

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6322 / 77-4-24 / 71 अपील / 24
लखनऊ दिनांक- 29 अक्टूबर, 2024

मै0 के0एल0जे0 इन्फोटेक प्रा0 लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 के0एल0जे0 इन्फोटेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित IT/ITeS भूखण्ड संख्या TZ++-12, सेक्टर टेकजोन के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.06.2023 के विरुद्ध 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 गयी है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.06.2024 एवं दिनांक 27.08.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री एन0के0 सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अजय सिंह पुण्डीर, श्री मुकुल अग्रवाल एवं श्री अक्षय मोहले, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 23.03.2005 को किया गया था एवं तत्पश्चात् भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 28.02.2006 को निष्पादित की गयी है। इस भूखण्ड के कुल प्रीमियम रू0 22,58,93,752.00 का पूर्ण भुगतान किया जा चुका है तथा लीज रेंट के मद में रू0 4,88,94,928.00 का भुगतान वर्तमान तक किया गया है। इस प्रकार संस्था द्वारा कुल धनराशि रू0 27,47,88,680.00 का भुगतान प्राधिकरण के पक्ष में वर्तमान तक कर दिया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड के नियोजित विकास के लिए Architect को रखा गया है एवं भूखण्ड का broad lay-out plan प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए दिनांक 24.02.2007 को

प्रस्तुत कर दिया गया है। तत्पश्चात्, संस्था द्वारा विस्तृत बिल्डिंग प्लान दिनांक 28.02.2009 को प्रस्तुत किये गये हैं, जिनकी स्वीकृति अभी तक प्राधिकरण द्वारा नहीं की गयी है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा प्रारम्भ से ही ग्रामवासियों के पास है। जब भी संस्था के अधिकारी भूखण्ड पर विकास कार्य प्रारम्भ करने के लिए गये हैं, तब ग्रामवासियों द्वारा उन्हें ऐसा करने से इस आशय से रोका गया है कि ग्रामवासियों को अभी तक प्राधिकरण द्वारा मुआवजा नहीं दिया गया है तथा जब तक मुआवजा नहीं दिया जाता है, तब तक संस्था को काम करने नहीं दिया जाएगा। इस तथ्य से पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण को दिनांक 18.06.2008 से दिनांक 11.06.2024 तक लगभग 30 पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया है। इसके साथ प्राधिकरण द्वारा थानाध्यक्ष, कासना को भी समय-समय पर अतिक्रमण हटाने हेतु पत्र प्रेषित किये गये हैं। अभी तक प्राधिकरण एवं स्थानीय पुलिस द्वारा भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा संस्था को नहीं उपलब्ध कराया जा सका है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.01.2019 द्वारा संस्था को पुनरीक्षित बिल्डिंग प्लान अनुमोदित कराने हेतु पत्र प्रेषित किया गया एवं यह भी निर्देशित किया गया कि भूखण्ड पर दिनांक 31.03.2019 तक निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाए एवं ₹0 208 करोड़ निवेश किया जाए। इस पत्र के क्रम में संस्था द्वारा बिल्डिंग प्लान अनुमोदित करने हेतु दिनांक 28.08.2019 को प्रस्तुत कर दिया गया है। यह बिल्डिंग प्लान भी अभी तक अनुमोदित नहीं हो सके है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूँकि प्राधिकरण की ओर से कोई उत्तर नहीं प्राप्त हो रहा था, ऐसी दशा में संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 1154/2020 योजित की गयी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने अन्तरिम आदेश दिनांक 14.01.2020 द्वारा प्राधिकरण को किसी भी उत्पीड़नात्मक कार्यवाही करने से निषिद्ध किया गया है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि IT/ITeS योजनानर्तगत दिनांक 23.03.2005 को क्षेत्रफल 2,02,350.00 वर्गमीटर का भूखण्ड आवंटन किये जाने हेतु मैसर्स के0एल0जे0 इन्फोटेक प्रा० लि० के पक्ष में आरक्षण पत्र निर्गत किया गया तथा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.04.2005 के माध्यम से प्रयोगार्थ भूखण्ड संख्या-12, सेक्टर-टेकजोन, क्षेत्रफल 2,02,350.00 वर्गमीटर(50 एकड़) आवंटित किया गया। आवंटित भूखण्ड के लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल

2,06,739.78 वर्गमीटर का पट्टा प्रलेख आवंटी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 28.02.2006 को निष्पादित किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को निर्गत चेकलिस्ट दिनांक 07.02.2006 के अनुक्रम में कम्पनी द्वारा वार्षिक लीज रेन्ट का विकल्प चुनते हुए भूखण्ड का दिनांक 28.02.2006 को पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा हस्ताक्षरित/पंजीकृत पट्टा प्रलेख के प्राविधानों के अनुसार पट्टा प्रलेख निष्पादन से प्रथम दस वर्ष अर्थात् वर्ष 2006 से वर्ष 2016 तक वार्षिक लीज रेन्ट के मद में भूखण्ड की कुल कीमत का 2.5 प्रतिशत अर्थात् धनराशि रू० 40,51,232.00 प्रतिवर्ष प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराया जाना निर्धारित था, तथा 10 वर्ष के उपरान्त अग्रिम 10 वर्षों हेतु भूखण्ड की कुल कीमत का 3.75 प्रतिशत वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा कराया जाना था। उल्लेखनीय है कि कम्पनी द्वारा वार्षिक लीज रेन्ट के मद में वर्तमान तक धनराशि रू० 4,88,94,928.00 एवं प्रीमियम के मद में रू० 22,17,07,213.00 को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराया गया। इसी क्रम में उल्लेखनीय है कि कम्पनी को आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 11.06.2024 तक प्रीमियम के मद में कोई देयता नहीं है, किन्तु लीज रेन्ट के मद में धनराशि रू० 14,13,93,322.00 की देयता बन रही है। इसी क्रम में उल्लेखनीय है कि अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर के मद में दिनांक 11.06.2024 तक धनराशि रू० 30,45,96,765.00 की देयता बन रही है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में प्रेषित विभिन्न पत्रों के माध्यम से आवंटित भूखण्ड पर किसानों का कब्जा/अनाधिकृत अतिक्रमण होने के संबंध में अवगत कराया गया। इसी क्रम में उल्लेखनीय है कि आई०टी० विभाग द्वारा परियोजना विभाग को प्रेषित पत्र दिनांक 07.11.2016 के माध्यम से उक्त सन्दर्भित कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के संबंध में सूचना आई०टी० विभाग में उपलब्ध कराये जाने हेतु परियोजना विभाग को पत्र निर्गत किया गया। उक्त निर्गत पत्र के अनुक्रम में परियोजना विभाग द्वारा दिनांक 19.12.2016 को आई०टी० विभाग को प्रेषित पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया है कि कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड पर अतिक्रमण नहीं है तथा उक्त सेक्टर के अर्न्तगत आन्तरिक/वाह्य विकास कार्य वर्ष 2009-10 में पूर्ण करा दिया गया था।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को प्रेषित पत्र दिनांक 06.07.2017 के माध्यम से रू० 550.00 प्रति वर्गमीटर की दर से धनराशि रू० 11,37,06,879.00 को 04 समान किशतों में विभाजित कर अतिरिक्त

प्रतिकर की माँग की गयी। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक, दिनांक 31.05.2019 में लिये गये निर्णयानुसार रू0 483.00 प्रति वर्गमीटर की दर से दिनांक 16.09.2019 को अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि रू0 17,28,52,727.00 की माँग हेतु पत्र निर्गत किया गया। इसी क्रम में उल्लेखनीय है कि आवंटी द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की माँग के सापेक्ष मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या:-1154/2020, मैसर्स के.एल.जे. इन्फोटेक प्रा० लि० बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य योजित की गयी है। उक्त योजित याचिका में मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 09.12.2020 को स्थगनादेश पारित किया गया है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि IT/ITeS योजनान्तर्गत जिन आवंटियों द्वारा निर्धारित अवधि के अन्तर्गत परियोजना का निर्माण करते हुए प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं किया गया था, ऐसे आवंटियों को प्राधिकरण की 113वीं बोर्ड बैठक दिनांक 04.12.2018 में लिये गये निर्णयानुसार दिनांक 31.03.2019 तक मानचित्र स्वीकृति प्राप्त करने के साथ ही दिनांक 31.03.2020 तक परियोजना के प्रथम चरण एवं दिनांक 31.03.2021 तक द्वितीय/सम्पूर्ण परियोजना को निर्मित कर कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किये जाने हेतु समय-समय पर विस्तारण अनुमन्य किया गया है। प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में लिये गये उक्त निर्णय के संबंध में ही याची कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.01.2019 के माध्यम से सूचित किया गया था।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी के पक्ष में क्षेत्रफल 2,06,739.78 वर्गमीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 28.02.2006 को निष्पादित किया गया। उक्त निष्पादित पट्टा प्रलेख की शर्तों के अधीन कम्पनी को पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि 28.02.2006 से एक वर्ष के भीतर ब्राड ले-आउट, दो वर्ष के भीतर डिटेल्ड बिल्डिंग प्लान स्वीकृत कराते हुए प्रथम चरण के अन्तर्गत रू0 62.4 करोड़ निवेश करते हुए 30 प्रतिशत निर्माण/विकास कार्य पूर्ण कर तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 27.02.2009 तक प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर रू0 208 करोड़ (भूमि की कीमत को छोड़कर) निवेश करते हुए सात वर्ष अर्थात् दिनांक 27.02.2013 तक पूर्ण किया जाना था। इसके अतिरिक्त भी कम्पनी को परियोजना का निर्माण किये जाने हेतु पृथक-पृथक समय विस्तारण अनुमन्य किया गया, किन्तु कम्पनी उक्त अवधि में परियोजना का निर्माण करने में असमर्थ रही।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के क्रम में ही कम्पनी को आवंटित भूखण्ड उ०प्र० औद्योगिक विकास (संशोधन) अधिनियम 2020 के अन्तर्गत निर्गत एक्ट/अधिनियम संख्या 15/79-वि-1-22-2-क-3-2022,

दिनांक 07.01.2022 के अनुक्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्रांक-ग्रे०नो०/आई०टी०/2022/469, दिनांक 26.12.2022 के माध्यम से जारी कार्यालय आदेश, जिसके अनुसार कम्पनी को परियोजना का निर्माण करते हुए दिनांक 31.12.2022 तक प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना था, किन्तु कम्पनी द्वारा उक्त निर्धारित समय-सीमा के अन्तर्गत परियोजना का निर्माण करते हुए प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने में असमर्थ रही। अतः उक्त से आच्छादित होने के कारण कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड को प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.06.2023 के माध्यम से निरस्त किया गया।

15. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 28.02.2006 को निष्पादित की गयी थी। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 29.01.2009 को मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया था, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 08.01.2010 के माध्यम से यह सूचित किया गया था कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.05.2009 को निर्गत पत्र के अनुक्रम में संस्था द्वारा अभी तक आपत्तियों का निराकरण नहीं किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि तत्समय पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों पर प्राधिकरण द्वारा कतिपय आपत्तियाँ लगायी गयी थीं, जिसका ससमय निस्तारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा नहीं किया गया है। अतः संस्था का यह कहना कि संस्था द्वारा प्रस्तुत नक्शे अकारण ही प्राधिकरण में लम्बित रहे हैं, सही नहीं है।

16. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में यह कहा जा रहा है कि भूखण्ड पर निर्माण करने से स्थानीय ग्रामवासियों द्वारा रोका जा रहा है, जिसके सम्बन्ध में संस्था द्वारा निरन्तर प्राधिकरण से एवं स्थानीय थाना से अनुरोध किया जाता रहा है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि संस्था को आवंटित भूखण्ड के सेक्टर के अन्तर्गत सभी आन्तरिक/बाह्य विकास कार्य वर्ष 2009-10 में ही पूर्ण कर लिये गये हैं एवं आवंटित भूखण्ड पर कोई अतिक्रमण विद्यमान नहीं है। प्राधिकरण की नीति के अनुसार उसी दशा में शून्यकाल दिया जा सकता है, जब आवंटित भूखण्ड पर मा० न्यायालय का कोई स्थगनादेश हो अथवा भूखण्ड की लीज डीड किन्हीं कारणों से सम्पादित नहीं हो पा रही हो। स्पष्टतः इनमें से कोई कारण, प्रस्तुत प्रकरण में विद्यमान नहीं है। अतः इस प्रकरण में संस्था को किसी अवधि के शून्यकाल का लाभ नहीं दिया जा सकता है।

17. IT/ITeS क्षेत्र में लम्बित परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु धारा-7 के परन्तुक को संशोधित करते हुए अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 जारी किया गया है

एवं ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक का अन्तिम समय प्रदान किया गया है। इस अवधि के अन्तर्गत भी परियोजना प्रस्तावक द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये गये हैं, जिससे यह स्पष्ट है कि परियोजना प्रस्तावक भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने को इच्छुक नहीं है। इसी कारणवश प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 30.06.2023 द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।


तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-6321(W)/77-4-24/125 अपील /24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा।
2. मै० के०एल०जे० प्रा० लि०, नई 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