

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-3
संख्या-6287/77-4-24/60 अपील/24
लखनऊ दिनांक- 25 अक्टूबर, 2024

मै0 सुकृति इन्फोटेक प्रा0 लि0,

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 सुकृति इन्फोटेक प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-F-435, Sector-63, क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.04.2023 के विरुद्ध दिनांक 12.03.2024 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 गयी है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.09.2024 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 श्रीमती संतोष सहारन द्वारा आभासी रूप में एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक 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 12.09.2005 को कुल प्रीमियम रू0 14,40,000.00 के मूल्य पर किया गया था, जिसके 50 प्रतिशत का भुगतान तत्समय किया जाना था एवं अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड पर IT/ITeS क्षेत्र की Networking Station की परियोजना स्थापित की जानी थी। तत्समय भूखण्ड के सम्पूर्ण प्रीमियम एवं One Time Lease Rent के भुगतान के उपरान्त दिनांक 19.02.2006 को प्रश्नगत भूखण्ड की Lease Deed निष्पादित की गयी है। इस भूखण्ड का कब्जा प्रमाण-पत्र भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 26.06.2006 को प्राप्त हो चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात् कतिपय कारणों से भूखण्ड पर निर्माण कार्य संभव नहीं हो सका था, जिसके सम्बन्ध में संस्था द्वारा समय विस्तारण की माँग की गयी है एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.03.2012 के द्वारा समय विस्तारण की माँग को स्वीकार भी कर लिया

गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर वर्ष 2013 से वर्ष 2015 के मध्य निर्माण कार्य सम्पन्न नहीं किये जा सके थे, क्योंकि यह भूखण्ड Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी० की परिधि में आता है एवं मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.08.2013 द्वारा Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी० की परिधि में आने वाले समस्त निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गयी थी। यह रोक दिनांक 18.08.2015 तक प्रभावी थी, जब Okhla Bird Sanctuary के Eco Sensitive Zone का निर्धारण हो सका था। चूँकि मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश से प्रभावित अवधि का शून्यकाल निर्धारित नहीं हो पा रहा था, अतः इस भूखण्ड से सम्बन्धित देयकों का तत्समय निर्धारण नहीं हो पाया एवं इसी कारण निर्माण कार्य भी नहीं हो सके थे। तत्पश्चात् कोविड महामारी के दृष्टिगत निर्माण की गतिविधियों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा एवं भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं किये जा सके।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का निरस्तीरकण धारा-7 के परन्तुक के अधीन नहीं है। धारा-7 का परन्तुक निम्नवत् है:-

"Provided that,

(a) where any land has been allotted on lease before 28-7-2020 for setting up of an industrial unit and/or an Information Technology/Information Technology Enabled Services unit (IT& ITeS); and

(b) the land has not been utilised (functional/minimum completion) by 28-7-2020 as per the norms laid down by the Authority, and

(c) a period of eight years from the date of execution of lease deed or the period fixed for such utilisation as per the terms and conditions of allotment, whichever is longer has lapsed by 28-7-2020; and

(d) a notice has been given by the Authority to such allottee at least three months prior to 31-12-2022 to utilise the said land by 31-12-2022 for the purpose for which it was allotted and apprising him of the consequences as mentioned here after of the failure to do so, and

(e) the allottee does not utilise the land by 31-12-2022; then the allotment and lease deed will stand automatically cancelled and allotted land will vest with the Authority on 31-12-2022":

Provided further that the State Government may, by a general or special order, extend the date of such cancellation and vesting as mentioned in the above proviso, in the interest of promotion of investment and employment generation.

Explanation 1.--The aforesaid amesilment does not entitle any allottee to claim a minimum completion period of eight years. The period fixed for such utilization shall continue to be governed by the terms and conditions of allotment and the policy of the concerned Authority, including the applicability of extension of time and other interests and charges

Explanation 2.--The refund of money deposited by the allottee on such cancellation of allotment and lease deed. and vesting of land in Authority shall be as per the policy of the concerned Authority .”

इस परन्तुक में यह स्पष्ट है कि भूखण्ड का निरस्तीकरण तभी संभव हो सकता है, जब भूखण्ड की Lease Deed हुए कम से कम 08 वर्ष हो चुके थे एवं दिनांक 31.12.2022 से कम से कम 03 माह पूर्व इस आशय का नोटिस संस्था को दे दिया गया हो कि वह भूखण्ड का उपयोग दिनांक 31.12.2022 से पूर्व कर लें। धारा-7 के परन्तुक के अधीन कोई भी नोटिस संस्था को नहीं दी गयी है, इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 10.04.2024 अपास्त किया जाए, दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 18.08.2015 की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाए, शासनादेश दिनांक 20.07.2022 एवं शासनादेश दिनांक 09.06.2022 का लाभ प्रदान किया जाए तथा भूखण्ड पर निर्माण के लिए 02 वर्ष का समय प्रदान कर दिया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को औद्योगिक भूखण्ड संख्या F-435, सेक्टर-63, नोएडा क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 12.09.2005 को Networking Station की परियोजना के क्रियान्वयन के लिए किया गया था। आवंटन पत्र के अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत रूपये 14,40,000.00 थी, जिसमें रिवीजनकर्ता को 50 प्रतिशत भूखण्ड की आवंटन धनराशि आवंटन पत्र के जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर जमा करनी थी तथा शेष 50 प्रतिशत धनराशि को 11 प्रतिशत ब्याज के साथ 16 समान छमाही किश्तों में जमा कराना था, जिसमें पहली किश्त दिनांक 30.06.2006 को देय थी।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 27.02.2012 के द्वारा दिनांक 18.11.2012 तक की समयवृद्धि करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 01.03.2012 के द्वारा रिवीजनकर्ता द्वारा समयवृद्धि शुल्क की धनराशि रूपये 1,73,250.00 जमा करने के पश्चात दिनांक 18.12.2012 तक की समयवृद्धि प्रदान कर दी गई।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल के ओ०ए० सख्या-158/13 में दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि तक के लिए Okhla Bird Sanctuary की 10 किमी० की परिधि में किये जा रहे निर्माण कार्यों पर रोक लगाई गयी थी। रिवीजनकर्ता कोई शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है क्योंकि रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड की समस्त देय धनराशि का भुगतान किया जा चुका था। लेखा विभाग द्वारा जारी अदेयता प्रमाण-पत्र दिनांक 04.04.2013 के अनुसार प्रीमियम की मद में पूर्ण भुगतान कर दिया गया है एवं एक मुश्त भू-भाटक जमा है।

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड की Lease Deed वर्ष 2006 में की गयी है। इस भूखण्ड के विरुद्ध प्रीमियम की मद में पूर्ण धनराशि का भुगतान किया जा चुका है एवं One Time Lease Rent भी जमा किया जा चुका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था का मुख्यतः कथन यह है कि प्रारम्भ में कतिपय कारणों से निर्माण कार्य नहीं किये जा सके थे, जिसको दृष्टिगत रखते हुए उसके द्वारा समय विस्तारण की माँग की गयी है, जो कि प्राधिकरण द्वारा स्वीकार भी कर ली गयी है।

9. संस्था का यह कहना है कि वर्ष 2013 में मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश से भूखण्ड आच्छादित होने कारण संस्था द्वारा भूखण्ड पर शून्यकाल का लाभ दिये जाने की याचना की गयी है, जिसका सम्यक् निस्तारण नहीं हो पाया है एवं इस कारणवश उसके द्वारा निर्माण कार्य भी नहीं किये गये हैं। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि मा० राष्ट्रीय अधिकरण द्वारा Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी० की परिधि में निर्माण कार्यों पर दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि पर रोक लगायी गयी थी। तत्पश्चात् निर्माण कार्यों पर कोई रोक नहीं थी। चूँकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड की समस्त देय धनराशि का भुगतान किया जा चुका था, ऐसी दशा में उसे शून्यकाल का कोई अन्य लाभ अनुमन्य नहीं था। यह भी स्पष्ट है कि मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश से निर्माण कार्यों पर रोक 77 दिन की अवधि के लिए थी एवं 02 वर्ष की अवधि के लिए नहीं, जैसा कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन कि उसे मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के कारण 02 वर्ष की अवधि का शून्यकाल दिया जाए, उचित प्रतीत नहीं होता है।

10. प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश अधिनियम की धारा-7 के परन्तुक के अधीन पारित किया गया है। इसमें यह अंकित है कि यदि कोई आवंटी दिनांक 31.12.2022 तक भूमि का उपयोग नहीं कर पाता है, तो Lease Deed स्वतः ही समाप्त मान ली जाएगी एवं भूमि दिनांक 31.12.2022 को प्राधिकरण में निहित हो जाएगी।

11. वर्तमान में शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 20.12.2023 द्वारा धारा-7 के परन्तुक में प्रदान किये गये समय को विस्तारित करते हुए दिनांक 31.12.2024 तक का समय परियोजना को पूर्ण करने के लिए प्रदान किया जा चुका है।

12. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 10.04.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में सशुल्क पुनर्स्थापित किया जाता है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण एवं अन्य मदों में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का पुनर्निर्धारण कर लिया जाए एवं ऐसी धनराशि 30 दिन के अन्दर जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-62870/77-4-24/60 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा
2. मै० सुकृति इन्फोटेक प्रा० लि०, दिल्ली।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(राजेश्वरी प्रसाद)

अनु सचिव