

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 5063 / 77-4-2023
लखनऊ : दिनांक 23 अगस्त, 2023

मैसर्स आहूजा एण्ड आनन्द प्रा0 लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मैसर्स आहूजा एण्ड आनन्द प्रा0 लि0, ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड सं0-200, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5 का आवंटन निरस्त करने विषयक निर्गत आदेश दिनांक 14.02.2022 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट-1973 की धारा-41(3) सपटित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम-1976 की धारा-12 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है। प्रकरण में स्थिति निम्नवत है:-

- अपीलार्थी कम्पनी मैसर्स आहूजा एण्ड आनन्द रियल इस्टेट प्राइवेट लिमिटेड को प्राधिकरण द्वारा आई.टी./आई.टी.ई.एस. प्रयोगार्थ क्षेत्रफल 40000 वर्गमीटर (9.88 एकड़) का भूखण्ड दिनांक 11.03.2008 को आवंटित किया गया।
- अपीलार्थी कम्पनी को विशिष्ट भूखण्ड संख्या-200, सेक्टर नॉलेज पार्क-5, ग्रेटर नोएडा एलोकेट किया गया। आवंटित भूखण्ड के लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 40484 वर्गमीटर के अनुसार अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2011 को 90 वर्ष के लिए पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया है तथा दिनांक 16.11.2011 को कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया।
- अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.04.2011 के माध्यम से भूखण्ड संख्या-200 सेक्टर- के0पी0-5, ग्रेटर नोएडा के सापेक्ष आई.टी./आई.टी.ई.एस. नीति के अन्तर्गत मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट के अन्तर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत की छूट देते हुए नया पेमेंट प्लान इस शर्त के साथ जारी किया गया था कि परियोजना पर अपीलार्थी कम्पनी को न्यूनतम रूपये 50.00 करोड़ (भूखण्ड का मूल्य निकालते हुए) का निवेश करना अनिवार्य है, जिसका शपथ-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना है, यदि भविष्य में आवंटी कम्पनी द्वारा रू0 50 करोड़ से अधिक का निवेश नहीं किया जाता तो प्रदान की गयी छूट निरस्त कर दी जायेगी।
- अपीलार्थी कम्पनी को लीजडीड में वर्णित शर्तों के अधीन आवंटित/भूखण्ड की निष्पादित पट्टा प्रलेख की तिथि दिनांक 08.09.2011 से तीन वर्ष के अन्दर अर्थात् दिनांक 07.09.2014 तक भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर, प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर 50 करोड़ (भूमि की कीमत छोड़कर) निवेश करते हुए दिनांक 07.09.2018 तक सम्पूर्ण कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना था। साथ ही परियोजना पर निवेश सम्बन्धी प्रमाण प्रतिवर्ष प्राधिकरण में प्रस्तुत करने थे।



- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का उल्लंघन करने के दृष्टिगत प्राधिकरण के पत्र संख्या-ग्रे०नौ०/आई.टी./2018/2902, दिनांक 05.10.2018 एवं पत्र संख्या-ग्रे०नौ०/आई.टी./2019/3464, दिनांक 23.12.2019 द्वारा कारण बताओ नोटिस निर्गत किये गये। इसके बावजूद भी अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उपरोक्त नोटिसों का कोई प्रति उत्तर अथवा ऐसा कोई साक्ष्य/ अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे कि उनका परियोजना क्रियान्वयन करने में रुचि लेना परिदर्शित हो।
- प्राधिकरण की 113वीं बोर्ड बैठक दिनांक 04.12.2018 में लिये गये निर्णयनुसार समस्त आवंटनों में 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 सम्पूर्ण परियोजना निर्मित कर कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य है, की सूचना आवंटी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.01.2019 को प्रेषित की गयी।
- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा नियोजन विभाग के रिकार्ड के अनुसार प्राधिकरण की 113वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयानुसार निर्धारित समयावधि के भीतर मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन नहीं किया गया है।
- अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.12.2019 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा न किये जाने तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों के अनुपालन न करने के कारण निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस निर्गत किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उक्त नोटिस के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित याचिका संख्या-3201/2020 में अतिरिक्त प्रतिकर की माँग को चुनौती दी गयी, जबकि उक्त नोटिस के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को अतिरिक्त प्रतिकर के अलावा वार्षिक लीज रेंट जमा कराने, परियोजना निर्माण की शर्तों का अनुपालन में मानचित स्वीकृति हेतु आवेदन न करने, परियोजना के चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न करने, परियोजना पर अपेक्षित निवेश की शर्तों का अनुपालन न करने, परियोजना निर्माण हेतु समय विस्तरण प्राप्त न करने तथा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट की शर्तों का अनुपालन न करने पर जारी किया गया था।
- प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयानुसार प्राधिकरण के आदेश संख्या: ग्रे०नौ०/2020/17394, दिनांक 28.02.2020 के माध्यम से ऐसी परियोजनाओं जिन पर समयबद्ध निवेश नहीं किया गया है, को अनुमन्य मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट वापस लिये जाने हेतु निर्गत किये गये हैं। इसके अतिरिक्त उक्त बोर्ड बैठक में आई०टी० परियोजनाओं में सशुल्क मानचित्र स्वीकृति आवेदन हेतु दिनांक 30.06.2020, परियोजना के प्रथम चरण के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु सशुल्क समयावधि दिनांक 31.03.2021 तथा सम्पूर्ण परियोजना के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु सशुल्क समयावधि दिनांक 31.03.2022 तक अनुमन्य की गयी।
- प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे०नौ०/आई.टी./2020, दिनांक 04.03.2020 के माध्यम से प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय से अपीलार्थी कम्पनी को अवगत

कराते हुए मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट समाप्त करने के साथ ही उक्त छूट को मय ब्याज सहित जमा कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं करायी गयी।

- प्राधिकरण द्वारा अपीलार्थी कम्पनी को दिनांक 30.03.2021 को नोटिस जारी करते हुए मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट सहित प्रीमियम, लीज रेन्ट, समय विस्तरण की माँग की गयी। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उक्त नोटिस के माध्यम से मांग धनराशि के सन्दर्भ में प्रत्युत्तर प्रस्तुत करने हेतु 07 दिवस का समय उनके प्रत्यावेदन दिनांक 06.04.2021 से आगे बढ़ाये जाने हेतु अनुरोध किया गया।
- अपीलार्थी कम्पनी के प्रत्यावेदन के लगभग डेढ़ माह व्यतीत होने के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.05.2021 के माध्यम से आवंटी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देयताओं को कराने हेतु एक सप्ताह का समय प्रदान करते हुए देयकों को जमा कराने के साक्ष्य उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किया गया।
- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा पुनः दिनांक 25.06.2021 को प्रत्यावेदन प्रस्तुत करते हुए उनको जारी पत्र का अनुपालन करने हेतु आगामी 30 दिनों के समय दिये जाने हेतु अनुरोध किया गया। आवंटी कम्पनी को वर्ष 2008 में उक्त भूखण्ड आवंटन किया गया। आवंटन के लगभग 13 वर्ष समाप्त होने के उपरान्त भी आवंटी कम्पनी द्वारा कोविड-19 महामारी का आधार लेते हुए प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.05.2021, जोकि भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराने हेतु निर्गत किया गया, पर आगामी समय दिये जाने का अनुरोध अस्वीकार किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा बार-बार प्रत्यावेदन प्रस्तुत कर मात्र आवंटन को अपने पक्ष में बनाये रखने का प्रयास किया जा रहा है, जोकि स्वीकार नहीं किया गया।
- अपीलार्थी कम्पनी को आवंटित भूखण्ड को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 14.02.2022 के माध्यम से निरस्त किया गया। प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित याचिका संख्या-3201/2020 में अतिरिक्त प्रतिकर की मांग को चुनौती के दृष्टिगत अतिरिक्त प्रतिकर की माँग सम्मिलित नहीं की गयी थी।
- सन्दर्भित भूखण्ड को प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के अलावा अपीलार्थी कम्पनी द्वारा वार्षिक लीज रेन्ट जमा कराने, परियोजना निर्माण की शर्तों का अनुपालन में निर्धारित समयावधि में मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन न करने, परियोजना के चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न करने, परियोजना पर अपेक्षित निवेश की शर्तों का अनुपालन न करने, परियोजना निर्माण हेतु समय विस्तरण प्राप्त न करने तथा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट की शर्तों का अनुपालन न करने पर निरस्त किया गया है।
- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.02.2022 को मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका संख्या-8596/2022 के माध्यम से चुनौती दी गयी। सन्दर्भित याचिका में पारित आदेश दिनांक 20.01.2023 के अनुपालन में अपीलार्थी कम्पनी



द्वारा दिनांक 19.04.2022 को वार्षिक लीज रेन्ट के मद में धनराशि रू० 2,59,14,407 /— जमा करायी गयी है, किन्तु अन्य मदों की देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया गया, जबकि मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेश में अपीलार्थी कम्पनी को सम्पूर्ण किस्तों को प्राधिकरण के पक्ष में भुगतान किये जाने हेतु आदेशित करने के साथ ही प्राधिकरण को प्रकरण को सहानुभूतिपूर्वक विचार किये जाने हेतु आदेशित किया गया था।

- मा० न्यायालय द्वारा याचिका संख्या-8596/2022 सन्दर्भित याचिका में पारित आदेश दिनांक 20.01.2023 के अनुपालन में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 30.01.2023 को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 02.03.2023 के माध्यम से निरस्त करते हुए निस्तारित किया गया है।
- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उनके प्रत्यावेदन दिनांक 30.01.2023 के माध्यम से मुख्य रूप से मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेश दिनांक 20.01.2023 के अनुपालन में उनकी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2011 को निष्पादित लीज डीड को प्राधिकरण की पुर्नस्थापना नीति के अन्तर्गत पुर्नस्थापित करने तथा उनके द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 19.04.2022 के अनुसार धनराशि रू० 2,59,14,407.18 लीज रेन्ट के सापेक्ष जमा कराने के तथ्य उल्लिखित करने के साथ ही अवशेष धनराशि सहित (i) मानचित स्वीकृति हेतु विलम्ब शुल्क (ii) उपरोक्त आवंटित भूखण्ड के आवंटन/लीज डीड के पुर्नस्थापित किये जाने की तिथि से 3 माह के भीतर प्रोसेसिंग फीस जमा कराते हुए बिल्डिंग प्लान अनुमोदित कराये जाने उल्लेख किया गया तथा भूखण्ड पर समयबाधित अवधि में निर्माण कराये जाने के सम्बन्ध में आश्वस्त किया गया। दिनांक 21.05.2022 को उनके प्राधिकरण में मानचित्र स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु जमा किये जा चुके हैं, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा अपने प्रत्यावेदन में भूखण्ड के सापेक्ष देय मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट की धनराशि एवं परियोजना निर्माण हेतु देय समय विस्तारण शुल्क सहित अन्य देयताओं को जमा कराने हेतु आश्वस्त नहीं किया गया, जबकि मा० न्यायालय द्वारा सन्दर्भित याचिका में पारित आदेश दिनांक 04.04.2022 के अनुपालन में अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देयताओं को जमा कराना था।
- आई०टी० परियोजनाओं में मा० बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार सम्पूर्ण परियोजना निर्माण हेतु अनुमन्य समयावधि दिनांक 31.03.2022 में समाप्त हो चुकी है। इसके उपरान्त उ०प्र० शासन के अध्यादेश संख्या-15/79-वि-1-22-2-का-3-2022, दिनांक 07.01.2022 के अनुसार आई०टी० परियोजनाओं में भूमि का उपयोग करने हेतु आवंटियों को अनुमन्य समयावधि भी दिनांक 31.12.2022 को समाप्त हो चुकी है। इसके उपरान्त आगामी समय विस्तारण अनुमन्य नहीं है। उपरोक्त समस्त तथ्यों के दृष्टिगत अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 30.01.2023 को बिना किसी लाभ के निस्तारित किया गया है।

2— निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध याची द्वारा मा० उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका संख्या-8596/2022 दायर की गयी जिसमें मा० उच्च न्यायालय ने यह निर्देश दिये कि यह



रेस्टोरेशन अपील प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करें और प्राधिकरण अपनी नीतियों के अन्तर्गत निर्णय ले। सम्यक विचारोंपरान्त प्राधिकरण अपने आदेश दिनांक 14.02.2022 द्वारा अपील को निरस्त कर दिया। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20.01.2023 के तीसरे पेज के अंतिम पैरा में यह निष्कर्ष है कि आवंटन द्वारा आवंटन के 11 वर्ष से अधिक अवधि व्यतीत हो जाने के बाद भी प्रोजेक्ट पर कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है अतः पिटीशनर सेक्शन-7 एक्ट, 1996 का लाभ नहीं क्लेम कर सकता। आवंटन आई0टी0/आई0टी0ई0एस0 सर्विसेज के लिए किया गया था जिसमें 07 वर्ष के अन्दर परियोजना पूर्ण की जानी थी तथा अधिकतम 03 वर्ष का एक्सटेंशन प्राप्त किया जा सकता था। 07 वर्ष की अवधि में प्रति एकड़ कम से कम रू0 04 करोड़ का इन्वेस्टमेंट किये जाने की प्रतिबद्धता भी थी। उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत आवंटन से 11 वर्ष के अन्दर कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने के कारण मेगा आई0टी0 प्रोजेक्ट के अन्तर्गत दी गयी सुविधा (प्रीमियम में 25 प्रतिशत की छूट) निरस्त करते हुए ब्याज सहित वसूला जाना चाहिए क्योंकि यह छूट जिस मंशा से नीति के अन्तर्गत दी गयी थी वह मंशा 07 वर्ष के अन्दर परियोजना की भूमि पर रू0 04 करोड़ प्रति एकड़ के निवेश न होने से पूर्ण नहीं हो पायी। ऐसे में छूट बनाये रहने का कोई औचित्य नहीं है।

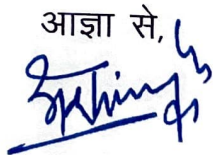
3- उपरोक्त समस्त तथ्यों व विवेचना के दृष्टिगत व मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों में किये गये आब्जर्वेशन के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्तीकरण विषयक पारित आदेश दिनांक 14.02.2022 में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक
विकास आयुक्त

संख्या:- 5063(1)/77-4-23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स आहूजा एण्ड आनन्द प्रा0 लि0, 404, फोर्थ फ्लोर, रूट टॉवर, प्लाट नं0-7 लक्ष्मी नगर, दिल्ली-110092।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनुसचिव