

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-48अपील/77-4-2026-43(अपील)/2024
लखनऊ : दिनांक 16 जुलाई, 2026

आदेश

मेसर्स सिफल इन्फोटेक प्रा०लि० ...

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण ...

प्रतिवादी

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका नोएडा प्राधिकरण के डिमांड पत्र दिनांक 23.01.2020 तथा 25.05.2021 के विरुद्ध योजित की गयी है। प्रकरण संक्षेप में यह है कि नोएडा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.09.2006 को भूखण्ड संख्या-4, सेक्टर-73 (क्षे० 20130 वर्गमी०) मेसर्स मेसर्स सिफल इन्फोटेक प्रा०लि० को कुल प्रीमियम रु० 7,69,97,250/- के बदले आवंटित किया गया। उक्त भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 10.10.2026 को निष्पादित की गई तथा कब्जा दिनांक 10.10.2026 को प्राप्त किया गया। उक्त भूखण्ड के साथ 1993.10 वर्गमी० अतिरिक्त भूखण्ड के रूप में दिनांक 29.10.2020 को आवंटित किया गया तथा सप्लीमेंट्री लीजडीड निष्पादित की गयी।

2- कम्पनी मेसर्स सिफल इन्फोटेक प्रा०लि० के विरुद्ध दिनांक 31.01.2020 तक कुल प्रीमियम की अतिदेय धनराशि का 80 प्रतिशत धनराशि रु० 20,96,33,888/- का पुनर्निर्धारण दिनांक 23.01.2020 को 04 किश्तों में किया गया। कम्पनी द्वारा अब तक विभिन्न मर्दों में रु० 28,05,28,924/- का भुगतान दिनांक 21.05.2022 तक प्राधिकरण को किया गया है। उक्त बकाया देयकों के भुगतान हेतु कम्पनी को नोटिस दिनांक 23.01.2020 तथा 25.05.2021 निर्गत किया गया, जिसके विरुद्ध कम्पनी द्वारा पुनरीक्षण याचिका शासन के समक्ष योजित की गयी है, जिसे सक्षम प्राधिकारी के आदेश दिनांक 15.07.2024 द्वारा बलहीन पाते हुए निरस्त कर निस्तारित कर दी गयी।

3- कम्पनी द्वारा उक्त आदेशों के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-7995/2024 योजित की गई, जिसमें दिनांक 01.05.2024 को मा० न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आदेश पारित किये गये -

... 8. In view of the agreement of the parties, the matter is remanded back for consideration afresh. The present petition is disposed of quashing the order dated 15.07.2024 and remanding the matter before the revisional authority to decide the revision afresh and in accordance with law. The petitioner would be at liberty to place any orders of which, the petitioner seeks precedential value, the revisional authority shall consider the arguments of the petitioner as well as the precedents cited by the petitioner, if any, and shall pass a fresh order after hearing the parties within a period of six weeks. The revisional authority would not be bound by any observations made in the present order and would be entitled to consider all the pleas that may be raised by both the parties.

4- मा० उच्च न्यायालय के उक्त आदेशों के अनुक्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनरीक्षण याचिका तथा ई-मेल के माध्यम से दिनांक 12.03.2026 को एक अनुपूरक शपथपत्र दाखिल किया गया है, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नलिखित अनुरोध किया गया है -

- i. To issue suitable order or direction quashing or setting aside the impugned demand notices dated 23.01.2020 and 25.05.2021 issued by the NOIDA Authority to the Revisionist; and/or
- ii. To issue suitable order or direction, directing the NOIDA Authority to grant zero period for the entire span when the possession of the plot was not delivered to the Revisionist i.e. from 26.09.2006 to 10.02.2020; and/or
- iii. To issue suitable order or direction to the respondent Authority to provide time extension over and above the period provide in the lease deed without imposition of any additional charges; and/or
- iv. To issue suitable order or direction, directing the NOIDA Authority to grant zero period for the entire span of Covid-19 pandemic i.e. from 01.04.2020 to 31.03.2022; and/or
- v. To issue a suitable order directing the NOIDA Authority not pose any interest, penal interest, compounding interest for the period during which the zero-period is to be granted to the Revisionist; and/or
- vi. To issue a suitable order directing the NOIDA Authority to re calculate the dues (instalments) @ MCLR+1 in pursuance of the orders passed by the Hon'ble Apex Court in Writ Petition No. 940 of 2017 and issue fresh demand notice after considering the zero-period that is ought to be provided to the Revisionist; and/or

- vii. To issue suitable order or direction commanding the NOIDA Authority to allow the Revisionist to execute the sub-lease deeds to the investors and buyers; and/or
- viii. To issue a direction commanding the NOIDA Authority not to take any coercive steps against the Revisionist; and/or
- ix. To grants any other benefits that are ancillary to the request of the Revisionist; and/or
- x. Pass such other and further orders as this Hon'ble Authority may deem fit and property in the facts and circumstances of this case; and/or
- xi. To award cost for the petition.
- xii. Take on record the present Supplementary Affidavit along with annexed photographs and newspaper reports; and/or
- xiii. Consider the established fact of inability to develop or use the leased land till 2013 due to non-availability of roadway and illegal encroachment; and/or
- xiv. Allow the Amendment Application seeking Zero Period till 2013; and/or
- xv. Pass any other orders in the interest of justice.

5- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया कि उसे उक्त भूमि का वास्तविक कब्जा प्राधिकरण द्वारा कभी प्राप्त नहीं कराया गया। उक्त भूमि पर किसानों द्वारा किसानों का अतिक्रमण विद्यमान था तथा उक्त भूखण्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2013 तक कोई अप्रोच रोड उपलब्ध नहीं था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूमि पर अतिक्रमण होने के कारण तथा आई.टी. सेक्टर में मंदी के कारण किशतों के भुगतान में विलम्ब के कारण प्राधिकरण से शून्य अवधि का लाभ दिये जाने का निरन्तर अनुरोध किया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा उस पर विचार नहीं किया गया तथा अनुचित रूप से देयकों के भुगतान हेतु पुनरीक्षणकर्ता को निरन्तर नोटिस प्रेषित किया जाता रहा। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा किशतों के पुनर्निर्धारण का भी अनुरोध किया गया, जिस पर भी प्राधिकरण द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया गया। प्राधिकरण द्वारा नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल (एनजीटी) द्वारा ओखला बर्ड सेंकच्युरी के 10 किमी० की परिधि में निर्माण पर रोक लगाने की अवधि का लाभ प्रदान करने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया है, जिसे प्राधिकरण द्वारा निर्माण कार्य आरम्भ न कराये जाने के कारण उक्त लाभ दिये जाने का अनुरोध अस्वीकार कर दिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में रिट याचिका संख्या-940/2017 विक्रम चटर्जी बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया योजित की गयी, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा ब्याज दर 08 प्रतिशत प्रतिवर्ष के आधार पर नोएडा/ ग्रे० नोएडा को पुनर्निर्धारित किये जाने के निर्देश दिया गया। अतः उक्त के

आधार पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ब्याज दर 08 प्रतिशत की दर से निर्धारित किये जाने की मांग की गयी है।

6- प्राधिकरण की आख्यानानुसार प्रश्नगत भूमि का अर्जन वर्ष 1992 में किया गया और प्राधिकरण को कब्जा दिनांक 21.09.1995 को प्राप्त हो चुका था एवं सम्बन्धित काश्तकारों द्वारा दिनांक 01.08.1997 को प्रतिकर भी प्राप्त कर लिया गया था। प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 10.10.2006 को कब्जा प्रदान किया जा चुका था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आवंटित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य वर्षों तक नहीं किया गया, जिससे खाली भूमि पर कुछ व्यक्तियों द्वारा विरोध किये जाने की सूचना पुनरीक्षणकर्ता से प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही की गयी।

पुनरीक्षणकर्ता ने पत्र दिनांक 15.02.2019 के द्वारा नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल द्वारा औखला बर्ड सेंचुरी के 10 किलोमीटर की परिधि में किये जा रहे निर्माण कार्यों पर रोक लगाये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा जारी कार्यालय आदेश दिनांक 29.11.2016 के प्राविधानों के अन्तर्गत शून्य अवधि का लाभ प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 04.04.2019 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि आपके द्वारा आवंटन की तिथि से अब तक भवन निर्माण किये जाने हेतु मानचित्र स्वीकृत नहीं कराया गया है तथा आपके द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य भी प्रारम्भ नहीं किया गया है इसलिए कार्य वाधित होने का प्रश्न नहीं उठता है उक्त प्रकरण कार्यालय आदेश दिनांक 29.11.2016 से आच्छादित नहीं है इसलिए उक्त कार्यालय आदेश के अनुसार शून्य अवधि का लाभ प्रदान नहीं किया जा सकता है इसलिए आपके आवेदन को निरस्त किया जाता है।

7- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण की नीति के अनुसार देय धनराशि का 12 प्रतिशत रु० 2,90,00,000.00 का भुगतान दिनांक 23.07.2019 को किये जाने के बाद भूखण्ड की किश्तों का पुनर्निर्धारण दिनांक 23.01.2020 को किया जा चुका है।

8- प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि 08 प्रतिशत ब्याज दर के सम्बन्ध में विक्रम चटर्जी बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया में पारित आदेश ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए है न कि संस्थागत भूखण्डों के लिए है। कोविड-19 की अवधि में शून्य अवधि की नीति केवल ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए है न कि संस्थागत भूखण्डों के लिए है।

पुनरीक्षणकर्ता लीज की शर्तों के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण न करने के कारण समय वृद्धि शुल्क जमा करने के लिए बाध्य है।

9- उक्त के क्रम में दिनांक 17.03.2026 को सुनवाई की गयी। उक्त सुनवाई में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से अधिवक्ता श्री उमेश कुमार, श्री अंकितेश अग्रवाल एवं श्री अक्षय मोहिले तथा प्राधिकरण की ओर से सुश्री वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग द्वारा) उपस्थित हुई। उक्त सुनवाई में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मुख्य रूप से इस तथ्य पर बल दिया गया कि पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित उक्त भूखण्ड के साथ कोई अप्रोच रोड (approach road) नहीं था। अप्रोच रोड (approach road) न होने के कारण ही प्राधिकरण द्वारा 1993.10 वर्गमी० का अतिरिक्त भूखण्ड दिनांक 29.06.2020 को आवंटित किया गया और तदुपरान्त ही प्रार्थी को अप्रोच रोड (approach road) उपलब्ध हो सका। प्राधिकरण द्वारा यह स्वीकार किया गया कि उक्त भूखण्ड पर वर्ष 2013 से पूर्व में अप्रोच रोड (approach road) उपलब्ध नहीं था। पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 29.09.2006 को मूल भूखण्ड के आवंटन के 14 वर्ष बाद अतिरिक्त भूखण्ड आवंटित किये जाने तथा प्राधिकरण द्वारा कम्पनी के संविधान (सीआईसी) में परिवर्तन की अनुमति माह फरवरी, 2020 में प्रदान किये जाने के तथ्य से भी पुनरीक्षणकर्ता के दावे में बल प्रतीत होता है अन्यथा रु० 40 करोड़ की विभिन्न मर्दों में अतिदेयता होने के बाद भी पुनरीक्षणकर्ता को अतिरिक्त भूखण्ड आवंटित नहीं किया जाता तथा सीआईसी की अनुमति भी प्रदान नहीं की जाती। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवायी में वर्ष 2013 की अवधि तक का शून्य अवधि का लाभ देने तथा उक्त अवधि का लीज रेंट न लिये जाने तथा उक्त अवधि के समय विस्तार हेतु कोई शुल्क न लिये जाने का अनुरोध किया गया है।

10- सुनवाई में यह स्पष्ट हुआ कि भूखण्ड की पट्टे की तिथि से वर्ष 2013 तक पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड हेतु कोई अप्रोच रोड (approach road) का निर्माण नहीं किया गया था, जिससे पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य किया जाना सम्भव नहीं था। अतः उक्त अवधि में भूखण्ड की किश्तों पर किसी प्रकार का ब्याज तथा देय लीजरेंट पर दण्डात्मक ब्याज देय नहीं होगा। उक्त अवधि में निर्माण कार्य कराया जाना सम्भव नहीं था, अतः उक्त अवधि का निःशुल्क समय विस्तार प्रदान किया जाता है।

जहां तक भूमि पर अतिक्रमण के आधार पर लीजडीड की तिथि से वर्ष 2020 तक शून्य अवधि का लाभ दिये जाने का अनुरोध है, इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आवंटित भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य वर्षों तक नहीं किया गया, जिससे खाली भूमि पर कुछ व्यक्तियों द्वारा विरोध किये जाने की सूचना पुनरीक्षणकर्ता से प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही की गयी। अतः इस आधार पर लीजडीड की तिथि से वर्ष 2020 हेतु शून्य अवधि का लाभ दिये जाने का अनुरोध स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

11- इसी प्रकार कोविड-19 अवधि में संस्थागत भूखण्डों को शून्य अवधि का लाभ दिये जाने की कोई नीति नहीं है। केवल ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के सम्बन्ध में कोविड-19 अवधि में शून्य अवधि का लाभ दिया गया है। अतः उक्त अवधि में शून्य अवधि का लाभ नहीं दिया जा सकता। प्राधिकरण की आख्या एवं सुनवायी में प्रस्तुत तथ्यों/तर्कों के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता के अन्य अनुरोध स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

12- उपरोक्तानुसार प्राधिकरण के आदेश दिनांक 23.01.2020 तथा 25.05.2021 को निरस्त किया जाता है। पुनरीक्षणकर्ता को उक्त लाभ इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि उसके द्वारा यदि कोई वाद किसी न्यायालय में योजित किया गया है तो उसे वापस ले लिया जायेगा। प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को उक्त लाभ अनुमन्य करते हुए इस आदेश के पारित होने की तिथि के एक माह के अन्दर देयकों की गणना कर गणनाशीट उपलब्ध करायी जायेगी, जिसका 25 प्रतिशत गणनाशीट उपलब्ध कराये जाने के 02 माह के अन्दर तथा शेष देयकों का भुगतान 04 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जायेगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्ध नगर।
2. मेसर्स सिफल इन्फोटेक प्रा०लि०।
3. निदेशक, सूचना एवं प्रौद्योगिकी, इन्वेस्ट यू०वी०, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया उक्त आदेश की प्रति इन्वेस्ट यू०पी० की वेबसाईट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(निर्मेश कुमार शुक्ल)

संयुक्त सचिव।