

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या-2906/77-4-23-05अपील/21  
लखनऊ : दिनांक 18 मई, 2023

मै0 सी.टी.ए. सॉफ्टेक प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम्

नौएडा

विपक्षीगण

मै0 सी.टी.ए. सॉफ्टेक प्रा0लि0 के पत्र दिनांक 19.05.2021 द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड सं0-02, सेक्टर-142, नौएडा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.04.2021 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी है एवं निम्नवत् कार्यवाही किये जाने का अनुरोध किया गया है:-

1. Set aside the letter dated 09.04.2021, whereby Authority denied to the Revisionist the benefit of Zero Period and time extension and other ancillary reliefs claimed.
2. Grant the relief of Zero Period from 17.02.2006 (date of allotment) onwards till 23.03.2018 (date of possession of complete land).
3. Land instalment premium which has been already paid by us may please be hereby rescheduled from the actual possession of the entire allotted land and waiver of all interest for the period from 17.02.2006 till 23.03.2018 and refund of same to the Revisionist.
4. Waiver of time extension charges from 17.02.2006 till 23.03.2018 and refund of same to the Revisionist.
5. Waiver of lease rent already paid from 17.02.2006 till 23.03.2018 and refund of same to the Revisionist.
6. Grant 5 years' period for construction during the validity of approved building plans as per clause 9 of Lease Deed, w.e.f. 27.05.2020, without any further payment of extension charges.

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील पर प्राधिकरण से आख्या प्राप्त की गयी, जो प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.05.2021 के माध्यम से प्राप्त हुई। उक्त के क्रम में दिनांक 20.04.2023 को सुनवाई बैठक सम्पन्न हुई। बैठक में पुनरीक्षणकर्ता कंपनी मै0 सी.टी.ए. सॉफ्टेक प्रा0लि0 की ओर से श्री रवि मोहन सेठी तथा श्री अक्षय सेठी भौतिक रूप से एवं नौएडा की ओर से श्री मानवेन्द्र सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री आशीष भाटी, सहायक महाप्रबन्धक वीडियो कान्फेसिंग के माध्यम से उपस्थित रहे।

3. पुनरीक्षणकर्ता कंपनी मै0 सी.टी.ए. सॉफ्टेक प्रा0लि0 द्वारा अपनी अपील में एवं सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- (1) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी को भूखण्ड संख्या-02, सेक्टर-142, नौएडा क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर भूमि आई.टी./आई.टी.ई.एस. प्रोजेक्ट के लिए नौएडा द्वारा आवंटित की गयी थी, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा 18,080 वर्ग मीटर का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता कंपनी को दिनांक 03.01.2008 को दिया गया और अवशेष 1920 वर्ग मीटर का कब्जा दिनांक 26.03.2018 को दिया गया।
- (2) सम्पूर्ण भूमि प्राप्त होने के उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा बिल्डिंग प्लान स्वीकृति का आवेदन प्राधिकरण को दिया गया, जिसकी स्वीकृति दिनांक 27.05.2020 को प्रदान की गयी, जिसकी बैधता 05 वर्ष है।
- (3) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा शून्य अवधि तथा निर्माण हेतु समय विस्तारण का आवेदन विभिन्न माध्यमों से प्राधिकरण को दिया गया। अन्तिम आवेदन दिनांक 05.03.2021 को दिया गया, जिसे प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.04.2021 द्वारा अस्वीकार कर दिया गया, जिसके विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट की धारा-41(3) के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत की गई।
- (4) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा योजना के क्लॉज-20 को निम्नवत् उद्धरित किया गया है:-

"Conditions for applying for IT/ITES Service" to the effect that Applicant applying for 5 acre or more than 5 acre of land will be permitted 10% area of total FAR for Institutional Facilities and rest 90% for usage of IT/ITES service.

- (5) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा लीज डीड के क्लॉज-10(A) को उद्धरित किया गया है, जो निम्नवत् है:-

"The allottee/lessee will complete construction and obtain occupancy certificate from the competent authority of the lessor within the validity period of the approved building plan. The lessee/Allottee shall ensure the functioning as per schedule given below.

PLOT UPTO 1000 SQ. MTS.

Within two years from actual date of possession

PLOT ABOVE 1000 SQ. MTRS. BUT UPTO 2000 SQ. MTRS.

Within three years from the actual date of possession

PLOT ABOVE 2000 SQ. MTRS. BUT UPTO 4000 SQ. MTRS.

Within four years from the actual date of possession

PLOT ABOVE 4000 SQ. MTRS.

Within five years from the actual date of possession."

- (6) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा दिनांक 17.02.2006 (आवंटन की तिथि) से दिनांक 23.03.2018 (सम्पूर्ण भूमि के कब्जा प्राप्त करने की तिथि) तक



की अवधि का शून्यकाल का लाभ दिए जाने का अनुतोष मांगा गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रीमियम की किस्त को वास्तविक कब्जा की तिथि से पुनर्निर्धारित कर दिनांक 23.03.2018 से किए जाने तथा दिनांक 17.02.2006 से दिनांक 23.03.2018 के मध्य जमा की गई ब्याज की धनराशि को वापस किए जाने, दिनांक 17.02.2006 से दिनांक 23.03.2018 के मध्य समय विस्तारण शुल्क माफ करते हुए वापस किए जाने, दिनांक 17.02.2006 से दिनांक 23.03.2018 के मध्य भुगतान किए गए लीज रेन्ट को माफ करते हुए वापस किए जाने एवं निर्माण के लिए 05 वर्ष का समय दिनांक 27.05.2020 से बिना किसी समय विस्तारण शुल्क के प्रदान की जाए।

4. नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गई आख्या में एवं सुनवाई के समय निम्न तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- (1) पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर में से 18,080 वर्ग मीटर पर लीज डीड निष्पादित करते हुए दिनांक 03.01.2008 को हस्तगत कराया गया। इसके उपरान्त शेष 1920 वर्ग मीटर की लीज डीड निष्पादित करते हुए दिनांक 26.03.2018 को पुनरीक्षणकर्ता को हस्तगत किया गया।
- (2) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नियमानुसार निर्माण हेतु समय वृद्धि शुल्क जमा करायी गयी तथा दिनांक 23.03.2020 द्वारा दिनांक 02.10.2020 तक समय वृद्धि स्वीकृत की गयी। लीज डीड के समय आवंटी को यह संज्ञानित था कि उन्हें 20,000 वर्ग मीटर में 18,080 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की जा रही है तथा 20,000 वर्ग मीटर भूखण्ड पर मिलने वाली सुविधाएं इस पर लागू नहीं होगी। इसके उपरान्त भी आवंटी द्वारा अपनी स्वेच्छा से उक्त क्षेत्रफल को स्वीकार कर लीज डीड निष्पादित कराकर 18,080 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का कब्जा प्राप्त किया गया।
- (3) आवंटी का यह कथन कि 1920 वर्ग मीटर भूमि कम होने के कारण 20,000 वर्ग मीटर में मिलने वाली सुविधाओं के अभाव में परियोजना का निर्माण नहीं कराया गया स्वीकार नहीं है, क्योंकि 20,000 वर्ग मीटर के भूखण्ड में सुविधाओं हेतु आरक्षित क्षेत्रफल 10 प्रतिशत था, जबकि आवंटी को प्राधिकरण द्वारा लगभग 90 प्रतिशत भूखण्ड का कब्जा वर्ष 2008 में प्रदान कर दिया गया था, जिस पर आवंटी परियोजना का मूल निर्माण करने हेतु स्वतंत्र था।
- (4) आवंटी द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कर अधिभोग प्रमाण-पत्र का आवेदन नहीं किया गया।

5. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के पश्चात् दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं अभिलेखों के परिशीलन तथा सम्यक् विश्लेषण के क्रम में यह पाया गया कि यद्यपि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह मांग की गयी है कि:-



1. Set aside the letter dated 09.04.2021, whereby Authority denied to the Revisionist the benefit of Zero Period and time extension and other ancillary reliefs claimed.
2. Grant the relief of Zero Period from 17.02.2006 (date of allotment) onwards till 23.03.2018 (date of possession of complete land).
3. Land instalment premium which has been already paid by us may please be hereby rescheduled from the actual possession of the entire allotted land and waiver of all interest for the period from 17.02.2006 till 23.03.2018 and refund of same to the Revisionist.
4. Waiver of time extension charges from 17.02.2006 till 23.03.2018 and refund of same to the Revisionist.
5. Waiver of lease rent already paid from 17.02.2006 till 23.03.2018 and refund of same to the Revisionist.
6. Grant 5 years' period for construction during the validity of approved building plans as per clause 9 of Lease Deed, w.e.f. 27.05.2020, without any further payment of extension charges.

परन्तु वर्तमान में उनके द्वारा न केवल प्रीमियम से सम्बन्धित समस्त भुगतान किए गए हैं, बल्कि उनके द्वारा समयवृद्धि शुल्क का भी वर्ष 2020 तक भुगतान कर दिया गया है। शेष का भी भुगतान करने को तैयार हैं तथा लीज रेन्ट का भी उनके द्वारा 2020 तक भुगतान कर दिया गया है। नौएडा अथॉरिटी के अधिकारियों द्वारा सुनवाई के समय इसकी पुष्टि की गई। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया कि क्योंकि उन्हें पूरे प्लॉट का कब्जा वर्ष 2018 में प्राप्त हुआ है। अतः उनके ऊपर उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम, 2020 उनके प्रकरण में लागू नहीं होता है। अतः 7 वर्ष की गणना वर्ष 2018 से की जानी चाहिए। उक्त के अतिरिक्त इस प्लॉट पर जो लोन का समय है, उसके लिए कम से कम 3 वर्ष का समय चाहिए।

नौएडा के अधिकारियों द्वारा बताया गया कि उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम, 2020, जो दिनांक 31.08.2020 को अधिसूचित किया गया था, में यह प्राविधान किया गया है कि "जहाँ पूर्वोक्त अवधि इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व पहले ही व्यपगत हो गयी हो वहाँ प्राधिकरण आवंटी को ऐसे प्रयोजन, जिसके लिए वह आवंटित की गयी थी, के लिए एक वर्ष की अवधि के भीतर उक्त भूमि का प्रयोग करने के लिए नोटिस देगा और यदि उपर्युक्त एक वर्ष की अवधि के भीतर आवंटी भूमि का उपयोग नहीं करता है, तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः रद्द हुआ माना जाएगा।" उक्त प्राविधान के क्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटी को दिनांक 28.05.2021 को नोटिस निर्गत करते हुए यह अवगत कराया गया कि अध्यादेश का उक्त प्राविधान आवंटी पर लागू होता है।

दोनों पक्षों को सुनने व विवेचना के बाद यह स्पष्ट हुआ है कि मैसर्स सी०टी०ए० सॉफ्टवेक प्रा०लि० अपने आप में एक अनूठा केस है। जहां पर आवंटी द्वारा पूरा भुगतान न केवल प्रीमियम का बल्कि लीज रेन्ट का भी भुगतान किया गया है और जो भुगतान शेष है, उसको करने को तैयार है। ऐसा प्राधिकरण में बहुत ही



कम देखने को मिलता है। नौएडा अथारिटी से जब ये जानकारी चाही गई कि ऐसे कितने प्रकरण हैं, जिसमें आवंटी द्वारा सभी प्रकार का भुगतान पूरी तरह कर दिया हो या यदि अल्प भुगतान शेष है, उसको भी करने को तैयार है तो नौएडा द्वारा अवगत कराया गया कि ऐसे बहुत ही दुर्लभ प्रकरणों में देखा गया है। इसी ग्रुप द्वारा इसी प्लाट के बगल में जो निर्माण किए गए हैं, वह उच्च गुणवत्ता के प्रतीत होते हैं। अतः ये व्याख्या का विषय है कि यदि 20 हजार वर्ग मीटर भूमि में से 18 हजार वर्ग मीटर भूमि उनको वर्ष 2006 में परन्तु शेष भूमि उनको वर्ष 2018 में दी गई तो उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम, 2020 के अनुसार 07 वर्ष की गणना वर्ष 2006 से की जाय अथवा वर्ष 2018 से। प्रश्नगत प्रकरण में मेरिट के आधार पर देखने पर यह स्थिति बन रहीं है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सारे भुगतान यथा प्रीमियम, लीजरेन्ट आदि समस्त भुगतान समय से किए गए हैं, किसी भी प्रकार के भुगतान में आवंटी द्वारा कभी भी कोई डिफॉल्ट नहीं किया गया। अतः इनको अधिनियम से 7 वर्ष की गणना वर्ष 2018 से की जा सकती है या नहीं, यह Legal Interpretation का विषय है। चूँकि इस केस में सभी भुगतान शत-प्रतिशत किए गए हैं और इस ग्रुप द्वारा बगल में दो अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के निर्माण कार्य किए गए हैं। अतः मेरे विचार से एक उदारवादी दृष्टिकोण के तहत व उ0प्र0 सरकार की वर्तमान में निवेश के प्रति बहुत ही प्रभावशाली नीतियों के दृष्टिगत चूँकि इनके द्वारा समस्त भुगतान समय से किए गए हैं एवं किसी भी भुगतान में कोई डिफॉल्ट आवंटी द्वारा नहीं किया गया है, अतः अधिनियम में अवधि की जो गणना की गई है, वह वर्ष 2018 से करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को वर्ष 2025 तक का समय निर्माण कार्यों के लिए दिया जा सकता है, परन्तु उसमें समयवृद्धि शुल्क का वित्तीय लाभ नहीं दिया जाएगा।

उपर्युक्तानुसार मै0 सी.टी.ए. सॉफ्टेक प्रा0लि0 की पुनरीक्षण याचिका दिनांक 19.05.2021 एतद्वारा निस्तारित की जाती है।

नरेन्द्र भूषण  
प्रमुख सचिव

संख्या:-२१०६ (१)/७७-४-२३ तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. मै0 सी.टी.ए. सॉफ्टेक प्रा0लि0, 61-63 पंचकुइयाँ रोड, द्वितीय तल, नई दिल्ली-110001
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(रजनी कान्त पाण्डेय)  
अनु सचिव।