

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 5650/77-4-26-116 अपील/2025
लखनऊ : दिनांक 29 अक्टूबर, 2026

मैसर्स स्पलेन्डर इन्फॉर्मेशन प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 स्पलेन्डर इन्फॉर्मेशन टेक्नोलॉजी प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आईटी/आईटीईएस परियोजना हेतु आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-06, सेक्टर-142 के संबंध में शून्य अवधि का लाभ प्रदान किए जाने हेतु उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा के पत्र दिनांक 17.02.2026 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.04.2026 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता एवं प्राधिकरण के प्रतिनिधि उपस्थित हुए।

2. अवगत कराया गया कि संस्थागत भूखण्ड सं0-06, सेक्टर-142 नौएडा क्षेत्रफल 40000 वर्गमी० का आवंटन दिनांक 17.02.2006 को IT Unit/ITES की परियोजना हेतु M/s. Brio Solutions Pvt. Ltd. के पक्ष में किया गया था। तदोपरांत भूखण्ड का क्षेत्रफल 315.80 वर्गमी० बढ़ जाने पर दिनांक 29.08.2006 को आवंटित किया गया। दिनांक 30.08.2006 के द्वारा कम्पनी का नाम M/s. Brio Solutions Pvt. Ltd. से परिवर्तित कर M/s. Splendor Information Technology Pvt. Ltd. किया गया। दिनांक 16.03.2007 को क्षेत्रफल 40315.80 वर्गमी० का पट्टा प्रलेख निष्पादन कर दिनांक 23.03.2007 को क्षेत्रफल 40315.80 वर्गमी० का कब्जा हस्तगत किया गया। पट्टा प्रलेख की शर्त के अनुसार भूखण्ड कब्जा की तिथि से 5+2 अर्थात् दिनांक 15.03.2014 तक इकाई को कार्यशील घोषित करने हेतु निशुल्क समय अनुमन्य था। निर्धारित अवधि के अन्दर भवन निर्माण पूर्ण कर इकाई कार्यशील घोषित नहीं करने व उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 में उल्लिखित प्राविधानों का अनुपालन न करने के कारण भूखण्ड का आवंटन दिनांक 26.06.2023 को निरस्त करते हुए पट्टा प्रलेख का पर्यावसान कर दिया गया।

3. याचिकाकर्ता द्वारा प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 के विरुद्ध उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41 (3) सपटित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गयी। उक्त पुनरीक्षण याचिका शासन के आदेश सं०-7477/77-4-23-85अपील/23, दिनांक 08.12.2023 द्वारा आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 को निरस्त करते हुए

निस्तारित कर दी गयी। शासन के आदेश दिनांक 08.12.2023 का क्रियात्मक अंश निम्नवत् है:-

".....33. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में विधिवत नोटिस तामील होने पर कोई counter argument नहीं किया गया है, अपितु यह स्वीकार किया गया है कि निरस्तीकरण पूर्व नोटिस कार्यालय में वापस प्राप्त हो गया है। ऐसी स्थिति में स्पष्टतः principles of natural justice का उल्लंघन प्रतीत होता है। तदनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 26.06.2023 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी restoration charge के बहाल किया जाता है।

34. इस प्रकरण में विवाद तब प्रारम्भ हुआ जब प्राधिकरण द्वारा निःशुल्क निर्माण अवधि 7 वर्ष के स्थान पर 5 वर्ष मान ली गई एवं तदनुसार ही समय विस्तारण शुल्क की मांग की जाने लगी। इस विवाद का पटाक्षेप तब हुआ जब प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.02.2020 द्वारा नियमानुसार समय विस्तारण अनुमन्य किया गया। इस प्रकार किस अवधि का समय विस्तारण शुल्क लगेगा का विवाद वर्ष 2013 से प्रारम्भ होकर वर्ष 2020 में हल हो सका। वर्ष 2020 में विवाद समाप्त होने पर भी निर्माण कार्य हेतु विस्तारित अवधि दिनांक 22.03.2020 को समाप्त हो रही थी, अतः इस बीच निर्माण संभव नहीं था। समयवृद्धि गलत रूप से आगणित करने में तत्समय संस्था की कोई गलती प्रतीत नहीं होती है। तदोपरान्त भूखण्ड के निरस्तीकरण हो जाने के बाद भी कोई कार्य संभव नहीं था। अब संस्था द्वारा आश्वस्त किया गया है कि दो वर्ष के अंदर वह निर्माण कार्य पूरा कर लेगा। अतः आदेश के दिनांक से दो वर्ष की समयवृद्धि निर्माण करने के लिए प्रदान की जाती है।"

4. प्रश्नगत प्रकरण में याचिकाकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि शासन के आदेश दिनांक 08.12.2023 के क्रम में नौएडा द्वारा 28.02.2024 को उक्त आवंटन के संबंध में 'रिस्टोरेशन लेटर' जारी किया गया। इसके तहत आवंटन को बहाल कर दिया गया और 08.12.2023 से 07.12.2025 तक की अवधि के लिए विस्तार (extension) दिया गया, जो कुल दो वर्षों का विस्तार है। आवंटन का विस्तार, रिस्टोरेशन लेटर जारी होने की तारीख यानी 28.02.2024 से शुरू होना चाहिए, न कि 08.12.2023 के अपीलिय आदेश की तारीख से। दिनांक 26.06.2023 को आवंटन निरस्तीकरण आदेश से लेकर 28.02.2024 को बहाली की औपचारिक सूचना मिलने तक, सभी निर्माण कार्य पूरी तरह से ठप थे। इस बीच की अवधि में, कानूनी रूप से या वास्तव में, पुनरीक्षणकर्ता कोई भी निर्माण कार्य नहीं कर सकता था। इसलिए, विस्तार की अवधि अनिवार्य रूप से उसी तारीख से शुरू होनी चाहिए, जिस दिन आवंटन वास्तव में बहाल किया गया। पुनरीक्षणकर्ता उस पूरी अवधि के लिए 'जीरो पीरियड' (zero period) पाने का हकदार है, जिस दौरान आवंटन रद्द रहा और कानूनी रूप से कोई भी निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता था।

5. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- प्राधिकरण द्वारा संस्थागत भूखण्ड की Open Ended Scheme 2005 के अन्तर्गत दिनांक 17.02.2006 को M/s Brio Solution (p) Ltd. को संस्थागत भूखण्ड संख्या 06, सैक्टर-142, नौएडा क्षेत्रफल 40,000 वर्ग मीटर का आवंटन Software IT Unit/ITES के पक्ष में किया गया था। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 315.80 वर्ग मीटर बढ़ जाने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 29.08.2006 के द्वारा उक्त क्षेत्रफल का आवंटन भी आवंटी कम्पनी के पक्ष में कर दिया गया। इस प्रकार आवंटी के पक्ष में कुल 40315.80 वर्ग मी० क्षेत्रफल का आवंटन किया गया।
- आवंटी कम्पनी M/s Brio Solution (p) Ltd. ने पत्र दिनांक 14.08.2006 के द्वारा प्राधिकरण को सूचित किया गया कि उक्त कम्पनी का नाम परिवर्तित करके कम्पनी का नाम M/s Splendor Information Technology (p) Ltd. कर लिया गया है इसलिए उक्त संविधान परिवर्तन की अनुमति प्रदान की जाए। इसके पश्चात प्राधिकरण ने आवंटी कम्पनी के अनुरोध पर पुनः कम्पनी के डायरेक्टर व शेयर होल्डर के संविधान परिवर्तन की अनुमति दिनांक 01.03.2007 को प्रदान कर दी गई।
- प्राधिकरण ने M/s Splendor Information Technology (p) Ltd. के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टाप्रलेख दिनांक 16.03.2007 को निष्पादित करके दिनांक 23.03.2007 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 22.04.2008 के पत्र द्वारा भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए मानचित्र की स्वीकृति के लिए आवेदन किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 15.10.2008 को उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण करने की अनुमति पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ प्रदान की गई। पट्टा प्रलेख के नियम / शर्त के बिन्दु संख्या 13ए के अनुसार उक्त भूखण्ड में भवन निर्माण हेतु 5 वर्ष का समय अनुमन्य था।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पट्टाप्रलेख की शर्तों के अनुसार 05 वर्ष की अवधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण न करने के कारण प्राधिकरण ने दिनांक 19.12.2013 व 31.05.2017 को कारण बताओं नोटिस पुनरीक्षणकर्ता को जारी किये गये तथा उक्त कारण बताओं नोटिस के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को 15 दिन के अन्दर कारण स्पष्ट करने के लिए कहा गया कि क्यों न उक्त भूखण्ड का आवंटन/पट्टा प्रलेख निरस्त कर पट्टा प्रलेख का पर्यावसान कर दिया जाए।
- पुनरीक्षणकर्ता ने पत्र दिनांक 03.04.2014 के द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा पारित आदेश दिनांक 6.2.2014 को जारी कार्यालय आदेश को संलग्न करके 07 वर्ष की अवधि के उपरान्त उक्त भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए दिनांक 23.03.2014 से 22.03.2016 तक की समयवृद्धि शुल्क के मद में ₹0 1,24,12,130.00 जमा कर समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.04.2014 के द्वारा उक्त भूखण्ड में दिनांक 22.03.2016 तक ₹0 2,48,24,260/- समयवृद्धि शुल्क जमा करने तथा साथ ही लेखा विभाग का अदेयता प्रमाण पत्र, कम्पनी का Board Resolution एवं नोटरी पब्लिक द्वारा सत्यापित पी०आई०एस० पत्र जमा करने हेतु पत्र जारी किया गया। कार्यालय द्वारा जारी पत्र दिनांक 16.08.2017 के कम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 23.03.2014 से दिनांक 22.03.2020 तक समयवृद्धि शुल्क रुपये 3,72,36,390/- (Rs. 2,48,24,260+1,24,12,130-3,72,36,390/-) जमा किये गये। शुल्क जमा करने के पश्चात प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 18.02.2020 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 22.03.2020 तक की

समयवृद्धि प्रदान की गई। पुनरीक्षणकर्ता ने पत्र दिनांक 05.08.2020 के द्वारा पुनः समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.08.2020 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 22.03.2021 तक की समयवृद्धि सशुल्क जमा करने के पश्चात प्रदान कर दी गई।

- पुनरीक्षणकर्ता ने ऑन लाईन दिनांक 25.09.2017 के द्वारा इण्डिया इन्फो लाईन हाऊसिंग फाईनैस लि० के पक्ष में बंधक रखने की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 25.02.2020 के द्वारा भूखण्ड को Equitable Mortgage के लिए ज़वजां डीमदकतपं ठंदा स्जक के पक्ष में बंधक रखने की अनुमति प्रदान की गई।
- उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 तथा उ०प्र० शासन के औद्योगिक विकास अनुभाग-4 के आदेश संख्या 1308/77-4-22-39एन/20 दिनांक 13.06.2022 के साथ संलग्न कर प्रेषित उ०प्र० शासन विधायी अनुभाग-1 की अधिसूचना संख्या: 300/79-वि-1-क-3-2022 दिनांक 03.06.2022 के अनुसार इकाई को कार्यशील करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक की अंतिम समयावृद्धि सशुल्क प्रदान की जा सकती थी। उक्त दिनांक तक इकाई के कार्यशील न होने के कारण भूखण्ड का आवंटन व पट्टाप्रलेख दिनांक 31.12.2022 को स्वतः रद्द माना जायेगा तथा भूमि प्राधिकरण में निहित हो जायेगी। इस संबंध में प्राधिकरण ने पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 19.01.2023 को नोटिस जारी किया गया तथा उक्त नोटिस के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को 3 दिन के अन्दर अपना स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के लिए सूचित किया गया, परन्तु पुनरीक्षणकर्ता ने उक्त नोटिस का कोई उत्तर नहीं दिया।
- यह कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा समय अवधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण न करने के कारण पट्टाप्रलेख की शर्तों के उल्लंघन करने तथा भूखण्ड पर कब्जे की दिनांक 23.3.2007 से 16 वर्ष तक भूखण्ड पर निर्माण कार्य न करने के कारण प्राधिकरण ने दिनांक 26.6.2023 को उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर जमा धनराशि को नियमानुसार जब्त कर लिया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता ने प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण पत्र दिनांक 26.06.2023 को निरस्त कराने के लिए उ०प्र० शासन में उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट 1973 की धारा 41 (3) के अन्तर्गत पुनरीक्षणकर्ता याचिका योजित की गई। उ०प्र० शासन ने पुनरीक्षणकर्ता में दिनांक 8.12.2023 को आदेश पारित कर प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.06.2023 को निरस्त कर दिया गया तथा भूखण्ड को बिना किसी Restoration Charges के बहाल करने के आदेश पारित किये गये तथा उक्त आदेश के दिनांक से 2 वर्ष की समयवृद्धि निर्माण करने के लिए भी प्रदान करने के आदेश भी पारित किये गये।
- प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 28.02.2024 के द्वारा भूखण्ड को पुर्नस्थापित कर दिया गया आदेश दिनांक 08.12.2023 से दिनांक 07.12.2025 तक की सशुल्क समयवृद्धि भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए भी प्रदान कर दी गई तथा इस पत्र के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि इस पत्र के जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर भूखण्ड के सैट बैंक, ग्राऊन्ड कवरेज एवं एफ०ए०आर० के संबंध में प्राधिकरण के नियोजन विभाग से समन्वय करते हुए सभी स्वीकृतियाँ प्राप्त करना सुनिश्चित करें।

- प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 27.11.2025 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ उक्त भूखण्ड पर क्रय योग्य एफ०ए०आर० क्रय करने की स्वीकृति प्रदान की गई।
- आवंटी संस्था के द्वारा पूर्व में उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलेपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत प्रमुख सचिव महोदय के समक्ष योजित अपनी पुनरीक्षण याचिका में आश्वत किया था कि वे 2 वर्ष के अंदर निर्माण कार्य पूर्ण कर लेंगे। उक्त पुनरीक्षण याचिका में प्राधिकरण ने उ०प्र० शासन द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.12.2023 के अनुपालन में ही पुनरीक्षणकर्ता को 2 वर्ष हेतु अर्थात् दिनांक 08.12.2023 से दिनांक 07.12.2025 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई थी।

6. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण में यह पाया गया कि आवंटी संस्था द्वारा वर्तमान तक भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करते हुए इकाई को कार्यशील नहीं किया गया है, जबकि प्रकरण में शासन के आदेश दिनांक 08.12.2023 में आश्वत किया था कि वे 2 वर्ष के अंदर निर्माण कार्य पूर्ण कर लेंगे। संस्था द्वारा शासन के आदेश दिनांक 08.12.2023 का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया गया है। उक्त के दृष्टिगत याचिकाकर्ता द्वारा किया गया अनुरोध ग्राह्य नहीं है।

अतएव याचिकाकर्ता द्वारा किया गया अनुरोध, नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या व सुनवाई के समय प्रस्तुत तथ्यों एवं उपर्युक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या:- 5650 (1)/77-4-26 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै० स्पलेन्डर इन्फार्मेशन टेक्नोलॉजी प्रा० लि०, यूनिट नं०-3-6, ग्राउण्ड फ्लोर, स्पलेन्डर फोरम, प्लॉट नं०-3, जसोला, नई दिल्ली-110024 (mcsharma@splendorgroup.net)।
3. इन्वेस्ट यू०पी०।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(निर्मेश कुमार शुक्ल)
संयुक्त सचिव।