उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–3838/77–4–24/17 (अपील)/24
लखनऊः दिनांक– 09 जुलाई, 2024

मै0 विनय जैन पाईप्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 विनय जैन पाईप्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS औद्योगिक भूखण्ड संख्या–022, सेक्टर 140ए, क्षेत्रफल 2100 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 के विरूद्ध दिनांक 07.02.2024 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 संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.03.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 03.07.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 09.01.2007 को किया गया था। तत्पश्चात् इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 19.02.2010 को निष्पादित की गई थी जिसके अनुसार इस भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 80,32,500/– होता है, जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा तत्समय नहीं उपलब्ध करवाया जा सका था एवं यह कब्जा बहुत ही विलम्ब से दिनांक 11.01.2018 को उपलब्ध कराया गया है। तदोपरांत प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 03.05.2018 जारी किया गया, जिसके अनुसार परियोजना पूर्ण करने की अवधि दिनांक 10.01.2022 है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.11.2018 को परियोजना में परिवर्तन अनुमन्य किया गया है एवं paper project हेतु industrial activity अनुमोदित की गई है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रीमियम एवं लीज रेंट की देयताओं का भुगतान किया जा चुका है। इस परियोजना पर प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त FAR भी अनुमोदित किया गया है एवं परियोजना के लिए अपने पत्र दिनांक 04.02.2023 द्वारा एक वर्ष का समय विस्तारण भी अनुमन्य किया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के बावजूद प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 27.03.2023 के द्वारा प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश के विरूद्ध रिट याचिका संख्या 13794/2023 दायर की गई है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.04.2023 एवं दिनांक 03.05.2023 के द्वारा निरस्तीकरण आदेश को स्थगित कर दिया गया है एवं यह निर्देश दिए गए हैं कि पुनरीक्षणकर्ता इस परियोजना पर समस्त कार्य 2025 तक पूर्ण करें एवं इस परियोजना से सम्बन्धित समय विस्तारण शुल्क प्राधिकरण के खाते में जमा करे। मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में संस्था द्वारा दिनांक 04.05.2023 को समय विस्तारण शुल्क जमा किया जा चुका है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस परियोजना पर समस्त निर्माण कार्य अगस्त 2023 तक पूर्ण किये जा चुके हैं एवं तदोपरांत completion certificate जारी करने हेतु आवेदन किया गया है। completion certificate न जारी करने पर पुनः एक रिट याचिका संख्या 41312/2023 दायर की गई है, जो कि विचाराधीन न्यायालय है। इस प्रकार संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में समस्त कार्यवाहियाँ पूरी की जा चुकी हैं। अंत में संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 27.03.2023 निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड का functional certificate जारी किया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने औद्योगिक भूखण्ड संख्या 022, सेक्टर 140A, क्षेत्रफल 2100 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 09.01.2007 को रिवीजनकर्ता के पक्ष में IT Enabled Services, Software Development, Data Processing की परियोजना के लिए किया गया था। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19.02.2010 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख रिवीजनकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया। उक्त भूखण्ड

का आवंटन रिवीजनकर्ता को रू0 3825/– प्रति वर्ग मीटर की दर से किया गया था तथा भूखण्ड की कुल कीमत रूपये 80,32,500/– थी।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त भूखण्ड का कब्जा लेने के लिए दिनांक 13.10.2010 को कब्जा आदेश पत्र जारी किया गया था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं किया गया। इसलिए प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 12.12.2014 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करना सुनिश्चित करे अन्यथा आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की नियम व शर्तों के अनुसार अग्रिम कार्यवाही की जायेगी। प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा न लेने के कारण विलम्ब शुल्क जमा करने के पश्चात् दिनांक 11.01.2018 को भूखण्ड का कब्जा रिवीजनकर्ता को प्रदान किया गया। रिवीजनकर्ता ने स्वंय ही देरी से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त किया है। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 03.05.2018 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 11(A) के अनुसार कब्जा प्राप्त होने की तिथि 11.01.2018 से 4 वर्ष अर्थात दिनांक 10.01.2022 तक भवन निर्माण कर इकाई कार्यशील किये जाने का प्राविधान है। इसलिए नियमावली के अनुसार भवन निर्माण कर दिनांक 10.01.2022 तक इकाई को कार्यशील करने हेतु सूचित किया गया था।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को भूखण्ड के निरस्तीकरण से पूर्व नोटिस जारी कर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए सूचित किया गया था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा समय अवधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण न करने एवं निरस्तीकरण के समय भूखण्ड रिक्त होने के कारण ही प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण नियमानुसार व विधि अनुसार दिनांक 27.03.2023 को किया गया है। रिवीजनकर्ता ने भूखण्ड के निरस्तीकरण के पत्र दिनांक 27.03.2023 को निरस्त करने के लिए मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 13794/2023 योजित किया है। मा० उच्च न्यायालय ने उक्त याचिका में दिनांक 26.04.2023 को अंतरिम आदेश पारित किया है। उक्त आदेश का सारवान भाग निम्नवत् है:–

> "In the meantime, subject to the petitioner furnishing undertaking before the Noida Authority to complete the constructions on or before 31st March, 2023 and further subject to payment of time extension charges within a period

of four weeks from today, effect and operation of impugned order shall remain stayed."

उक्त याचिका में मा० उच्च न्यायालय ने दिनांक 03.05.2023 को रिवीजनकर्ता के संशोधन प्रार्थना पत्र पर निम्न आदेश पारित किये गयेः—

"The year "2023" appearing in the third line of last paragraph of the order dated 26-4-2023 be deleted and replaced with "2025".

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.05.2018 के अनुसार दिनांक 10.01.2022 तक का समय भवन निर्माण एवं इकाई क्रियाशील किये जाने हेतु उपलब्ध था। तत्पश्चात् कोविड के कारण परियोजना पर निर्माण करने हेतु तय अवधि का विस्तारण भी किया गया है। तत्पश्चात् भी भूखण्ड पर निर्माण न होने के कारण प्रश्नगत भूखण्ड का अवंटन निरस्त कर दिया गया है।

10. यहाँ यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि परियोजना पर समस्त देयकों का भुगतान पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कर दिया गया है एवं अब कोई भी भुगतान अवशेष नहीं है। कोविड महामारी के कारण शासनादेश संख्या 1887(2)/77—4—20 —142एन/08टीसी दिनांक 02.07.2020 द्वारा 6 माह का निःशुल्क समय विस्तारण समस्त संस्थाओं को दिया गया था एवं तदोपरांत शासनादेश संख्या 2275/77—4—22 —142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया है, जिसमें एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने का प्राविधान है। इस शासनादेश का लाभ याची संस्था को प्रदान किया जा सकता था। अब वर्तमान में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है एवं रिट याचिका संख्या 13794/2023 में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का अनुपालन भी किया जा चुका है। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई फोटोग्राफ से भी यह विदित है कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य किए गए हैं।

11. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान किया जा चुका है एवं मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देशों के उपरांत भूखण्ड पर निर्माण भी किये गए हैं। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 27.03.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के याची संस्था के पक्ष में बहाल किया जाता है।

प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि संस्था द्वारा दिए गए functional certificate के आवेदन पर शीघ्र निर्णय लेना सुनिश्चित करेंगे।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–3838(1)/77–4–24/17 (अपील)/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता, विनय जैन पाईप्स प्रा0लि0, 2964, कुचा माई दास, बाजार, सीता राम, दिल्ली–110006।
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