टर-62, नौएडा का आवंटन मै0 चम्बल ट्रेडिंग प्रा0 लि0 के पक्ष में दिनांक 16.03.2005 को (Editing and Data Processing for Newspaper TV Film, Video Audio Studio Office) के प्रयोजन हेतु किया गया। आवंटी संस्था द्वारा अनुरोध किया गया कि उनके द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट में Editing and Data processing का कार्य ही मुख्य है, जो News Paper, T.V. Film and video audio Studio हेतु किया जायेगा। उक्त आधार पर एवं यू.पी.आई.टी. पॉलिसी 2004 में वर्णित आई.टी./आई.टी.ई.एस. हेतु अनुमन्य गतिविधिया को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी की परियोजना को आई.टी./आई.टी.ई.एस. के समतुल्य माना जाये।

आवंटी संस्था के उक्त अनुरोध के क्रम में दिनांक 25.09.2008 को प्राधिकरण की स्थाई समिति की बैठक मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में की गयी। स्थाई समिति द्वारा आवंटी की परियोजना आई.टी.ई.एस. की श्रेणी के अंतर्गत परिभाषित किए जाने के योग्य होने के मत के साथ आवंटी का मानचित्र तत्समय अनुमन्य 30 प्रतिशत भू-आच्छादन एवं 1.5 एफ.ए.आर. के साथ मानचित्र स्वीकृत किये जाने की संस्तुति की गयी, जिस पर तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को आई.टी.ई.एस. में परिभाषित/माने जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के क्रम में संदर्भित परियोजना के भवन मानचित्र आई०टी०/आई०टी०ई०एस० उपयोग हेतु 1.5 एफ०ए०आर० एवं 30 प्रतिशत भू-आच्छादन सहित दिनांक 24.10.2008 को स्वीकृत किये गये। तदोपरान्त आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 13.04.2021 को पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.07.2021 को पुनरीक्षित भवन मानचित्र स्वीकृत किये गये।

आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 14.07.2021 एवं 18.07.2022 को अतिरिक्त एफ.ए.आर. (1.0+0.5) मैट्रो कॉरिडोर सहित कुल एफ.ए.आर. 3.0 हेतु आवेदन किया गया, जिस पर तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा दिनांक 21.12.2022 को अनुमोदन प्रदान किया गया। तत्क्रम में वांछित धनराशि एवं प्रपत्र जमा कराये जाने हेतु दिनांक 02.01.2023 को सैद्धान्तिक स्वीकृति पत्र आवंटी संस्था को जारी किया गया। संस्था द्वारा अतिरिक्त एफ०ए०आर० क्य करने हेतु प्राधिकरण में रु० 60 करोड़ प्राधिकरण की मांग/अनुमोदन दिनांक 03.10.2023 के अनुसार जमा कराए गये। संस्था द्वारा Time extension हेतु दिनांक 07.12.2023 को रु० 2.43 करोड़ जमा कराया गया। IT & ITES प्लॉट मानते हुए अतिरिक्त एफ०ए०आर० विक्रय का रु० 60 करोड़ जमा कराया गया है।

आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 05.01.2024 को (क्रय योग्य एफ.ए.आर. सहित) मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रार्थना पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में संदर्भित भूखण्ड के उपयोग के संबंध में प्राधिकरण के संस्थागत विभाग को दिनांक 22.05.2024 को पत्र प्रेषित किया गया जिसके अनुक्रम में संस्थागत विभाग के पत्र दिनांक 31.05.2024 के माध्यम से संदर्भित भूखण्ड की आवंटन पत्र/लीज डीड उपलब्ध करायी गयी, जिसके अनुसार संदर्भित भूखण्ड में Editing and Data Processing for Newspaper T.V. Film, Video Audio Studio Office क्रिया अनुमन्य है तथा इस हेतु ब्रोशर में अनुमन्य भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा अधिकतम एफ०ए०आर० 0.60 अनुमन्य है। उक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा आवंटी संस्था का भवन मानचित्र स्वीकृत नहीं किया जा रहा है।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड वर्ष 2008 में संस्थागत (आई०टी०/आई०टी०ई०एस०) भूखण्ड के रूप में स्वीकृत किया गया है तथा दिनांक 24.10.2008 एवं दिनांक 05.07.2021 को इसे संस्थागत (आई०टी०/आई०टी०ई०एस०) भूखण्ड मानते हुए भवन मानचित्र स्वीकृत किया गया है, किन्तु वर्ष 2024 में नोएडा द्वारा उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 13.07.2021 एवं 18.07.2022 को प्रस्तुत संशोधित मानचित्र को स्वीकृत नहीं किया जा रहा है। अतः उक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 13.07.2021 एवं 18.07.2022 को प्रस्तुत संशोधित मानचित्र स्वीकृत किए जाने का अनुरोध किया गया है।

4. सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण के उपरान्त यह पाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड को प्राधिकरण द्वारा वर्ष, 2008 एवं 2021 में आई०टी०/आई०टी०ई०एस० श्रेणी का भूखण्ड मानते हुए भवन मानचित्र स्वीकृत किया गया है। किन्तु वर्ष 2024 में प्राधिकरण द्वारा पट्टे में संशोधन न होने का मुद्दा उठाकर मानचित्र स्वीकृत नहीं किया जा रहा है, जो उचित प्रतीत नहीं होता है। प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदनोपरान्त प्रश्नगत भूखण्ड को वर्ष 2008 में, वर्ष 2021 में तथा वर्ष 2023 IT & ITES का प्लॉट मानते हुए भवन मानचित्र स्वीकृत करने के साथ-साथ अतिरिक्त एफ०ए०आर० विक्रय करते हुए रु० 60 करोड़ की धनराशि जमा करायी गयी है और उक्त

कार्यवाहियों के उपरान्त संस्थागत विभाग के अधिकारियों द्वारा पूर्व में तीन मुख्य कार्यपालक अधिकारियों के अनुमोदन से लिए गये निर्णय को अपने स्तर से यह कहते हुए नहीं माना जा रहा है कि पूर्व में लिए गये निर्णय के कम में लीज डीड में आवश्यक परिवर्तन नहीं कराया गया। यह जिम्मेदारी प्राधिकरण की है कि आवंटियों के साथ लीज डीड अथवा लीज डीड में संशोधन ससमय कराया जाए।

5. इस प्रकरण में Promissory estoppel का सिद्धांत भी लागू होता है। जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा आवंटी के पक्ष में प्रश्नगत भूखण्ड को पूर्व में लिए गये अपने 03 निर्णयों में IT & ITES का प्लॉट माना गया है तो अचानक अब उन निर्णयों को दरकिनारा करते हुए प्राधिकरण के संस्थागत विभाग द्वारा उन निर्णयों से उल्टा निर्णय नहीं लिया जा सकता। इस तरह की कार्य प्रणाली के लिए सम्बन्धित अधिकारियों के विरुद्ध समुचित कार्यवाही भी मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा की जानी चाहिए।

6. उपरोक्त तथ्यों के अनुसार एवं पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराये गए तथ्यों के दृष्टिगत प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि मै0 चम्बल ट्रेडिंग प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-ए-37 एवं 38, सेक्टर-62 के सम्बन्ध में दिनांक 13.07.2021 एवं 18.07.2022 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत संशोधित मानचित्र स्वीकृत करते हुए नियमानुसार अग्रेतर आवश्यक कार्यवाही करे। आवश्यकतानुसार लीज डीड में आवश्यक संशोधन जो वर्ष 2008 में ही किया जाना चाहिए था वह प्राधिकरण द्वारा किया जा सकता है।

उपरोक्तानुसार मै0 चम्बल ट्रेडिंग प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(मनोज कुमार सिंह)

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

**संख्या:-5610 (1)/77-4-24तददिनांक**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 चम्बल ट्रेडिंग प्रा0लि0, एलजीएफ-59, वर्ल्ड ट्रेड सेन्टर, बाबर रोड, नई दिल्ली-110001।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई0टी0, इन्वेस्ट यूपी को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(राजेश्वरी प्रसाद)

अनु सचिव।