उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–6424/77–4–24/138 अपील/24
लखनऊ दिनांक– 06 नवम्बर, 2024

M/s Planetcast Technologies Ltd. ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका M/s Planetcast Technologies Ltd. द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या C-33, Sector-62, क्षेत्रफल 4892.35 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.06.2023 के विरूद्ध दिनांक 31.07.2024 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 04.09.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 29.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वंदना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री रचवन सिंह, एवं श्री अमरदीप सिंह द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन M/s Essel Shyam Technologies Ltd. के पक्ष में दिनांक 24.03.2005 को कुल प्रीमियम रू0 1,84,63,728.90 पर किया गया था। तत्पश्चात् भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 29.06.2006 को निष्पादित की गयी है एवं क्षेत्रफल 4892.35 वर्ग मीटर का कब्जा दिनांक 30.06.2006 को प्रदान कर दिया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.04.2014 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण हेतु सशुल्क समय विस्तारण दिनांक 05.07.2011 से दिनांक 04.07.2016 तक प्रदान कर दिया गया है। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवंटी संस्था का नाम M/s Essel Shyam Technologies Ltd. से बदलकर M/s Planetcast Technologies Ltd. करने पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा किये गये आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.07.2016 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण हेतु सशुल्क समय विस्तारण दिनांक 05.07.2016 से 04.07.2019 तक का समय प्रदान

किया गया है। इसके उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08.08.2019 के द्वारा सशुल्क समय विस्तारण दिनांक 04.07.2021 तक प्रदान कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड से सम्बन्धित समस्त प्रीमियम की धनराशि का भुगतान किया जा चुका है एवं वन टाइम लीज रेन्ट का भुगतान भी कर दिया गया है। इसके साथ ही प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 20.07.2021 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण से सम्बन्धित नक्शों को Revalidate 05 वर्ष के लिए कर दिया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर निर्माण द्रुत गति से किया जा रहा है एवं उसके पास अनुमोदित किये गये नक्शों के अनुसार दिनांक 19.07.2026 तक का समय निर्माण हेतु उपलब्ध है। तद्नुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए एवं भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए समय प्रदान कर दिया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के निष्पादित पट्टा–प्रलेख दिनांक 29.06.2006 के अनुसार आवंटी को भूखण्ड पर भवन निर्माण पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त करने हेतु 05 वर्ष का समय दिनांक 04.07.2011 तक अनुमन्य था। आवंटी द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु दिनांक 05.07.2011 से दिनांक 04.07.2016, दिनांक 05.07.2016 से दिनांक 04.07.2019, दिनांक 05.07.2019 से दिनांक 04.07.2021 एवं उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 के क्रम में दिनांक 05.07.2021 से दिनांक 27.07.2021 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई। आवंटी के अनुरोध पर पत्र दिनांक 25.06.2020 के द्वारा भूखण्ड को HDFC Bank Ltd. के पक्ष में बंधक रखे जाने की अनुमति प्रदान की गई।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उ0प्र0 सरकार द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020, यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के क्रम में आवंटी द्वारा भवन निर्माण कर इकाई कार्यशील न किये जाने के कारण संस्थागत भूखण्ड संख्या सी–33, सेक्टर 62, नोएडा का आवंटन पत्र दिनांक 27.06.2023 के द्वारा निरस्त करते हुये भूखण्ड के विरूद्ध जमा धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर लिया गया। आवंटी द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.06.2023 के विरूद्ध मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 21334/2023 दायर की गई । मा० न्यायालय द्वारा उक्त याचिका में दिनांक 06.07.2023 को निम्न आदेश पारित किये गये हैं:–

"Considering the submissions advanced by learned counsel for the petitioner, the effect and operation of the impugned order shall remain in abeyance till the next date of listing."

8. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड के पट्टा–प्रलेख का निष्पादन दिनांक 29.06.2006 को किया गया था एवं भूखण्ड पर निर्माण हेतु संस्था के पास 05 वर्ष का समय निःशुल्क अनुमन्य था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा निर्माण हेतु सशुल्क समयवृद्धि दिनांक 27.07.2021 तक प्रदान की गयी है। इस भूखण्ड के विरूद्ध प्रीमियम के मद में पूर्ण धनराशि का भुगतान किया जा चुका है एवं वन टाइम लीज रेन्ट भी जमा किया जा चुका है। सुनवाई के दौरान पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रतिनिधियों द्वारा यह अवगत कराया गया कि भूखण्ड पर निर्माण 8 तल तक किया जा चुका है एवं जल्द ही निर्माण पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया जाएगा।

9. भूखण्ड का निरस्तीरकण धारा–7 के परन्तुक के अधीन किया गया है, जो कि निम्नवत् हैः–

"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 Servlees 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 generatiom.

Explanation 1.--The aforesaid amendment 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 ."

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. चूँकि परियोजना पर अधिकतर निर्माण कराये जा चुके हैं एवं संस्था के प्रतिनिधियों द्वारा यह प्रतिबद्धता व्यक्त की गयी है कि वे समस्त निर्माण कार्य दिनांक 31.12.2024 तक पूर्ण कर लेंगे एवं शासनादेश संख्या 7774/77–4–2023–6011/2023 दिनांक 20.12.2023 द्वारा ऐसे निर्माण को पूर्ण करने के लिए अन्तिम तिथि दिनांक 31.12.2024 निर्धारित की गयी है, अतः प्राधिकरण का आदेश दिनांक 10.04.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में सशुल्क पुनर्स्थापित किया जाता है। प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण एवं अन्य मदों में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का निर्धारण कर लिया जाए एवं ऐसी धनराशि 30 दिन के अन्दर जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–642410/77–4–24/138 अपील/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा
2. M/s Planetcast Technologies Ltd., New Delhi.
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(राजेश्वरी प्रसाद)
अनु सचिव