उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–५४२४/77–4–24/76 अपील/2024
लखनऊः दिनांक– 21 अगस्त, 2024

मे0 समृद्धि ई–सपोर्ट प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 समृद्धि ई–सपोर्ट प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या–42, Sector-138 क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.03.2023 के विरूद्ध दिनांक 15.04.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.08.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री एम.पी. चावला, श्री सनी चावला, श्री शुभम सिंह, अधिवक्ता, श्री शिवा सिंह, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 27.01.2014 को किया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में लीज डीड दिनांक 23.05.2014 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 35,29,575/– है, जिसमें से रू0 17,64,787/– का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष धनराशि रू0 17,64,787/– का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। लीज डीड के उपरांत भूखण्ड का कब्जा दिनांक 27.08.2014 को प्रदान कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड की किश्तों का भुगतान दिनांक 30.06.2022 तक करना था, किंतु उसके द्वारा दिनांक 28.12.2018 तक प्रीमियम के विरूद्ध सम्पूर्ण भुगतान कर दिया गया था। इसी क्रम में दिनांक 28.03.2021 को प्राधिकरण द्वारा निर्माण कार्य हेतु मानचित्र की स्वीकृति भी प्रदान कर दी गई है, जिसकी वैधता 5 वर्ष है। मानचित्र स्वीकृति के तुरन्त बाद ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य करवाए गए हैं, किंतु कोविड महामारी के कारण वर्ष 2021 एवं वर्ष 2022 में निर्माण गतिविधियाँ बाधित रही हैं। इस भूखण्ड पर 5 मंजिला भवन का निर्माण किया जाना है, जिसमें से पहली व दूसरी मंजिल का निर्माण पूर्ण हो चुका है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड खाली नहीं है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड की क्रियाशीलता हेतु आवेदन पत्र निवेश मित्र पोर्टल पर दिनांक 22.03.2023 को कर दिया गया है, किंतु उसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.03.2023 को पारित कर दिया गया है। भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश में सूचना दिनांक 26.12.2022 का उल्लेख किया गया है, किंतु यह सूचना कभी भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्राप्त ही नहीं हुई है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि निरस्तीकरण आदेश खारिज किया जाए एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में बहाल किया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक भूखण्ड संख्या 42, सेक्टर 138, नोएडा, क्षेत्रफल 450 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 27.01.2014 को M/s Annie Nayak Proposed Pvt. Ltd. Co. के पक्ष में किया गया था। M/s Annie Nayak Proposed Pvt. Ltd Co. द्वारा संविधान परिवर्तन करके M/s Samreddhi E Supports Pvt. Ltd. का गठन किया गया तथा इसके पश्चात प्राधिकरण ने दिनांक 23.05.2014 को उक्त भूखण्ड का पटटा प्रलेख M/s Samreddhi E Supports Pvt. Ltd. के पक्ष में निष्पादित करके दिनांक 27.05.2014 को भूखण्ड का कब्जा भी रिवीजनकर्ता को प्रदान कर दिया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 16.03.2021 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए मानचित्र की स्वीकृति प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 28.03.2021 के द्वारा भूखण्ड पर भवन निर्माण की स्वीकृति पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ प्रदान की गयी। रिवीजनकर्ता को पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 11 (4) के अनुसार भूखण्ड के कब्जे की दिनांक से 3 वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर पूर्ण निर्माण करके इकाई को कार्यशील करना था। प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को नोटिस दिनांक 20.03.2020, दिनांक 31.08.2020, दिनांक 07.02.2022, दिनांक

26.12.2022 को नोटिस जारी कर भूखण्ड पर भवन निर्माण को पूर्ण कर इकाई को कार्यशील करने के लिए सूचित किया गया था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा कार्यशीलता के संबंध में कोई प्रयास नहीं किया गया और न ही जारी नोटिसों का जवाब दिया गया। इसलिए प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों के उल्लंघन करने के कारण तथा उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश के अनुपालन में दिनांक 23.03.2023 को उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया तथा दिनांक 13.04.2023 को भूखण्ड का कब्जा भी वापस ले लिया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रकरण में योजित याचिका संख्या 32601/2023 M/s Samreddhi E-Supports Pvt.Ltd. Vs State of U.P. & oth. Plot No. 42, Sector-138/Noida के सम्बन्ध में अवगत कराते हुये मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनाँक 22.09.2023 को निम्न आदेश पारित किये गये:—

"Since petitioner's grievance is similar, we deem it appropriate to dispose of this petition also, on the above terms. It is, therefore, provided that in the event petitioner approaches the State Government, within a week from today, alongwith a certified copy of this order, its plea raised in the representation shall be dealt with by the State, in accordance with law, within a period the three months, thereafter."

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2014 में किया गया था एवं लीज डीड भी वर्ष 2014 में निष्पादित कर दी गई थी, जिसके अनुसार इस भूखण्ड पर रेडीमेड गारमेन्ट की परियोजना स्थापित की जानी थी। लीज डीड के अनुसार कब्जा प्राप्त होने के 3 वर्ष के अंदर परियोजना को क्रियान्वित किया जाना अपेक्षित था। यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा लीज डीड में उल्लिखित अवधि के अंदर परियोजना का क्रियान्वयन नहीं किया जा सका है।

9. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवंटित भूखण्ड से संबंधित सम्पूर्ण प्रीमियम की धनराशि का भुगतान किया जा चुका है एवं इसके साथ ही one time lease rent का भुगतान भी कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु नक्शा का अनुमोदन वर्ष 2021 में किया है एवं ये नक्शे 5 वर्ष तक के लिए वैध हैं। सुनवाई के दौरान उपलब्ध कराई गई फोटोग्राफ्स से यह स्पष्ट होता है कि इस भूखण्ड पर निर्माण किया जा रहा है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के कथन के अनुसार प्रथम एवं द्वितीय तल का निर्माण पूर्ण भी हो चुका है। ऐसे भूखण्डों को क्रियान्वित करने के संबंध में अधिसूचना संख्या 300/79—वि—1—क—3—2022 दिनांक 03.06.2022 के अनुसार इकाई को

क्रियाशील करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक की अंतिम समयवृद्धि प्रदान की की जा सकती थी। इस अवधि के उपरांत और कोई समयवृद्धि तत्समय अनुमन्य नहीं थी। वर्तमान में शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023–39 N/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय प्रदान कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में निरस्तीकरण आदेश वर्तमान में बनाये रखने का कोई औचित्य नहीं बनता है।

10. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 23.03.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में सशुल्क पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह पुनरीक्षणकर्ता संस्था से समयवृद्धि शुल्क प्राप्त कर अपेक्षित समयवृद्धि प्रदान करे।

तदनुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–५४२८(1)/77–4–24/76 अपील/2024 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री महेन्द्र पाल चावला, निदेशक, मे0 समृद्धी ई–सपोर्ट्स प्रा0 लि0, सी–443, सेक्टर–19, नोएडा (samreddhi@yahoo.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