

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4163/77-4-24/45 (अपील)/24
लखनऊ: दिनांक- 19 जुलाई, 2024

मै0 फोकस कम्प्यूटेक प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 फोकस कम्प्यूटेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित IT/ITeS भूखण्ड संख्या-47, Knowledge Park-5 क्षेत्रफल 20235 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.04.2021 के विरुद्ध दिनांक 28.02.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.6.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी एवं श्रीमती अन्नपूर्णा गर्ग, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री संतोष बांग्ला द्वारा आभासी रूप में एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 29.03.2007 को किया गया था। आवंटन पत्र के अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 3,83,23,900/- था, जिसमें से 10 प्रतिशत धनराशि आरक्षण मूल्य में, 20 प्रतिशत धनराशि का भुगतान आवंटन के 60 दिन में किया जाना एवं अवशेष 70 प्रतिशत का भुगतान निर्धारित किशतों के अनुसार किया जाना अपेक्षित था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा 20 प्रतिशत धनराशि रू0 76,64,780/- का भुगतान दिनांक 14.05.2007 को कर दिया गया था एवं किशतें भी जमा की जानी शुरू कर दी गई थीं। चूंकि प्राधिकरण द्वारा तत्समय लीज डीड नहीं निष्पादित की गई थी, अतः संस्था द्वारा दिनांक 29.08.2008 को यह प्रत्यावेदन दिया गया कि उसे लीज डीड किये जाने हेतु चेक लिस्ट प्रदान की

जाए। इस प्रत्यावेदन पर कार्यवाही न करते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.09.2008 को संस्था के पक्ष में डिफाल्टर नोटिस जारी कर दिया गया।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस डिफाल्टर नोटिस का प्रतिउत्तर उसके द्वारा दिनांक 25.09.2008 को दिया गया है एवं यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने रिकार्ड में धनराशियों का अंकन सही ढंग से नहीं किया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड ग्राम चंदनपुर का हिस्सा था, जिसका अधिग्रहण तत्समय विवादित था एवं मा0 उच्च न्यायालय में अधिग्रहण से सम्बन्धित वाद लम्बित थे। प्रश्नगत भूखण्ड का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्राप्त नहीं हो सका था। भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित सभी विवादों का निस्तारण मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 21.10.2011 द्वारा किया गया था। मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश को मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सावित्री देवी बनाम उ0प्र0 राज्य एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 14.05.2015 के द्वारा बहाल रखा गया था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त विवादों के कारण प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं हो पाया था एवं निर्माण कार्य भी शुरू नहीं हो सका था। इसके बावजूद पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्ष 2007 से वर्ष 2011 तक किश्तों का भुगतान किया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा एक लीज प्लान दिनांक 16.03.2010 को जारी किया गया, जिसमें अतिरिक्त क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर दर्शाया गया है एवं अतिरिक्त धनराशि रू0 1,69,72,423/- की मांग भी गई है। इस धनराशि की गणना सही नहीं की गई थी जिसको प्राधिकरण द्वारा तत्पश्चात् सही कर दिया गया है एवं दिनांक 11.04.2011 को लीज डीड निष्पादित की गई है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर संस्था द्वारा कुल रू0 7.34 करोड़ का भुगतान किया जा चुका है। रियल स्टेट सेक्टर में मंदी आने के कारण, कोविड की महामारी के कारण एवं अन्य कारणों से परियोजना का निष्पादन स-समय नहीं किया जा सका था, किन्तु 11 में से 7 किश्तों का भुगतान स-समय कर दिया गया है। उपरोक्त के बावजूद प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.08.2020 को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया, जिसमें प्रीमियम के मद में रू0 1,45,55,998/-, लीज रेंट के मद में रू0 2,40,84,597/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर की देयता के मद में रू0 2,29,47,418/-

की मांग की गई है। इस कारण बताओ नोटिस का प्रति उत्तर संस्था द्वारा पत्र दिनांक 02.09.2020 एवं पत्र दिनांक 07.09.2020 के द्वारा दिया गया है, जिसमें से यह बताया गया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की देयता संस्था पर देय नहीं है एवं मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 में पारित आदेश के क्रम में ब्याज की गणना पुनः की जानी है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त प्रत्यावेदन दिनांक 19.03.2021 को यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया कि प्राधिकरण द्वारा विक्रम चटर्जी के वाद में मा० उच्चतम न्यायालय में applications of directions दाखिल किए गए हैं। तदोपरांत पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः प्राधिकरण से देयकों के पुर्ननिर्धारण की याचना की गई है, किंतु प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.04.2021 पारित कर दिया गया है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 13694/2021 दायर की गई है, जो कि विचाराधीन न्यायालय है। निरस्तीकरण आदेश पारित करते समय उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-7 के तत्समय लागू परंतुक को ध्यान में नहीं रखा गया है। धारा-7 के परंतुक के अनुसार एक वर्ष का नोटिस निर्माण करने हेतु नहीं दिया गया है। इस संबंध में मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 22381/2021 मे० जे०एम० हाऊसिंग लि० बनाम उ०प्र० सरकार एवं अन्य में यह माना है कि धारा-7 के परंतुक के अनुसार एक वर्ष का समय देना अनिवार्य है एवं यदि ऐसा नहीं किया जाता तो निरस्तीकरण आदेश शून्य हो जाएगा।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-7 के परंतुक को पुनः दिनांक 03.06.2022 को परिवर्तित किया गया एवं सभी IT/ITeS परियोजनाओं को निर्माण करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक का समय दिया गया है, जो कि शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39 N/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा दिनांक 31.12.2024 तक विस्तारित भी कर दिया गया है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 23.04.2021 निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए, दिनांक 29.03.2007 से दिनांक 14.05.2015 तक की अवधि का शून्य काल, दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए, शासनादेश संख्या 2275/77-4-22 -142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 एवं शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 का लाभ याची संस्था को प्रदान किया जाए।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 02.03.2007 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड संख्या-47, सैक्टर-नॉलेज पार्क-5, क्षेत्रफल 20235 वर्गमीटर हेतु आरक्षण पत्र निर्गत किया गया तथा दिनांक 29.03.2007 को उपरोक्त भूखण्ड का आवंटन पत्र निर्गत किया गया। अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के प्राप्त लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 24224.16 वर्गमीटर का दिनांक 11.04.2011 को पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया है तथा तददिनांक को ही भूखण्ड कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया है, जोकि अपीलार्थी कम्पनी की सहमति के उपरान्त निर्गत किया गया है तथा अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भी प्रतिहस्ताक्षरित है। प्रश्नगत भूखण्ड का वर्ष 2010 में लीज प्लान प्राप्त होने के उपरान्त अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.03.2010 के माध्यम से आवंटित भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु पत्र निर्गत किया गया। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 29.08.2008 के अनुक्रम में भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कर कब्जा दिये जाने हेतु चेक लिस्ट जारी किया जाना तत्समय सम्भव नहीं था।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के प्राप्त लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 24224.16 वर्गमीटर का दिनांक 11.04.2011 को पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया है तथा तददिनांक को ही अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड का निर्विवाद रूप से कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया है। अपीलार्थी कम्पनी को मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित याचिका संख्या:-37443/2011 गजराज व अन्य बनाम उ०प्र०राज्य व अन्य के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य शून्यकाल दिनांक 21.10.2011 से 24.08.2012 तक लाभ भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष अनुमन्य किया गया था। गजराज व अन्य बनाम उ०प्र०राज्य व अन्य तथा सावित्री देवी बनाम उ०प्र०राज्य व अन्य में पारित निर्णय से पूर्व ही अपीलार्थी कम्पनी को प्रश्नगत भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित करते हुए कब्जा निर्गत किया जा चुका था।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.03.2010 के माध्यम से भूखण्ड के प्राप्त लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 24224.16 वर्गमीटर की लीज डीड निष्पादित कराने हेतु चेक लिस्ट जारी की गयी, जिसमें भूखण्ड का बढ़े हुए क्षेत्रफल 3989.16 वर्गमीटर की धनराशि रु० 1,69,72,423/- की माँग की गयी थी। अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में बढ़े हुए क्षेत्रफल के सापेक्ष देय धनराशि की पुर्नगणना करने के उपरान्त धनराशि रु० 1,56,26,469/- एवं अन्य औपचारिकताएँ पूर्ण कराते हुए आवंटित भूखण्ड के प्राप्त लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 24224.16 वर्ग मीटर का दिनांक 11.04.2011 को पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया है तथा तददिनांक को ही अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड का निर्विवाद रूप से कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया है,

जोकि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित है। अपीलार्थी कम्पनी को भू-अर्जन के विरुद्ध योजित याचिकाओं में निर्णय होने से पूर्व ही भूखण्ड का कब्जा निर्गत किया जा चुका था।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा न कराये जाने तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न करने के दृष्टिगत प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08.10.2018, दिनांक 01.01.2019, दिनांक 08.02.2019, दिनांक 07.11.2019, दिनांक 29.05.2020 तथा दिनांक 26.08.2020 के माध्यम से डिफाल्टर नोटिस/निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस प्रेषित किये गये, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा निरन्तर नोटिस जारी किये जाने पर भी भूखण्ड के सापेक्ष विभिन्न मदों की देयताओं एवं परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गयी है।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष विभिन्न मदों की देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा न कराये जाने तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित न करने के दृष्टिगत समय-समय पर अपीलार्थी कम्पनी को कई नोटिस जारी किये गये। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उनके प्रत्यावेदन दिनांक 02.09.2020 तथा दिनांक 07.09.2020 के द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में योजित याचिका विक्रम चटर्जी एव अन्य तथा शकुन्तला एजुकेशनल एण्ड वेलफेयर सोसायटी व अन्य में पारित आदेशों के अनुपालन में उनको आवंटित भूखण्ड की देयताओं एवं ब्याज की गणना करने हेतु अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.03.2021 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदनों को निस्तारित किया गया, जिसमें अपीलार्थी कम्पनी को स्पष्ट किया गया था कि मा० उच्च न्यायालय में योजित याचिका विक्रम चटर्जी एवं अन्य में प्राधिकरण हित को सुरक्षित रखने के दृष्टिगत एप्लीकेशन ऑफ डायरेशन योजित है तथा अन्य याचिका शकुन्तला एजुकेशनल एण्ड वेलफेयर सोसायटी व अन्य में पारित आदेशों का लाभ ग्रेटर नोएडा में आई.टी./आई.टी.ई.एस. योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों पर नहीं है। अतः उक्त पत्र में भूखण्ड के सापेक्ष विभिन्न मदों की देयताओं को स्पष्ट करते हुए अपीलार्थी कम्पनी को ऑनलाईन के माध्यम से भवन मानचित्र आवेदन करने के साक्ष्य एवं भवन मानचित्र आवेदन विलम्ब शुल्क जमा कराने के साक्ष्य/चालान की प्रति उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा ना ही भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराया गया एवं ना ही ऑनलाईन भवन मानचित्र स्वीकृति के साक्ष्य प्राधिकरण में प्रस्तुत किये गये। इसके बावजूद भी प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.03.2021 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को उपरोक्त सन्दर्भ में अपना पक्ष रखे जाने हेतु दिनांक 30.03.2021 को व्यक्तिगत

सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया। दिनांक 30.03.2021 को व्यक्तिगत सुनवाई में अपीलार्थी कम्पनी के प्रतिनिधि श्री संजय अग्रवाल उपस्थित हुए, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी के प्रतिनिधि द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा न कराये जाने तथा परियोजना क्रियान्वित न करने के सम्बन्ध में सन्तोषजनक उत्तर नहीं दिया गया।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देयकों तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन करने के साथ ही प्रकरण में समस्त साक्ष्यों/अभिलेखों सहित अपना पक्ष रखने हेतु पर्याप्त समय दिया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा कोई साक्ष्य/अभिलेख/प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये गये। ऐसे में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 23.04.2021 के माध्यम से प्रश्नगत भूखण्ड आवंटन निरस्तीकरण आदेश निर्गत किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन निरस्तीकरण आदेश निर्गत होने से पूर्व दिनांक 30.03.2009 को जमा मानचित्र स्वीकृति आवेदन का संज्ञान न लिये जाने का उल्लेख है, इस सन्दर्भ में अवगत कराना है कि प्राधिकरण में वर्ष 2021 से ऑनलाईन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया जाना आवश्यक है। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आफलाईन के माध्यम से किया गया आवेदन स्वीकार्य नहीं था तथा प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 19.03.2021 में इसी आशय से अपीलार्थी कम्पनी से ऑनलाईन भवन मानचित्र स्वीकृति आवेदन के साक्ष्य/अभिलेख मांगे गये थे। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी का आफलाईन मानचित्र स्वीकृति आवेदन का संज्ञान निरस्तीकरण आदेश में नहीं लिये जाने के कथन स्वीकार नहीं है।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 29.03.2007 को किया गया था एवं प्राधिकरण की आख्या के अनुसार वर्ष 2010 में लीज प्लान प्राप्त होने के उपरांत दिनांक 11.04.2011 को लीज डीड निष्पादित की जा सकी है। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड निष्पादित करते समय तद्दिनांक को ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड का निर्विवादित रूप से कब्जा प्राप्त करवा दिया गया था। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 37443/201 गजराज व अन्य बनाम उ0 प्र0 राज्य व अन्य में पारित निर्णय के क्रम में दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जा चुका है। चूंकि वर्ष 2011 में ही निर्विवादित रूप से कब्जा प्रदान कर दिया गया था, अतः अन्य किसी शून्य काल की देयता नहीं बनती है।

18. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा वर्ष 2011 तक लगभग रू0 7.34 करोड़ का भुगतान किया जा चुका था, जिसके संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि यह भुगतान कई मदों में किया गया है एवं निरस्तीकरण के दिनांक तक प्रीमियम के मद में देयताएँ बनती थीं। देयताओं को समय से न जमा करने के कारण प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर नोटिस भेजे गए हैं, जिनके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा विभिन्न मदों की देयताओं में धनराशि जमा नहीं की गई है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन है कि वैश्विक मंदी के कारण, कोविड-19 महामारी के कारण एवं अन्य कारणों से परियोजना का क्रियान्वयन नहीं किया जा सका था। देयताओं को समय से जमा न करने के कारण एवं भूखण्ड पर निर्माण न करने के कारण प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण दिनांक 23.04.2021 को कर दिया गया है।

19. निरस्तीकरण की कार्यवाही दिनांक 23.04.2021 को की गई है जिस समय अध्यादेश जारी कर धारा-7 के प्राविधान को संशोधित कर दिया गया है एवं धारा-7 के परन्तुक में निम्नलिखित प्राविधान किया गया था:-

"Provided that where any land so allotted is not utilized for the purpose for which it was allotted within the period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. Provided further that where the aforesaid period has already lapsed before the commencement of this Act, the Authority shall give a notice to the allottee to use the land for the purpose for which it was allotted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled."

धारा-7 के उपरोक्त परन्तुक के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत आवंटन को निरस्त करने के पूर्व संस्था को इस आशय का नोटिस देना आवश्यक था कि वह एक वर्ष के अंदर अपने निर्माण कार्य पूर्ण कर ले एवं यदि आवंटी द्वारा तदोपरान्त भी निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो आवंटन स्वतः ही निरस्त मान लिया जाएगा। स्पष्टतः इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा इस आशय का कोई नोटिस याची संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का उल्लंघन किया गया है जिस कारणवश प्राधिकरण का आदेश विधिमान्य नहीं है।

20. इसी प्रकार के विवाद का निस्तारण मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 2238/2021 मे० जे०एम० हाऊसिंग लि० बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में निम्न आदेश पारित किया गया है:—

"5. The 1st part of the proviso provides that where any land so allotted is not utilized for the purpose for which it was allotted within a period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. The 2nd part of the proviso provides that where the aforesaid period has already lapsed i.e. where the allotted land is not utilized within 5 years from the date of possession or within the specified period in the terms of allotment and the said period has expired before the commencement of the Amending Act, the authority is obliged to give a notice to use the land for the purpose for which it was allotted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled.

6. Thus, the condition precedent for applicability of the 2nd part of the proviso is that the period for utilization should have expired before the commencement of the Amending Act i.e. 28.7.2020 and the Authority before cancelling the allotment / lease had given a notice to the allottee to utilize the land within a year. Sri Singh, on instructions, does not dispute that no notice as contemplated in the 2nd part of the proviso to Section 7 of the Act was ever issued to the petitioner which is also authenticated in the impugned order as the same does not refer to issuance of any such notice, rendering the order dated 7.1.2021 vulnerable in law.

7. The writ petition is allowed. The order dated 7.1.2021 is set aside/quashed."

21. यहाँ यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि तदोपरांत उ० प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-7 के परंतुक में निम्न प्राविधान भी कर दिया गया है।

Provided that,--

(a) where any land has been allotted on lease before 28- 7-2020 for setting up of an industrial unit and/or an Information Technology/Information Enabled Services unit (IT/ITES); and Technology

(b) the land has not been utilized (functional/minimum completion) by 28-7-2020 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 28-7-2020; 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 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 utilization 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."

22. इसके उपरांत IT/ITeS भूखण्ड पर निर्माण करने की अवधि शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39 N/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा दिनांक 31.12.2024 तक विस्तारित की जा चुकी है। इससे यह स्पष्ट होता है कि यदि आवंटी के भूखण्ड का निरस्तीकरण दिनांक 23.04.2021 को नहीं किया जाता, तो वर्तमान में उसके पास इस भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय होता।

23. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 23.04.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 23.04.2021 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की

अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं इस अवधि का संस्था को निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा।

24. जहाँ तक कोविड महामारी से सम्बन्धित शून्य काल के लाभ दिये जाने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। इस शासनादेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जाना उचित होगा। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

25. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अतिदेय देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए। अवशेष देयकों का 25 प्रतिशत 60 दिन में एवं अवशेष देयकों की दो छःमाही किश्तें निर्धारित कर दी जाएं। परियोजना पूर्ण करने हेतु याची संस्था को सशुल्क समय विस्तारण प्रदान कर दिया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-4163(1)/77-4-24/45 (अपील)/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 फोकस कम्प्यूटेक प्रा0लि0, बी-301, नागार्जुन अपार्टमेंट मयूर विहार फेज-1, नई दिल्ली-110096 (kartikkeydubey.adv@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