उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–4630/77–4–24/32 अपील/2024
लखनऊ: दिनांक– 07 अगस्त, 2024

मै0 सिरोही इन्फोटेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 सिरोही इन्फोटेक प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS संस्थागत भूखण्ड संख्या–15, Sector-127 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 13.04.2023 के विरूद्ध दिनांक 20.02.2024 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 सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 30.07.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अक्षय मोहिले द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 28.03.2008 को किया गया था। इस भूखण्ड के संबंध में लीज डीड दिनांक 18.11.2008 को निष्पादित की गई थी, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 5085.42 वर्ग मीटर था। लीज डीड के अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 2,49,90,000/– था। जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड के संबंध में कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 19.11.2008 को हस्तगत कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.09.2009 द्वारा अवशेष प्रीमियम रू0 1,61,27,482/— जमा किए जाने की अपेक्षा की गई है जो कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 23.09.2009 को जमा कर दिया गया। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्तमान दिनांक तक सम्पूर्ण प्रीमियम की धनराशि का भुगतान किया जा चुका है, इसके साथ ही एकमुश्त लीज रेंट का भुगतान भी कर दिया गया है। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.11. 2022 को पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में no dues certicate भी जारी किया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 15.11.2022 को भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए समय विस्तारण की मांग की गई है एवं इसके साथ ही धनराशि रू0 72,73,756/— प्राधिकरण के खाते में जमा कर दिए गए हैं। प्राधिकरण द्वारा संस्था के निवेदन को स्वीकार करते हुए पत्र दिनांक 09.12.2022 के माध्यम से भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु दिनांक 30.12.2022 तक का समय विस्तारण अनुमन्य किया गया है। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.01.2023 के द्वारा संस्था द्वारा जमा किए गए बिल्डिंग प्लान को अनुमोदित कर दिया गया है। बिल्डिंग प्लान अनुमोदित होने के बाद भूखण्ड पर निर्माण द्रुतगति से किया जा रहा है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा समस्त संबंधित विभागों से no objection certificate एवं clearances प्राप्त कर लिए गए हैं एवं निर्माण किया जा रहा है, किंतु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 13.04.2023 जारी कर दिया गया है। इस आदेश से क्षुब्ध होते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 16941/2023 योजित की गई है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.05.2023 द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 13.04.2023 का क्रियान्वयन स्थगित कर दिया गया है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था को इस आशय का शपथ पत्र दाखिल करने का निर्देश दिया है कि उसके द्वारा समस्त निर्माण कार्य दिनांक 31.03.2025 तक पूर्ण कर लिए जाएंगे। मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशों के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा शपथ पत्र दिनांक 03.08.2023 को मा0 उच्च न्यायालय में दाखिल किया जा चुका है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश के विद्यमान रहने से परियोजना के विकास पर

प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्तमान तक इस भूखण्ड पर निमार्ण करने हेतु रू0 22 करोड़ की धनराशि व्यय कर दी गई है। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 13.04.2023 अपास्त किया जाए एवं उसे भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय अनुमन्य कर दिया जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 18.11.2008 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 07 वर्ष अर्थात दिनांक 17.11.2015 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। आवंटी M/s Sirohi Infotech Pvt Ltd द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में इकाई में निदेशकों एवं अंशधारकों को पत्र दिनांक 17.02.2011 के द्वारा रिकॉर्ड पर लिया गया है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को भूखण्ड पर भवन निर्माण करने हेतु अंतिम बार पत्र दिनांक 09.12.2022 के द्वारा दिनांक 30.12.2022 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई। नियोजन विभाग ने अपने पत्र दिनांक 10.01.2023 द्वारा आवंटित भूखण्ड के मानचित्र स्वीकृत किये गये। 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 नोएडा /संस्थागत/2023/5882, दिनांक 13.04.2023 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया जा चुका है। आवंटी द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 13.04.2023 के विरूद्ध मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका सं0 16941/2023 M/s Sirohi Infotech Pvt Ltd V/s State of U.P. and 2 others योजित की गई, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 16.05.2023 को पारित आदेश का सारवान भाग निम्नवत है:—

> All the respondents are allowed four weeks time to file counter affidavit. Petitioner shall have two weeks thereafter to file rejoinder affidavit. List thereafter alongwith records of Writ Petition No. 1677 of 2023 as well as Writ Petition No. 13794 of 2023.
>
> Till the next date of listing, the effect and operation of the order dated 13.04.2023 shall be kept in abeyance. The petitioner would be allowed to raise constructions in terms of the building plan sanctioned by the authority on 10-01-2023 and an undertaking

will also be given by the next date fixed that the petitioner would complete the project by 31.03.2025.

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2008 में किया गया था एवं निष्पादित पट्टा प्रलेख के नियमों एवं शर्तों के अनुसार इस भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु दिनांक 17.11.2015 तक का समय निःशुल्क अनुमन्य था। तत्पश्चात् प्राधिकरण के नियमों के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु सशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जा सकता है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य अभी पूर्ण नहीं हो पाए हैं एवं इस भूखण्ड पर अंतिम समय विस्तारण दिनांक 30.12.2022 तक प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य किया गया। प्राधिकरण द्वारा अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के क्रम में निरस्तीकरण आदेश दिनांक 13.04.2023 जारी किया गया है।

10. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 13.04.2023 को पारित किया गया है। इस आदेश के पूर्व उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–7 के परन्तुक में परिवर्तन कर निम्न प्राविधान किये गये हैं:–

"In Section 7 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 for the proviso the following proviso, shall be substituted, namely—

"Provided that, —

(a) where any land has been allotted on lease before 28.07.2020 for setting up of an industrial unit and/or an Information Technology/ Information Technology Enabled Services unit (IT/ITeS); and

(b) the land has not been utilized (functional/ minimum completion) by 28.07.2020 as per the norms laid down by the Authority; and

(c) a period of eight years from the date of execution of lease deed or the period fixed for such utilisation as per the terms and conditions of allotment, whichever is longer, has lapsed by 28.07.2020; and

(d) a notice has been given by the Authority to such allottee at least three months prior to 31.12.2022 to utilise the said land by 31.12.2022 for the purpose for which it was allotted and

apprising him of the consequences as mentioned hereafter of the failure to do so; and

(e) the allottee does not utilise the land by 31.12.2022; then the allotment and lease deed will stand automatically cancelled and allotted land will vest with the Authority on 31.12.2022":

Provided, further that the State Government may, by a general or a special order, extend the date of such cancellation and vesting as mentioned in the above proviso, in the interest of promotion of investment and employment generation.

Explanation 1.- The aforesaid amendment does not entitle any allottee/unit to claim a minimum completion period of eight years. The period fixed for such utilisation shall continue to be governed by the terms and conditions of allotment and the policy of the concerned Authority, including the applicability of extension of time and other interests and charges.

Explanation 2.- The refund of money deposited by the allottee on such cancellation of allotment and lease deed, and vesting of land in authority shall be as per the policy of the concerned authority.

11. इस प्राविधान में यह स्पष्ट किया गया है कि जिन आवंटियों को आवंटन हुए 8 साल से अधिक हो चुके हैं, ऐसे आवंटियों को दिनांक 31.12.2022 से कम से कम 3 माह पूर्व इस आशय का नोटिस जारी किया जाएगा कि वे दिनांक 31.12.2022 तक अपने सभी निर्माण पूरे कर ले एवं यदि उनके द्वारा दिनांक 31.12.2022 तक निर्माण नहीं पूरा किया जाता है, तो उनका आवंटन स्वतः निरस्त माना जाएगा। एक्ट के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि आवंटी को अनिवार्यतः दिनांक 31.12.2022 से कम से कम तीन माह पूर्व इस आशय का नोटिस देना चाहिए था कि वह दिनांक 31.12.2022 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर ले। ऐसा न कर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है।

12. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश अधिनियम के प्राविधानों के विपरीत जारी किया गया है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 13.04.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। वर्तमान में IT/ITeS परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023–39एन/20 दिनांक 20.12.2023 विद्यमान है जिसके अनुसार ऐसे भूखण्डों पर निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय अनुमन्य किया गया है। इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिया जाना उचित होगा।

अतः, प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 31.12.2024 तक सशुल्क समय विस्तारण प्रदान करे।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः—4630(1)/77—4—24 / 32 अपील / 2024 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री वरूण टण्डन, निदेशक, मै0 सिरोह इन्फोटेक प्रा0 लि0, आर—89, ग्रेटर कैलाश पार्ट—1, नई दिल्ली—110048 (akshay.mohiley@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)
संयुक्त सचिव