

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-7477/77-4-23/85 अपील/23
लखनऊ: दिनांक-08 दिसम्बर, 2023

मै0 स्प्लेण्डर इन्फारमेशन टेक्नोलाजी प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम
नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 स्प्लेण्डर इन्फारमेशन टेक्नोलाजी प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-6, सेक्टर 142 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 के विरुद्ध दिनांक 18.08.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.10.2023 एवं दिनांक 08.11.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 09.11.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री एम.सी. शर्मा, मुख्य वित्त अधिकारी द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में यह अवगत कराया गया है कि M/s Brio Solutions Pvt.Ltd. को प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 17.02.2006 को हुआ था। तदोपरान्त कम्पनी का नाम बदल जाने के कारण वर्तमान कम्पनी के नाम प्रश्नगत प्लॉट दिनांक 01.03.2007 को आया। इस भूखण्ड का क्षेत्रफल 40315.80 वर्गमीटर के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 16.03.2007 को निष्पादित की गई, जिसके क्रम में भूखण्ड के मूल्य रू0 15.52 करोड़ तथा भू-भाटक रू0 4.27 करोड़ का भुगतान तत्समय ही कर दिया गया था। भुगतान होने के उपरान्त प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा भी याची संस्था को दिनांक 23.03.2007 को प्राप्त हो गया था।

3. याची संस्था द्वारा इसके उपरान्त वर्ष 2007 से वर्ष 2008 में विभिन्न सरकारी संस्थाओं से अनुमतियाँ प्राप्त की गई हैं तथा बिल्डिंग प्लान भी दिनांक 15.10.2008 को अनुमोदित कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण के लिए उसके द्वारा स्टेट बैंक आफ इण्डिया, स्टेट बैंक आफ मैसूर एवं विजया बैंक से रू0 150 करोड़ का लोन स्वीकृत करवाया गया, किन्तु रिजर्व बैंक आफ इण्डिया की नीतियों के कारण याची संस्था को धनराशि release नहीं हो सकी। इसके उपरान्त real estate sector में वैश्विक मंदी आ जाने के कारण परियोजना शुरू करने में 4-5 वर्ष का विलम्ब हो गया। इसी मध्य याची संस्था को प्रदान किये गये समस्त clearances/अनापत्ति की समय सीमा भी समाप्त हो गई थी।

5. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर निर्माण करने की अवधि 7 वर्ष की थी, किन्तु प्राधिकरण द्वारा इसे गलत तरीके से 5 वर्ष का मानते हुए दिनांक 23.03.2012 से दिनांक 22.03.2014 तक समय विस्तारण शुल्क रू0 1,24,12,130/- की मांग की गई। इसके सम्बन्ध में संस्था द्वारा प्रत्यावेदन दिया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा इस पर विचार न करते हुए पुनः अपने पत्र दिनांक 12.01.2016 एवं पत्र दिनांक 31.05.2017 द्वारा समय विस्तारण शुल्क की मांग की गई। इसके बावजूद याची संस्था द्वारा दिनांक 22.03.2016 तक का समय विस्तारण शुल्क रू0 1,24,12,130/- का भुगतान दिनांक 28.07.2017 को कर दिया गया है।

6. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने श्रोतों से समय विस्तारण शुल्क रू0 2,48,24,260/- का भुगतान दिनांक 24.04.2019 को कर दिया गया है एवं संस्था को दिनांक 22.03.2020 तक का समय विस्तारण प्राप्त हो चुका है। प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.02.2020 द्वारा प्रथम बार याची संस्था को समय विस्तारण दिनांक 22.03.2020 तक का अनुमन्य किया गया है।

7. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की गलती के कारण संस्था को प्रारम्भ में मात्र 05 वर्ष का ही निर्माण काल दिया गया था। इस गलती को सही करने में संस्था को काफी मेहनत करनी पड़ी एवं प्रथम बार प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.02.2020 को समय विस्तारण अनुमन्य किया गया। यह समय विस्तारण भी कुछ दिनों के उपरान्त दिनांक 22.03.2020 को समाप्त हो रहा था। इस कारणवश संस्था द्वारा अपनी परियोजना शुरू नहीं की जा सकी थी।

8. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा विभिन्न बैंकों से ऋण स्वीकृत कराने के प्रयास किये जाते रहे हैं एवं वर्तमान में कोटक महिन्द्रा बैंक द्वारा रू0 39.6 करोड़ का ऋण दिनांक 23.01.2020 को स्वीकृत किया गया है।

9. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2020 से कोविड की महामारी के कारण सभी निर्माण कार्य अवरुद्ध हो जाने के बावजूद भी संस्था द्वारा वर्ष 2020 में पुनः विभिन्न विभागों से अनापत्तियाँ प्राप्त कर ली गई हैं एवं प्राधिकरण द्वारा बिल्डिंग प्लान भी दिनांक 07.11.2020 को अनुमोदित कर दिया गया है। याची संस्था द्वारा इस परियोजना पर निर्माण कार्य करने के लिए विश्व विख्यात संस्थाओं को कन्सल्टेन्ट के रूप में नियुक्त किया गया है तथा निर्माण के संबंध में कार्यादेश भी निर्गत कर दिये गये हैं। याची संस्था द्वारा दिनांक 31.01.2023 को उत्तर प्रदेश सरकार से इस भूखण्ड पर रू0 548 करोड़ का निवेश करने का MoU भी किया गया है, जिसके अनुसार इस भूखण्ड पर परियोजना निर्माण करने पर लगभग 8 हजार रोजगार सृजित होंगे।

10. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कतिपय अन्य बिन्दुओं पर स्पष्टीकरण प्राप्त करने के लिए जब उसके द्वारा प्राधिकरण से सम्पर्क किया गया, तब उसे यह ज्ञात हुआ कि उसका आवंटन दिनांक 26.06.2023 को निरस्त किया जा चुका है। इस निरस्तीकरण आदेश को पारित करने के पूर्व उसे कोई नोटिस भी नहीं दिया गया है। जानकारी करने पर यह ज्ञात हुआ कि एक पत्र संख्या 5403 दिनांक 19.01.2023 जारी हुआ है, किन्तु याची संस्था को वह प्राप्त नहीं हुआ है।

11. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड पुनर्स्थापित करने के लिए दिनांक 27.07.2023 को पत्र प्रेषित किया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड रिस्टोर नहीं किया गया है। अंत में संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि संस्था द्वारा निरन्तर इस भूखण्ड पर निर्माण के प्रयास किये जा रहे हैं, संस्था द्वारा पूरी धनराशि का भुगतान शुरू में ही कर दिया गया था, संस्था द्वारा इस भूखण्ड से सम्बन्धित अनापत्ति एवं clearances प्राप्त कर लिये गये हैं, जो वर्ष 2026 तक मान्य हैं। प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश पारित करने से पहले कोई नोटिस इत्यादि संस्था को नहीं दिया गया है, अतः निरस्तीकरण आदेश जारी करना principle of natural justice के विरुद्ध है। अतः, संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि इस पुनरीक्षण याचिका को स्वीकृत कर निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 निरस्त किया जाए एवं उससे समय विस्तारीकरण शुल्क नियमानुसार लेकर 3 वर्ष का समय निर्माण के लिए प्रदान किया जाए।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा संस्थागत भूखण्ड की Open Ended Scheme 2005 के अंतर्गत दिनांक 17.02.2006 को M/s. Brio Solution Pvt. Ltd. को संस्थागत भूखण्ड संख्या 6 सेक्टर-142 नोएडा क्षेत्रफल 40,000 वर्गमीटर का आवंटन Software IT

Unit/ITES के लिए 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।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s. Brio Solution Pvt. Ltd. ने पत्र दिनांक 14.10.2006 के द्वारा प्राधिकरण को सूचित किया गया कि उक्त कम्पनी का नाम परिवर्तित करके M/s. Splender Information Technology Pvt. Ltd. कर लिया गया है। इसलिए उक्त संविधान परिवर्तन की अनुमति प्रदान की जाए। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 30.08.2006 के द्वारा संविधान परिवर्तन की अनुमति प्रदान कर दी गई। इसके पश्चात् 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।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s. Splender Information Technology Pvt. Ltd. के पक्ष में उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 16.03.2007 को निष्पादित करके दिनांक 23.03.2007 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 22.04.2008 के पत्र के क्रम में भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए मानचित्र की स्वीकृति के लिए आवेदन किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 15.10.2008 द्वारा उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण करने की अनुमति पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ प्रदान की गई है।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्त के अनुसार 5 वर्ष की समयावधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण न करने के कारण प्राधिकरण ने दिनांक 19.12.2013 व दिनांक 31.05.2017 को कारण बताओ नोटिस आवंटी कम्पनी को जारी किये गये तथा उक्त कारण बताओ नोटिसों के द्वारा आवंटी कम्पनी 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 लिया जाए।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी ने पत्र दिनांक 03.04.2014 के द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.02.2014 को जारी कार्यालय आदेश संलग्न कर 7 वर्ष की अवधि के उपरान्त उक्त भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए दिनांक 23.03.2014 से दिनांक 22.03.2016 तक की समयवृद्धि शुल्क की मद में ₹0 1,24,12,130/- जमा कर समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 30.04.2014 के द्वारा आवंटी को सूचित किया गया कि

आप पहले दिनांक 23.03.2012 से दिनांक 22.03.2016 तक रू0 2,48,24,260/- समयवृद्धि शुल्क जमा करे तथा लेखा विभाग को अदेयता प्रमाण पत्र व कम्पनी का Board Resolution एवं नोटरी पब्लिक द्वारा सम्बन्धित पी0आई0एस0 जमा कराये। कार्यालय द्वारा जारी पत्र दिनांक 16.08.2017 के क्रम में आवंटी द्वारा दिनांक 23.03.2016 से दिनांक 22.03.2020 तक समयवृद्धि हेतु समयवृद्धि शुल्क रू0 2,48,24,260/- जमा किये गये। शुल्क जमा करने के पश्चात् प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 18.02.2020 के द्वारा कम्पनी को दिनांक 22.03.2020 तक की समयवृद्धि प्रदान कर दी गई। कम्पनी द्वारा पत्र दिनांक 05.08.2020 के द्वारा पुनः समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.08.2020 के द्वारा कम्पनी को दिनांक 22.03.2021 तक की समयवृद्धि सशुल्क जमा करने के पश्चात् प्रदान कर दी गई।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी आनलाईन दिनांक 26.09.2017 के द्वारा इण्डिया इन्फोलाइन हाउसिंग फाइनेन्स लि0 के पक्ष में भूमि बंधक अनुमति प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया। तदोपरान्त आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 24.04.2019 के द्वारा दिनांक 22.03.2020 तक समयवृद्धि प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया। जिसके क्रम में आवंटी से कार्यालय पत्र दिनांक 10.05.2019 के द्वारा अवशेष समयवृद्धि शुल्क व उस पर जी0एस0टी0 एवं वांछित दस्तावेजों की मांग की गई। तदोपरान्त आवंटी के आनलाईन आवेदन पत्र दिनांक 03.02.2020 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.02.2020 के द्वारा भूखण्ड को Equitable Mortgage के लिए कोटक महिन्द्रा बैंक लि0 के पक्ष में बंधक रखने की अनुमति प्रदान कर दी गई।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उ0प्र0 शासन द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.06.2022 के अनुसार इकाई को दिनांक 31.12.2022 तक कार्यशील करना था तथा उक्त दिनांक तक इकाई के कार्यशील न होने के कारण भूखण्ड का आवंटन व पट्टा प्रलेख दिनांक 31.12.2022 को स्वतः रद्द माना जाएगा तथा उक्त भूमि प्राधिकरण में निहित हो जाएगी। इस संबंध में प्राधिकरण ने आवंटी को दिनांक 19.01.2023 को नोटिस जारी किया गया था तथा उक्त नोटिस के द्वारा आवंटी से 3 दिन के अन्दर अपना स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के लिए सूचित किया गया था, परन्तु आवंटी द्वारा इस सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा समयावधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण न करने के कारण पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन किया गया तथा भूखण्ड पर कब्जे की दिनांक से 16 वर्ष

तक भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण न करने तथा इकाई को कार्यशील न करने के कारण व उ०प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.06.2022 के अनुसार भूखण्ड का दिनांक 31.12.2022 तक भूखण्ड का उपयोग न करने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.06.2023 के द्वारा भूखण्ड संख्या 6 सेक्टर-142 का आवंटन निरस्त कर जमा धनराशि को नियमानुसार जब्त कर लिया गया तथा कम्पनी को उक्त भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण को वापस करने के लिए निर्देशित किया गया।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 22.03.2021 तक भूखण्ड पर निर्माण कर कार्यशील घोषित न किये जाने के फलस्वरूप कार्यालय पत्र दिनांक 19.01.2023 के द्वारा नोटिस प्रेषित किया गया। जो कार्यालय में दिनांक 25.01.2023 को वापिस प्राप्त हुआ।

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा समयावधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण न करने के फलस्वरूप पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन किया गया तथा कब्जे की तिथि से 16 वर्ष तक निर्माण कार्य पूर्ण न करने तथा इकाई को कार्यशील न करने के कारण व उ० प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.06.2022 के अनुसार दिनांक 31.12.2022 तक भूखण्ड का उपयोग न किये जाने के फलस्वरूप सक्षम स्तर से अनूमोदनोपरान्त कार्यालय आदेश दिनांक 26.06.2023 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया।

22. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त निरस्तीकरण आदेश पत्र कार्यालय में दिनांक 21.07.2023 को वापिस प्राप्त हुआ। उक्त पत्र को कार्यालय पत्र दिनांक 28.07.2023 के द्वारा वर्क सर्किल-8 को चस्पा कराये जाने हेतु प्रेषित किया गया।

23. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का कब्जा प्राप्त न होने की दशा में वर्क सर्किल-8, नोएडा को दिनांक 04.09.2023 के द्वारा कब्जा वापिस प्राप्त किये जाने हेतु अनुस्मारक प्रेषित किया गया। भूखण्ड का कब्जा वर्तमान तक अप्राप्त है।

24. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। यह भूखण्ड संस्थागत श्रेणी का आवंटित हुआ था एवं इसकी लीज डीड दिनांक 16.03.2007 को निष्पादित हुई थी। पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार निर्माण के लिए 5 वर्ष की समयावधि थी। भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए IT/ITES कम्पनियों हेतु 2 वर्ष की निःशुल्क समयावधि बढ़ाये जाने के लिए तत्कालीन मुख्य कार्यपालक

अधिकारी द्वारा पारित कार्यालय आदेश दिनांक 26.02.2014 के अनुसार आवंटी को 7 वर्ष में इकाई को क्रियाशील करना था।

25. इकाई समय से क्रियाशील न हो पाने के कारण समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में समय विस्तारण नियमानुसार सशुल्क अनुमन्य किया गया है।

26. उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 में दिनांक 03.06.2022 को संशोधन किया गया है, जिसमें सेक्शन 7 में निम्न प्राविधान किया गया है:-

"In Section 7 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 for the proviso the following proviso, shall be substituted, namely—

"Provided that, —

(a) where any land has been allotted on lease before 28.07.2020 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 utilized (functional/ minimum completion) by 28.07.2020 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 28.07.2020; 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 hereafter 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, the interest of promotion of investment and employment generation.

Explanation 1.-The aforesaid amendment does not entitle any allottee/unit to claim a minimum completion period of eight years. The period fixed for such utilisation 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.

27. प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 यथासंशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 तथा उ०प्र० शासन के औद्योगिक विकास अनुभाग-4 के आदेश संख्या-1308/7-4-22-39एन/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 समयवृद्धि सशुल्क प्रदान की जा सकती थी। इस अवधि के उपरान्त उक्त आवंटन तथा पट्टा विलेख को स्वतः रद्द हुआ माना जाएगा तथा उक्त भूमि प्राधिकरण में निहित हो जाएगी।

28. उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 के अनुपालन में इकाई कार्यशीलता हेतु कार्यशील प्रमाण पत्र दिनांक 22.03.2021 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान करते हुये विभाग द्वारा दिनांक 11.08.2020 को पत्र जारी किया गया। तदोपरान्त आवंटी द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किये जाने के फलस्वरूप विभाग के पत्रांक 5304 दिनांक 19.01.2023 के द्वारा आवंटी को नोटिस जारी किया गया।

29. ऐक्ट के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि जिन भूखण्डों पर निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है एवं जिन भूखण्डों पर लीज डीड के बाद 8 वर्षों का समय व्यतीत हो चुका है, ऐसे भूखण्डों की लीज डीड निरस्त करने के लिए दिनांक 31.12.2022 के कम से कम तीन माह पूर्व प्राधिकरण द्वारा संस्था को इस आशय का नोटिस दिया जाएगा एवं तदोपरान्त भी यदि संस्था द्वारा निर्माण कार्य नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.12.2022 को आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि संस्था को नोटिस तो जारी हुआ है, किन्तु वह नोटिस प्राधिकरण को वापस प्राप्त हो गया है। इसी

प्रकार जो निरस्तीकरण आदेश भी प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया है वह भी प्राधिकरण को वापस प्राप्त हो गया है।

30. इसी वैधानिक बिन्दु के संदर्भ में मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 2238 / 2021 M/S JM Housing Ltd. v/s State of UP & others में मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 02.02.2021 को निम्न आदेश पारित किये गये हैं।

"The 1st part of the proviso provides that where any land so allotted is not utilized for the purpose for which it was allotted within a period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. The 2nd part of the proviso provides that where the aforesaid period has already lapsed i.e. where the allotted land is not utilized within 5 years from the date of possession or within the specified period in the terms of allotment and the said period has expired before the commencement of the Amending Act, the authority is obliged to give a notice to use the land for the purpose for which it was allotted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled.

Thus, the condition precedent for applicability of the 2nd part of the proviso is that the period for utilization should have expired before the commencement of the Amending Act i.e. 28.7.2020 and the Authority before cancelling the allotment / lease had given a notice to the allottee to utilize the land within a year. Sri Singh, on instructions, does not dispute that no notice as contemplated in the 2nd part of the proviso to Section 7 of the Act was ever issued to the petitioner which is also authenticated in the impugned order as the same does not refer to issuance of any such notice, rendering the order dated 07.01.2021 vulnerable in law.

The writ petition, is **allowed**. The order dated 07.01.2021 is set aside / quashed."

31. मा० उच्च न्यायालय की उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश जारी करने के पूर्व कम से कम 3 महीने का वैधानिक नोटिस देना अनिवार्य है। चूंकि प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस संस्था को तामील ही नहीं हुआ है, अतः इस नोटिस को वैधानिक नोटिस नहीं माना जा सकता

है। चूंकि निरस्तीकरण आदेश के पूर्व जारी नोटिस वैधानिक नोटिस की श्रेणी में नहीं आता है, ऐसी स्थिति में निरस्तीकरण आदेश भी मान्य नहीं है। यहाँ यह तथ्य भी समीचीन है कि निरस्तीकरण आदेश भी बिना तामील के प्राधिकरण कार्यालय में प्राप्त हुआ है, जिसे चरपा करने की कार्यवाही की गई है।

32. यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा अपने सभी देयकों का भुगतान कर दिया गया है, तथापि संस्था द्वारा समय-समय पर निर्माण अवधि विस्तारित करने हेतु समय विस्तारण शुल्क जमा किया गया है एवं संस्था को समय विस्तारण प्राप्त भी हुआ है।

32. यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा पुनः सभी अनुमतियाँ/No objection प्राप्त कर लिए गए हैं एवं revised building plan भी अनुमोदित करवाया गया है जिसमें अभी अवधि शेष है। संस्था द्वारा राज्य सरकार से इस भूखण्ड पर रू0 548 करोड़ का निवेश करने का MoU भी किया गया है। अतः वर्तमान परिस्थितियों में संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर निवेश के प्रयास किए जा रहे प्रतीत होते हैं।

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।

35. प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह अग्रेतर कार्यवाही विधि के अनुसार सुनिश्चित करे।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 7477 77-4-23/85 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री हृदय विक्रम, निदेशक, मै0 स्प्लेण्डर इन्फारमेशन टेक्नोलाजी प्रा0 लि0, यूनिट संख्या-3-6, भूतल, स्प्लेण्डर फोरम, प्लाट नं0-03, जसोला डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, नई दिल्ली-110024।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव