उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–4829/77–4–24/33 अपील/2024
लखनऊ: दिनांक– 21 अगस्त, 2024

मै0 विग्नेश्वर प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 विग्नेश्वर प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS भूखण्ड संख्या–A-27, Sector-136, क्षेत्रफल 1014 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.04.2023 के विरूद्ध दिनांक 19.02.2024 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 13.08.2024 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 आभासी रूप में श्री विनोद बहल द्वारा प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 1014 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 22.10.2018 को किया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में लीज डीड दिनांक 31.07.2013 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 61,02,252/– है, 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। लीज डीड होने के उपरांत भूखण्ड का कब्जा दिनांक 13.08.2013 को उपलब्ध कराया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड पर निर्माण हेतु समय विस्तारण की मांग दिनांक 03.07.2019 को की गई थी, जिस पर अनुमोदन देते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.08.2020 तक का समय विस्तारण अनुमन्य किया गया था। तत्पश्चात पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 26.07.2019 को बिल्डिंग प्लान अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये, जो कि दिनांक 10.08.2020 को अनुमोदित किये गये हैं। बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन के उपरांत संस्था द्वारा निर्माण इत्यादि की कार्यवाही शुरू की गई है एवं वर्तमान तक समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किये जा चुके हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा एकमुश्त लीज रेंट रू0 22,88,355/– का भुगतान दिनांक 06.04.2023 को कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 12.04.2023 के द्वारा इस भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड के संबंध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन दिनांक 26.04.2023 को जमा किया गया है एवं समय विस्तारण शुल्क के रूप में रू0 3,86,500/– का भुगतान भी दिनांक 08.05.2023 को किया गया है। चूंकि भूखण्ड के संबंध में समस्त कार्यवाहियाँ पूर्ण की जा चुकी थी, अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण को दिनांक 07.06.2023 को इस आशय का निवेदन किया गया है कि भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित कर दिया जाए।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड के संबंध में समस्त देयकों का भुगतान किया जा चुका है एवं समस्त निर्माण कार्य भी पूर्ण कर दिए गए हैं, अतः उसे शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023–39 N/20 दिनांक 20.12.2023 का लाभ प्रदान करते हुए भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित कर दिया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 31.07.2013 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 05 वर्ष अर्थात दिनांक 30.07.2018 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। आवंटी M/s Vigneshwara Projects Pvt Ltd द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में इकाई में निदेशकों एवं अंशधारकों को पत्र दिनांक 23.04.2019 के द्वारा रिकॉर्ड पर लिया गया। आवंटी द्वारा पुनः किये गये अनुरोध के क्रम में इकाई M/s Vigneshwara Projects Pvt Ltd में निदेशकों एवं अंशधारकों में

हुये परिवर्तन को कार्यालय पत्र दिनांक 27.06.2019 के द्वारा रिकॉर्ड पर लिया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को भूखण्ड पर भवन निर्माण करने हेतु अंतिम बार पत्र दिनांक 15.07.2019 के द्वारा दिनांक 12.08.2020 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई। आवंटी को प्राधिकरण के पत्र सं० नोएडा/संस्थागत/2021/1946, दिनांक 28.05.2021 एवं पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/2023/5188, दिनांक 19.01.2023 के द्वारा भवन पर निर्माण पूर्ण कर इकाई को कार्यशील घोषित करने हेतु नोटिस जारी 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 नौएडा/संस्थागत/2023/5878, दिनांक 12.04.2023 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया जा चुका है।

8. 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 लीज डीड वर्ष 2013 में निष्पादित की गई थी। लीज डीड के अनुसार इस भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु आवंटी को कब्जे की तिथि से 5 वर्ष अर्थात दिनांक 30.07.2018 तक का समय निःशुल्क अनुमन्य था। तत्पश्चात विलम्ब शुल्क जमा करने के उपरांत समय विस्तारण दिया जा सकता था।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट कर दिया गया है कि भूखण्ड का आवंटन निरस्तीकरण से पूर्व आवंटी को 02 नोटिस यथा दिनांक 28.05.2021 एवं पुनः दिनांक 19.01.2023 को जारी किए गए हैं। तत्समय प्रचलित धारा–7 के परंतुक के अधीन इस भूखण्ड पर अंतिम समय विस्तारण दिनांक 31.12.2022 तक प्रदान किया जा सकता था। अतः अधिनियम के प्राविधानों के अंतर्गत प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 12.04.2023 को निरस्त कर दिया गया है। वर्तमान में शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023–39 N/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा ऐसी सभी परियोजनाओं के लिए समय विस्तारण दिनांक 31.12.2024 तक 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 12.04.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में सशुल्क पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया

जाता है कि वह नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क की धनराशि जमा करवा कर अपेक्षित समय विस्तारण प्रदान करेंगे। यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण समस्त औपचारिकताएँ पूर्ण करते हुए functional certificate जारी करने के संबंध में यथोचित निर्णय लिया जाना सुनिश्चित करे।

तद्नुसार एतदद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–4829(1)/77–4–24/33 अपील/2024 तद्दिनांक–
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री प्रमोद बहल, अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 विग्नेश्वर प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0, 73, स्वयं सेवा, झिलमिल कालोनी, निकट, ईएसआई अस्पताल, दिल्ली–110095 (advdrazhar@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