# उत्तर प्रदेश शासन
# औद्योगिक विकास अनुभाग–4
# संख्या–4631/77–4–24/132 अपील/2024
# लखनऊः दिनांक– 07अगस्त, 2024

मै0 विनपर साफ्टेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 विनपर साफ्टेक प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS संस्थागत भूखण्ड संख्या–15, Sector-142 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 के विरूद्ध दिनांक 11.03.2024 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 08.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 01.08.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री कपिल जैन एवं डा0 बी.पी. नीलरतन, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 17.02.2006 को किया गया था। प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में लीज डीड दिनांक 15.01.2007 को निष्पादित की गई है एवं कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 22.01.2007 को हस्तगत कर दिया गया है। भूखण्ड के संबंध में सम्पूर्ण प्रीमियम एवं one time lease rent का भुगतान किया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड के संबंध में मानचित्र दिनांक 19.01.2017 को स्वीकृत कर दिये गए हैं। तत्पश्चात् प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.10.2020 के द्वारा परियोजना पर सम्पूर्ण निर्माण करने हेतु सशुल्क समयवृद्धि दिनांक 21.01.2021 तक प्रदान कर दी गई

थी। पुनः प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.05.2021 द्वारा नोटिस जारी कर यह सूचित किया गया है कि परियोजना पर सम्पूर्ण निर्माण तत्काल करवाया जाए एवं दिनांक 27.07.2021 के पश्चात किसी भी समयवृद्धि को दिया जाना संभव नहीं होगा।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के निर्देशों के अनुरूप भूखण्ड पर समस्त निर्माण पूर्ण कर कार्यपूर्ति हेतु आवेदन दिनांक 24.06.2021 को प्राधिकरण कार्यालय में दाखिल कर दिया गया है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.06.2023 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में किया गया आवंटन निरस्त कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को पत्रावली के परीक्षण करने से यह ज्ञात हुआ कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश गलत पते पर जारी कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह आदेश FF-2662, सदर थाना रोड, दिल्ली–110006 पर भेजा गया है, जबकि प्राधिकरण के रिकार्ड में सही पता 145, F/F मधुबन, DDA Park, Delhi-110092 प्राधिकरण के रिकार्ड में दर्ज है। इस प्रकार गलत पते पर आदेश भेजने के कारण संस्था द्वारा स–समय पूरी जानकारी प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं कराई जा सकी थी।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पत्रावली के परीक्षण से यह भी ज्ञात हुआ कि प्राधिकरण के रिकार्ड में इस भूखण्ड पर कोई निर्माण न होना दर्शाया गया है एवं जो फोटो प्राधिकरण की पत्रावली में उपलब्ध हैं, वह भूखण्ड संख्या–16, सेक्टर–142 की हैं। इसके विपरीत पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किए जा चुके हैं एवं उसका भूखण्ड संख्या–16 न होकर भूखण्ड संख्या–15 है। इससे यह स्पष्ट है कि जिन आधार पर यह निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया है, वह गलत है एवं खारिज होने योग्य है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 26.06.2023 निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित कर दिया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा संस्थागत भूखण्ड संख्या 15, सेक्टर–142 नोएडा, क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 17.02.2006 को M/s. Vinpar Softech Pvt. Ltd. को Software IT Unit/ITES की परियोजना के लिए किया गया था। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर की जगह 1998 वर्ग मीटर हो जाने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 12.04.2006 के द्वारा आवंटी कम्पनी को सूचित किया गया। भूखण्ड के आवंटन के पश्चात् प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 15.01.2007 को आवंटी कम्पनी के पक्ष में निष्पादित करके

दिनांक 22.01.2007 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 13(A) के अनुसार आवंटी को भूखण्ड के कब्जे की दिनांक से तीन वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करके इकाई को कार्यशील करना था।

7. आवंटी ने पत्र दिनांक 03.01.2007 के द्वारा उक्त कम्पनी में दो अन्य डायरेक्टर नियुक्त करने की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.01.2007 के द्वारा संविधान परिवर्तन की अनुमति प्रदान की गई। इसके पश्चात् आवंटी ने पत्र दिनांक 04.11.2013 के द्वारा उक्त कम्पनी में डायरेक्टर व शेयर होल्डर्स के परिवर्तन का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 29.11.2013 के द्वारा आवंटी के अनुरोध को स्वीकार कर लिया गया तथा दोनो डायरेक्टर व शेयर होल्डर्स को अपने रिकार्ड में ले लिया गया जिनका विवरण निम्नवत् है:–

(i) श्री विजय कुमार जैन डायरेक्टर/शेयर होल्डर्स 68.91%

(ii) श्री अनिल कुमार जैन डायरेक्टर/शेयर होल्डर्स 31.03%

8. इसके पश्चात् आवंटी ने पत्र दिनांक 06.11.2015 के द्वारा उक्त कम्पनी में डायरेक्टर/शेयर होल्डर्स के परिवर्तन का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 23.11.2015 के द्वारा निम्न डायरेक्टर व शेयर होल्डर्स को अपने रिकार्ड में ले लिया गया।

डायरेक्टर की सूची

(i) श्री पवन कुमार जैन डायरेक्टर

(ii) श्री कपिल जैन डायरेक्टर

शेयर होल्डर्स की सूची

(i) अनिता जैन 53350 शेयर

(ii) श्री पवन कुमार जैन (Family Trust) 33330 शेयर

(iii) जय श्री (Family Trust) 20000 शेयर

(iv) कपिल जैन 120020 शेयर

(v) पवन कुमार जैन 53990 शेयर

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड का मानचित्र दिनांक 19.01.2017 व 06.05.2019 को स्वीकृत किये गये। प्राधिकरण ने आवंटी को भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए उसके अनुरोध पर निम्न पत्रों द्वारा समय–समय पर समयवृद्धि प्रदान की गई।

(i) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 29.11.2013 के द्वारा आवंटी को दिनांक 22.01.2010 से दिनांक 21.01.2014 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(ii) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 02.11.2015 के द्वारा आवंटी को दिनांक 22.01.2014 से दिनांक 21.01.2017 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(iii) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 25.07.2018 के द्वारा आवंटी को दिनांक 21.01.2019 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

(iv) प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 19.01.2020 के द्वारा आवंटी को दिनांक 21.01.2021 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार संस्थागत भूखण्ड सं0–15, सेक्टर–142, नोएडा का मानचित्र दिनांक 19.01.2017 को स्वीकृत किया गया है। तदोपरांत क्रय योग्य एफ.ए.आर. के साथ मानचित्र दिनांक 06.05.2019 को स्वीकृत किये गये है। आवंटी संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु दिनांक 24.06.2021 को प्राधिकरण में आवेदन किया गया। पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार अधिभोग हेतु दिनांक 24.06.2021 को किये गये आवेदन के क्रम में दिनांक 07.07.2021 को आपत्ति पत्र प्रेषित किया गया।

11. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अंतिम समयवृद्धि दिनांक 21.01.2021 तक प्रदान की गई है। इसके उपरांत प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 28.05.2021 जारी कर इस आशय की सूचना दी गई है कि दिनांक 27.07.2021 के उपरांत किसी भी दशा में समयवृद्धि स्वीकृत नहीं की जा सकेगी। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु दिनांक 24.06.2021 को प्राधिकरण में आवेदन भी कर दिया गया है, जिसके क्रम में दिनांक 07.07.2021 को प्राधिकरण द्वारा आपत्ति पत्र प्रेषित किया गया है। यह आपत्ति पत्र प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के दर्ज पते 145, मधुबन, डीडीए पार्क, नई दिल्ली–110092 पर प्रेषित किया गया है। इसके विपरीत प्राधिकरण द्वारा जो निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया है वह अन्य पते FF-2662, सदर थाना रोड, दिल्ली–110006 पर प्रेषित कर दिया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश पुनरीक्षणकर्ता संस्था को पूर्व पते पर ही प्रेषित कर दिया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को स–समय निरस्तीकरण आदेश की जानकारी नहीं हो पायी है।

12. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में सम्पूर्ण प्रीमियम एवं one time lease rent का भुगतान किया जा चुका है एवं

दिनांक 21.01.2021 तक के समय विस्तारण शुल्क का भी भुगतान कर दिया गया है। प्राधिकरण के निर्देशों के अनुरूप संस्था द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर कार्यपूर्ति हेतु आवेदन पत्र भी दिनांक 24.06.2021 को दाखिल कर दिया गया है। इसके उपरांत संस्था द्वारा लिफ्ट से संबंधित NOC दिनांक 10.09.2021 को एवं अग्नि शमन से संबंधित NOC दिनांक 29.07.2023 को प्राप्त कर ली गई है। इससे यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों के क्रम में समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कर लिए गए हैं। ऐसी दशा में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 26.06.2023 को बनाये रखने का कोई औचित्य सिद्ध नहीं होता है।

13. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाता है। अपूर्ण IT/ITeS परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु शासनादेश संख्या 7779/77–4–2023–39एन/20 दिनांक 20.12.2023 जारी किया गया है जिसके अनुसार ऐसे भूखण्डों पर निर्माण हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय उपलब्ध है। तत्क्रम में प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह नियमानुसार समयवृद्धि शुल्क जमा करवाकर दिनांक 31.12.2024 तक की समयवृद्धि प्रदान करें।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–4631(1)/77–4–24/132 अपील/2024 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै0 विनपर साफ्टेक प्रा0 लि0, 145, एफ/एफ, मधुबन, डीडीए पार्क, दिल्ली–110092 (kapiljain28@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)
सुयंक्त सचिव