

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-7657/77-4-23/अपील 37/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 14 नवम्बर, 2023**

मै0 ध्रुव ग्लोबल इन्फोटेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ध्रुव ग्लोबल इन्फोटेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-56, Sector KP-5 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.10.2022 के विरुद्ध दिनांक 28.03.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.05.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 15.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री अमनदीप डुली, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा, श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी तथा याची संस्था की ओर से श्री कार्तिकेय दूबे, अधिवक्ता, श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता, श्री मनोज सेठी एवं श्री आकाश अग्रवाल द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन आईटी इण्डस्ट्रीज स्थापित करने हेतु दिनांक 11.03.2008 को किया गया था, जिसके अनुसार इस भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 14,25,47,817/- था, जिसका 30 प्रतिशत तत्काल भुगतान करना था तथा अवशेष धनराशि का भुगतान 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत के ब्याज पर किया जाना था। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.10.2008 के द्वारा इस भूखण्ड का क्षेत्र 8528.98 वर्गमीटर बढ़ गया, अतः इस भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 88528.98 वर्गमीटर हो गया। तदोपरान्त इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 13.01.2009 को निष्पादित की गई। लीज डीड के अनुसार इस भूखण्ड पर कुल रू0 87.05 करोड़ का निवेश करना अपेक्षित था, इस भूखण्ड के 40 प्रतिशत covered area पर निर्माण 18 महीने में किया जाना था एवं सम्पूर्ण परियोजना का निर्माण 5 वर्ष में

किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 30.01.2009 को paper possession भी प्रदान कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या 56, सेक्टर-नालेज पार्क-5 का निर्माण ग्राम खेड़ा की खसरा संख्या 157, 158, 159 एवं 160 तथा ग्राम तुलसियाना की भूमियों को सम्मिलित करते हुए किया गया था। आवंटन के समय अधिकतर भूमियों पर कब्जा काश्तकारों का था, जिस कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण कार्य सम्भव नहीं था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण क्षेत्र के विभिन्न गावों के काश्तकारों द्वारा भूमि अधिग्रहण को चुनौती देते हुए काश्तकारों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में विभिन्न रिट याचिकाएं योजित की गई थीं, जिन्हें मा0 न्यायालय द्वारा एकजाई करते हुए रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में अपने आदेश दिनांक 21.10.2011 द्वारा कतिपय अधिग्रहणों को निरस्त करते हुए अवशेष अधिग्रहणों में 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत आबादी भूखण्ड दिये जाने के आदेश पारित किये गये। इस निर्णय को मा0 सर्वोच्च न्यायालय में चुनौती दी गई एवं मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सावित्री देवी एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में अपने आदेश दिनांक 14.05.2015 द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के आदेश को बहाल रखा गया।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड भी भूमि अधिग्रहण की याचिकाओं के अधीन था, अतः इस कारणवश भूखण्ड पर निर्माण कार्य सम्भव ही नहीं था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड से सम्बन्धित बाउण्ड्री वाल जब बनाई जा रही थी, तो अतिक्रमणकर्ताओं द्वारा इसका विरोध किया गया एवं बाउण्ड्रीवाल बनाने से रोका गया। अतिक्रमणकर्ताओं का यह कहना था कि यह भूमि आबादी की भूमि है जिस पर लोगों के घर बने हुए हैं। इस अतिक्रमण को हटाने के लिए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पत्र दिनांक 20.04.2015, दिनांक 30.04.2015 एवं दिनांक 18.05.2015, प्राधिकरण को प्रेषित किये गये।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के भूमि अधिग्रहण के मेमो से भी स्पष्ट है कि खसरा संख्या 156 एवं 159 पर पक्के घर बने हुए हैं। इस अतिक्रमण को हटाने के लिए प्राधिकरण द्वारा जिला मजिस्ट्रेट एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्ध नगर को पत्र दिनांक 12.07.2016 द्वारा अतिक्रमण हटाने के लिए कहा गया, किन्तु कतिपय कारणों से यह अतिक्रमण नहीं हटाया जा सका था।



7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा संस्था को दिनांक 06.09.2016 को show cause notice जारी किया गया, जिसका प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 16.09.2016 को दे दिया गया, जिसमें यह अवगत कराया गया कि इस भूखण्ड पर कतिपय अतिक्रमण है, जिनको हटाने के उपरान्त ही इस पर निर्माण हो सकता है एवं तदनुसार ही किशतों का भुगतान किया जा सकेगा। इस सम्बन्ध में यह तथ्य भी समीचीन है कि मार्च 2017 में वरिष्ठ प्रबन्धक, वर्क सर्किल 5, द्वारा अपने वरिष्ठ अधिकारियों को पत्र लिखते हुए यह सूचित किया गया था कि इस भूखण्ड के 3374 वर्गमीटर पर अतिक्रमण विद्यमान है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि संस्था द्वारा पुनः प्राधिकरण को अपने पत्र दिनांक 24.02.2018 द्वारा अतिक्रमण हटाने के लिए कहा गया, किन्तु अतिक्रमण नहीं हटाया जा सका। इन सबके बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.02.2019 द्वारा रू0 17,58,78,268/- की मांग की गई तथा इस धनराशि के 8 प्रतिशत को जमा करने को कहा गया ताकि संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण किया जा सके। इस आदेश के विरुद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 8945/2019 दायर की गई जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.03.2019 द्वारा यह आदेशित किया गया कि याची रू0 1,40,70,262/- तत्काल जमा कराये एवं तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा याची के प्रत्यावेदन, जो जीरो पीरियड एवं देयकों के पुर्ननिर्धारण के सम्बन्ध में है, का निस्तारण किया जाए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में उसके द्वारा अपेक्षित धनराशि जमा कर दी गई। संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि दिनांक 31.12.2022 तक प्रीमियम के मद में कुल रू0 14,11,51,107/- तथा लीज रेंट के मद में कुल रू0 5,40,52,348/- जमा कराये जा चुके हैं।

10. मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में धनराशि जमा कराये जाने के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.12.2019 के द्वारा संस्था के प्रत्यावेदन को यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया कि संस्था को आवंटित मात्र 3.81 प्रतिशत भूखण्ड के भाग पर अतिक्रमण है एवं अवशेष 96.19 प्रतिशत भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के कब्जे में है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस आदेश में यह नजरंदाज कर दिया गया कि जो अतिक्रमण है, वह भूखण्ड के बिल्कुल बीचो-बीच है, जिसके कारण इस भूखण्ड पर निर्माण सम्भव नहीं हो सकता है। प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध याची संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट

याचिका संख्या 369/2020 दायर की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 09.01.2020 द्वारा यह निर्देशित किया गया कि याची संस्था राज्य सरकार के समक्ष पुनरीक्षण याचिका दायर करे। तदनुसार पुनरीक्षण याचिका दायर की गई, जो दिनांक 12.11.2020 को निस्तारित हुई, जिसमें प्राधिकरण के आदेश दिनांक 12.12.2019 को बहाल रखा गया। राज्य सरकार के आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 10080/2021 दायर की गई, जो अभी भी विचाराधीन न्यायालय है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिट याचिका के विचाराधीन होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 15.06.2022 के द्वारा याची संस्था को देय mega investmet rebate को वापस ले लिया गया है तथा इस मद में रू0 24,75,85,972/- की मांग की गई। इसी प्रकरण में लीज रेंट के मद में भी रू0 3,21,80,287/- की मांग की गई है।

13. उपरोक्त मांग सृजित होने पर प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.10.2022 द्वारा संस्था के भूखण्ड के आवंटन को निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश के विरुद्ध संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 36156/2022 मा0 उच्च न्यायालय में दायर की गई। यह रिट याचिका संस्था द्वारा वापस ले ली गई है ताकि प्राधिकरण की reschedulement नीति के अंतर्गत अन्य तथ्यों का समावेश रिट याचिका में किया जा सके।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी मध्य प्राधिकरण द्वारा reschedulement नीति आदेश दिनांक 10.01.2023 द्वारा जारी की गई, जिसके अनुसार, जो डिफाल्टर तीन माह के अंदर प्राधिकरण में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करेंगे, उनके देयकों का पुर्ननिर्धारण किया जा सकेगा। इस क्रम में संस्था द्वारा अपने देयकों के पुनरीक्षण करने के लिए प्रार्थना पत्र दिनांक 04.01.2023 प्राधिकरण में दिया गया है।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा 7 के परन्तुक में दिनांक 31.08.2020 को निम्न प्राविधान किया गया है:-

"Provided that where any land so allotted is not utilized for the purpose for which it was allotted within the period of 5 years from the date of possession of 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. Provided further where the aforesaid period has already lapsed before the commencement of this Act, the Authority shall give a notice to the



allottee 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."

इस परन्तुक के अनुसार नोटिस दिया जाना अनिवार्य है एवं इस नोटिस के उपरान्त 01 साल का समय निर्माण कार्य करने के लिए दिया जाएगा, तदोपरान्त ही आवंटन निरस्त किया जा सकता है। वर्तमान प्रकरण में निरस्तीकरण से पहले कोई भी नोटिस संस्था को नहीं दिया गया है।

16. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 18.10.2022 निरस्त किया जाए, उसके देयकों का पुनर्निर्धारण किया जाए तथा दिनांक 11.03.2008 से पूर्ण कब्जा देने के दिनांक तक का जीरो पीरियड प्रदान किया जाए।

17. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी को प्रश्नगत भूखण्ड रू0 2141.25 प्रति वर्गमीटर की दर से कुल प्रीमियम रू0 17,13,00,000/- पर आवंटित किया गया था। आवंटन पत्र के अनुसार आरक्षण एवं आवंटन धनराशि के मद में कुल प्रीमियम की 30 प्रतिशत धनराशि रू0 5,13,90,000/- को दिनांक 10.05.2008 तक जमा कराते हुए प्रीमियम की अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि रू0 11,99,10,000/- को 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित वर्ष 2008 से वर्ष 2014 के मध्य 12 छमाही किस्तों में जमा कराने हेतु भुगतान प्लान निर्गत किया। प्रश्नगत भूखण्ड के क्षेत्रफल 88525.98 वर्ग मीटर का लीज प्लान के अनुसार पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु अपीलार्थी कम्पनी को दिनांक 16.10.2008 को पत्र निर्गत किया गया, जिसमें भूखण्ड का क्षेत्रफल 8528.98 वर्गमीटर बढ़ने तथा बढ़े हुए क्षेत्रफल की धनराशि से अवगत कराने के साथ ही भूखण्ड का एकमुश्त लीज रेंट रू0 5,22,67,534/- अथवा वार्षिक लीज रेंट रू0 47,51,594/- जमा कराते हुए पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु सूचित किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.11.2008 के माध्यम से परियोजना को मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट मानते हुए आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान किये जाने हेतु अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.12.2008 के माध्यम से परियोजना को मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट मानते हुए आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान करते हुए अपीलार्थी कम्पनी को नवीन भुगतान प्लान निर्गत किया गया, जिसके अनुसार अपीलार्थी कम्पनी को प्रीमियम की 70 प्रतिशत धनराशि को वर्ष 2009 से वर्ष 2014 तक 12 छमाही किस्तों में जमा कराना निर्धारित किया गया तथा नवीन भुगतान प्लान के अनुसार पुनः दिनांक 29.12.2008 को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु पत्र निर्गत किया गया, जिसमें बढ़े हुए क्षेत्रफल के सापेक्ष अपीलार्थी कम्पनी द्वारा जमा

धनराशि रू0 42,21,845/- को समायोजित करते हुए एकमुश्त लीज रेंट के सापेक्ष धनराशि रू0 3,92,00,650/- अथवा वार्षिक लीज रेंट रू0 35,63,696/- जमा कराते हुए पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु सूचित किया गया। मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट के अन्तर्गत आवंटन दर 25 प्रतिशत छूट का लाभ दिये जाने के उपरान्त ही पट्टा प्रलेख में प्रीमियम की धनराशि रू0 14,25,47,817/- तथा उक्त धनराशि की 30 प्रतिशत धनराशि रू0 4,27,64,345.10/- अंकित की गयी है। इसके अतिरिक्त अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि की निर्धारित किस्तों को पट्टा प्रलेख में अंकित किया गया है, जो कि पूर्णतया नियमानुसार है।

18. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में पट्टा प्रलेख निष्पादित कर दिनांक 30.01.2009 को कब्जा प्रमाण पत्र याची कम्पनी की सहमति एवं हस्ताक्षर उपरान्त ही निर्गत किया गया है, जो कि प्राधिकरण की सभी सम्पत्तियों में निर्गत किया जाता है। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा कब्जा प्राप्त किये जाने के उपरान्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ न किये जाने की दशा में किसी बाहरी/स्थानीय व्यक्ति द्वारा उस भूमि को अतिक्रमित करना, उस पर आवागमन करना अथवा भूमि/खेती करना स्वाभाविक है। यदि अपीलार्थी कम्पनी आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुरूप परियोजना निर्माण प्रारम्भ करती तो भूखण्ड पर अतिक्रमण होना अथवा अन्य गतिविधियों को संचालित करना सम्भव नहीं था। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड का नियमानुसार कब्जा प्राप्त किये जाने के उपरान्त भी परियोजना निर्माण प्रारम्भ न किये जाने से भूखण्ड पर उपरोक्त गतिविधियों के होने का आधार इसलिए भी स्वीकार्य नहीं है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर अतिक्रमण होने के सन्दर्भ में प्रत्यावेदन दिनांक 20.04.2015, दिनांक 30.04.2015 व दिनांक 18.05.2015 को प्रस्तुत किये गये, जबकि उससे पूर्व ही अपीलार्थी कम्पनी को लीजडीड के अनुसार सम्पूर्ण परियोजना निर्माण हेतु समयावधि दिनांक 12.01.2014 को समाप्त हो चुकी थी तथा भूखण्ड का 96.19 प्रतिशत भू-भाग अपीलार्थी कम्पनी के कब्जे में आवंटन निरस्तीकरण की तिथि 18.10.2022 तक रहा है, जो कि वास्तविक आवंटित क्षेत्रफल से बढ़कर है।

19. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा मा0 उच्च/उच्चतम न्यायालयों में योजित वादों गजराज व अन्य तथा सावित्री देवी व अन्य का जिक्र उक्त प्रस्तरों में किया गया है। मा0 न्यायालय द्वारा सन्दर्भित याचिकाओं में पारित आदेशों के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा घोषित शून्यकाल अवधि दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 का लाभ अपीलार्थी कम्पनी को दिया जा चुका था। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उक्त वादों का वर्णन मात्र याचिका को समर्थन देने मात्र के लिए किया गया है।



20. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा वर्ष 2015 में भूखण्ड पर क्षेत्रफल 3374 वर्गमीटर पर अतिक्रमण का अतार्किक आधार बनाते हुए भूखण्ड के सापेक्ष यथा-शून्यकाल, कब्जा, इत्यादि की मांग की गयी, जबकि अतिक्रमित क्षेत्रफल भूखण्ड का 3.81 प्रतिशत भू-भाग है, जिस पर अतिक्रमण का आधार बनाकर याची कम्पनी द्वारा याचिका में अनुतोष पाये जाने का आधार बनाने का प्रयास किया गया है, जबकि 96.19 प्रतिशत भू-भाग अपीलार्थी कम्पनी के कब्जे में आवंटन निरस्तीकरण की तिथि 18.10.2022 तक रहा है, जो कि वास्तविक आवंटित क्षेत्रफल से बढ़कर है।

21. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी का प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.12.2008 के माध्यम से परियोजना को मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट मानते हुए आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान की गयी थी। यह छूट परियोजना पर निवेश की शर्तों के आधार पर अनुमन्य की गयी थी। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा निर्धारित समयावधि में परियोजना पूर्ण न करने तथा परियोजना पर भूमि की कीमत को छोड़कर अपेक्षित निवेश न किये जाने पर उक्त छूट को समाप्त करने हेतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 02.01.2019 तथा दिनांक 13.03.2020 के माध्यम से सूचित किया गया था। ऐसे में प्रश्नगत भूखण्ड के सापेक्ष मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट मय ब्याज सहित आरोपित किया जाना पूर्णतया नियमानुसार है।

22. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को आवंटित भूखण्ड संख्या-56, सेक्टर-नालेज पार्क-5, ग्रेटर नोएडा का आवंटन निरस्तीकरण अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा न कराने, आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार परियोजना पर समयबद्ध निवेश की शर्तों का अनुपालन न करने, मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट की शर्तों का अनुपालन न करने, पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार परियोजना निर्माण हेतु निर्धारित समयावधि व्यतीत होने पर भी समय विस्तरण प्राप्त न करने तथा समय-समय पर योजना ब्रोशर, आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुपालन न होने की दशा में चेताए जाने पर परियोजना क्रियान्वयन हेतु रूचि न लेने आदि कारणों से प्राधिकरण के आदेश दिनांक 18.10.2022 के माध्यम से निरस्त किया गया है।

23. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2008 में किया गया था एवं पट्टा प्रलेख का निष्पादन भी दिनांक 13.01.2009 को हो चुका था। यह सर्वमान्य तथ्य है कि प्राधिकरण क्षेत्र में भूमि अधिग्रहण को चुनौती देते हुए कई याचिकाएं योजित की गई थी, जिनके कारण

प्राधिकरण द्वारा घोषित शून्यकाल अवधि दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक का लाभ कंपनी को दिया गया था।

24. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जीरो पीरियड देने संबंधी एवं अपने देयकों को पुर्ननिर्धारण करने के लिए मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 8945/2019 दायर की गई थी, जिसमें पारित आदेशों के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रत्यावेदन को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 12.12.2019 द्वारा निरस्त किया जा चुका है। इस निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध शासन में पुनरीक्षण याचिका भी प्रस्तुत की गई थी, जिसमें पारित आदेश दिनांक 12.11.2020 द्वारा प्राधिकरण के आदेश को बहाल रखा गया था। इससे यह स्पष्ट होता है कि संस्था का प्रत्यावेदन, जो जीरो पीरियड देने एवं तदोपरान्त देयकों का पुर्ननिर्धारण से सम्बन्धित है, को शासन द्वारा पूर्व में ही निरस्त करते हुए निस्तारित किया जा चुका है। शासन के आदेश के विरुद्ध रिट याचिका संख्या 10080/2021 दायर की गई है, जो अभी भी विचाराधीन न्यायालय है। ऐसी स्थिति में वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में पुनः जीरो पीरियड एवं तदोपरान्त देयकों के पुर्ननिर्धारण करने का औचित्य नहीं बनता है।

25. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 02.01.2019 को तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार नोटिस दी गई, जिसमें यह सूचित किया गया कि आवंटियों को दिनांक 31.03.2019 तक मानचित्र स्वीकृति, दिनांक 31.03.2020 तक परियोजना का प्रथम चरण एवं दिनांक 31.03.2021 तक परियोजना निर्मित कर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य है। इसके उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.03.2020 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यदि परियोजना दिनांक 31.03.2022 तक पूर्ण नहीं की जाती है तो आवंटन को निरस्त किया जा सकेगा। पुनः प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.08.2021 के द्वारा यह निर्देशित किया गया कि शासनादेश दिनांक 30.07.2021 के अनुपालन में निर्देश जारी करने की तिथि से एक वर्ष तक प्रत्येक दशा में सशुल्क सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य है अन्यथा आवंटन एवं पट्टा प्रलेख स्वतः समाप्त माना जाएगा।

26. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा कई बार आवंटी को चेताया जा चुका है कि वह समयान्तर्गत निर्माण कर ले, अन्यथा उसका आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा। इसके उपरांत भी आवंटी द्वारा भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने का कोई सार्थक प्रयास नहीं किया गया है।

27. चूंकि आवंटी द्वारा इस भूखण्ड पर कोई भी निवेश नहीं किया गया है, अतः स्पष्टतः आवंटी द्वारा mega investment rebate के अंतर्गत उल्लिखित शर्त



का उल्लंघन किया गया है। आवंटी द्वारा भू-आवंटन के समय 25 प्रतिशत रिबेट तो तत्समय प्राप्त कर ली गई, किन्तु कई वर्षों के बाद भी भूमि पर निवेश नहीं किया गया। स्पष्टतः आवंटी द्वारा उसे प्राप्त छूट का दुरुपयोग किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा mega investment rebate वापस लिए जाने संबंधी आदेश में कोई अवैधानिकता नहीं है।

28. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि वर्तमान में संस्था को जीरो पीरियड एवं तदनुसार देयकों के पुर्ननिर्धारण का औचित्य नहीं है, क्योंकि तत्संबंधी आदेश दिनांक 12.11.2020 द्वारा शासन द्वारा संस्था का प्रत्यावेदन निरस्त किया जा चुका है जिसके विरुद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में याचिका दायर की गई है, जो विचाराधीन न्यायालय है।

29. उपरोक्त विवेचना के क्रम में mega investment rebate वापस लेते हुए भूखण्ड के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.10.2022 में कोई अवैधानिकता नहीं है। तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 7657 77-4-23/अपील 37/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. मै0 ध्रुव ग्लोबल इन्फोटेक प्रा0 लि0, फेस-2, उद्योग विहार, गुरुग्राम, हरियाणा-122015।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

  
(अवनीश कुमार सिंह)  
अनु सचिव