उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–३८५१ / 77–4–24 / 64 (अपील) / 24
लखनऊः दिनांक– ०९ जुलाई, 2024

मै0 सीनियर फिल्म प्रोडक्शन प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 सीनियर फिल्म प्रोडक्शन प्रा0लि0 द्वारा नोएडा में IT/ITeS परियोजना हेतु भूखण्ड संख्या–A-28, Sector-62, क्षेत्रफल 8000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.01.2021 के विरूद्ध दिनांक 18.03.2024 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 संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 02.07.2024 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 श्री मोहित वोहरा एवं श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 15.09.2006 को कुल प्रीमियम रू0 3,06,00,000/– पर हुआ था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 24.04.2007 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार प्रीमियम के 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। लीज डीड के अनुसार इस यूनिट को भूखण्ड के कब्जा देने से 5 वर्ष की अवधि में functional करना था। प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा दिनांक 29.09.2008 को दिया गया है। अतः, दिनांक 28.09.2013 तक का समय आवंटी के पास भूखण्ड पर निर्माण हेतु उपलब्ध था,

तत्पश्चात् समय विस्तारण शुल्क दिये जाने पर निर्माण हेतु समय विस्तारित भी किया जा सकता था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड निष्पादित करते समय कुल रू0 2,08,20,000/– का भुगतान कर दिया गया था, जिसमें से रू0 1,00,05,000/– का भुगतान किश्तों के advance के रूप में किया गया था। इस प्रकार लीज डीड निष्पादित करते समय कुल 8 किश्तों का भुगतान तत्समय कर दिया गया था। तत्पश्चात् दिनांक 11.10.2010 को रू0 95,00,000/– जमा कराए गए जो कि किश्तों के advance के रूप में थे। इस प्रकार दिनांक 11.10.2010 तक 15 किश्तों का भुगतान किया जा चुका था एवं 16वीं किश्त में से मात्र रू0 5,05,000/– का भुगतान किया जाना अवशेष था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपनी फर्म का रजिस्टर्ड पता बी–109, डिफेंस कालोनी, नई दिल्ली से सी–24, ग्रेटर कैलाश इन्क्लेव, पार्ट–1, दिल्ली कर दिया गया था। यह पता प्राधिकरण के रिकार्ड में भी दर्ज हो गया था। तदोपरान्त प्राधिकरण से अन्य कोई पत्राचार नहीं हुआ है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 16.04.2021 को यह ज्ञात हुआ है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 07.01.2021 को निरस्त कर दिया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 30.04.2021 को भूखण्ड के पुर्नस्थापना का आवेदन किया गया है। इसके निस्तारण न होने पर उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 12860/2021 दायर की गई है, जो कि विचाराधीन न्यायालय है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.01.2021 पारित करते समय उसे कोई नोटिस नहीं दिया गया है। जिन नोटिस का वर्णन निरस्तीकरण आदेश में किया गया है, वह नोटिस कभी भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्राप्त नहीं हुए हैं। यह नोटिस पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पुराने पते पर भेजी गई हैं, जबकि प्राधिकरण द्वारा उसके परिवर्तित पते पर दिनांक 31.12.2010 को पत्र भेजा गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी करते समय उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा–7 के परंतुक, जो कि दिनांक 28.07.2020 से प्रभावी हो गया था, का अनुपालन नहीं किया गया है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था

द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 07.01.2021 निरस्त किया जाए, उसके द्वारा जमा किये गए प्रीमियम के advance का सत्यापन कर देयकों की पुर्नगणना कर लिया जाए एवं भूखण्ड पर निर्माण हेतु 5 वर्ष का समय दिया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मैसर्स M/s Skyline Contractors Pvt Ltd के पक्ष में संस्थागत भूखण्ड सं० ए–28, सेक्टर 62 का आवंटन निविदा के आधार पर दिनांक 17.04.2003 को किया गया। आवंटन की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिन के अन्दर अर्थात दिनांक 16.06.2003 तक आवंटन धनराशि जमा करानी थी। उक्त अवधि में आवंटन धनराशि जमा न करने पर आवंटन निरस्तीकरण का प्राविधान था। M/s Skyline Contractors Pvt Ltd द्वारा दिनांक 09.09.2005 को प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त किये बिना ही स्वयं आवंटन धनराशि जमा करा दी। नियम व शर्तों के अनुसार आवंटन धनराशि निर्धारित अवधि में जमा न करने के कारण भूखण्ड का आवंटन दिनांक 21.06.2006 को निरस्त कर दिया गया। उक्त आदेश के विरूद्ध आवंटी ने मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका सं० 51537/06 दायर की जिसे मा० न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 18.04.2007 के द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में निर्णित कर दिया। तत्पश्चात् पुनः योजना का प्रकाशन कर संस्थागत भूखण्ड सं० ए–28, सेक्टर 62 का आवंटन दिनांक 15.09.2006 को किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 24.04.2007 की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को कब्जे की तिथि से 07 वर्ष अर्थात दिनांक 28.09.2015 तक इकाई का निर्माण कर कार्यशील घोषित कराने हेतु निःशुल्क समय अनुमन्य था। आवंटी द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने की तिथि से समयवृद्धि शुल्क जमा नहीं कराया गया है एवं इकाई को कार्यशील घोषित नहीं कराया गया।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को भूखण्ड पर भवन निर्माण करने/देयता के भुगतान हेतु दिनांक 16.06.2016, दिनांक 30.07.2016, दिनांक 03.10.2019, दिनांक 12.06.2020 एवं दिनांक 13.07.2020 को नोटिस प्रेषित किये गये, परन्तु आवंटी द्वारा वांछित धनराशि जमा नहीं करायी गई। भूखण्ड के विरूद्ध समयवृद्धि शुल्क रु0 64,26,000/– एवं दिनांक 31.12.2020 तक किश्त/भू–भाटक/ब्याज की देय धनराशि रु0 5,80,65,236/– की देयता का भुगतान न करने, भवन निर्माण न करने/इकाई कार्यशील नहीं करने के कारण पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/

2021/1425, दिनांक 07.01.2021 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया गया।

11. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 15.09.2006 को किया गया है एवं भूखण्ड का कब्जा दिनांक 29.09.2008 को उपलब्ध कराया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा याचिका में उपलब्ध कराए गए तथ्यों के अनुसार दिनांक 11.10.2010 तक संस्था द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष लगभग समस्त देयकों का भुगतान किया जा चुका था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने रजिस्टर्ड कार्यालय के पते में परिवर्तन किया गया है। इसको प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.12.2010 के द्वारा acknowledge भी कर लिया गया है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण से पूर्व उसके द्वारा दिनांक 16.06.2016, दिनांक 30.07.2016, दिनांक 03.10.2019, दिनांक 12.06.2020 एवं दिनांक 13.07.2020 को नोटिस प्रेषित किये गये हैं, परन्तु आवंटी द्वारा वांछित धनराशि जमा नहीं कराई गई है। यहाँ यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश एवं अन्य नोटिस संस्था के बी–109, डिफेन्स कालोनी के पते पर भेजे गए हैं, जबकि उसके पहले ही संस्था द्वारा अपना पता परिवर्तित किया जा चुका है एवं प्राधिकरण के रिकार्ड में अंकित भी कराया जा चुका था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश पारित करने में Principles of Natural Justice के सिद्धांत का उल्लंघन हुआ है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अपनी बात रखने का अवसर नहीं दिया गया है।

13. यहाँ यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि जिस दिनांक को निरस्तीकरण की कार्यवाही की गई है, उस समय अध्यादेश जारी कर धारा–7 के प्राविधान को संशोधित कर दिया गया है एवं धारा–7 के परन्तुक में निम्नलिखित प्राविधान किया गया थाः–

> "Provided that where any land so alloted 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 alloted 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."

14. 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।

15. उक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 07.01.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 07.01.2021 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में शामिल नहीं की जाएगी एवं इस अवधि का संस्था को निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा।

16. 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 आदेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जा सकता है। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी अवधि के शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

17. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कहा जा रहा है कि उसके द्वारा पूर्व में ही प्रीमियम के सापेक्ष लगभग पूरी धनराशि जमा कराई जा चुकी है। प्राधिकरण द्वारा इस तथ्य का परीक्षण उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार कर लिया जाए एवं तद्नुसार अवशेष देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए।

18. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर विभिन्न कारणों से निर्माण कार्य नहीं किया जा सका है, जिसमें आई.टी. सेक्टर में प्रचलित वाणिज्यिक मंदी एवं कोविड–19 के कारण अर्थव्यवस्था का प्रभावित होना प्रमुख कारण है। अब संस्था भूखण्ड पर

निर्माण करने हेतु तत्पर है। अतः, यह उचित प्रतीत होता है कि निर्माण करने हेतु संस्था को 3 वर्ष का सशुल्क समय विस्तारण प्रदान कर दिया जाए।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–3841(1)/77–4–24/64 (अपील)/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मे0 सीनियर फिल्म प्रोडक्शन प्रा0लि0, सी–24, ग्रेटर कैलाश इन्क्लेव, पार्ट–1, दिल्ली।
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