

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5269 / 77-4-23 / अपील 51 / 23
लखनऊ: दिनांक-29 अगस्त, 2023

आरएमए साफ्टवेयर पार्क प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका आरएमए साफ्टवेयर पार्क द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-18, सेक्टर टेक जोन 4 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये पत्र दिनांक 04.03.2020 के विरुद्ध उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.08.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 23.08.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री विमल गुप्ता, निदेशक, श्री विनोद कुमार गुप्ता, निदेशक एवं श्री सुधीर भारद्वाज, प्रबन्धक आरएमए साफ्टवेयर पार्क प्रा0 लि0 द्वारा आभासी रूप से एवं प्राधिकरण की ओर से श्री अमनदीप डुली, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि पत्र दिनांक 04.03.2020 द्वारा अवगत कराया गया है कि संस्था द्वारा अभी तक मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन नहीं किया गया है, जबकि पूर्व में ही संस्था को दिनांक 31.03.2020 तक ही मानचित्र स्वीकृति आवेदन करने हेतु समयावधि विलम्ब शुल्क सहित दी गई थी। इसके अतिरिक्त परियोजना क्रियान्वयन के सम्बन्ध में परियोजना के प्रथम चरण हेतु सशुल्क दिनांक 31.03.2021 तक समय विस्तारण प्रदान किया गया है एवं सम्पूर्ण परियोजना हेतु समय विस्तारीकरण, विलम्ब शुल्क के साथ दिनांक 31.03.2022 तक अनुमोदित किया गया है।

3. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे आवंटन पत्र दिनांक 03.10.2008 के द्वारा प्लॉट संख्या 18, जिसका क्षेत्रफल 100019.55 वर्ग मीटर है, का आवंटन किया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में एक लीज डीड दिनांक 10.02.2010 को निष्पादित की गई थी तथा इस भूखण्ड का कब्जा दिनांक

25.02.2010 को दे दिया गया था। लीज डीड की शर्तों के अनुसार 30 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान तत्समय ही करना था तथा अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था।

4. लीज डीड निष्पादित होने के उपरान्त संस्था द्वारा बुकिंग इत्यादि प्रारम्भ की गई एवं इस परियोजना में काफी प्रतिष्ठित संस्थाओं द्वारा अपने आई.टी. यूनिट्स स्थापित की जाने की इच्छा प्रकट की गई थी। संस्था द्वारा इस परियोजना के निर्माण के लिए बैंकों एवं अन्य वित्तीय संस्थाओं से कर्ज भी लिया गया।

5. संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निर्माण हेतु नक्शे का अनुमोदन दिनांक 05.07.2013 को किया जा चुका था, किंतु किसानों से सम्बन्धित विवादों के कारण इस भूखण्ड पर निर्माण नहीं शुरू किया जा सका था। इस सम्बन्ध में मा0 न्यायालय द्वारा इस क्षेत्र में सभी निर्माण कार्यों पर भट्टा परसौल एवं अन्य गांवों के मुकदमें होने के कारण रोक भी लगा दी गई थी। इस सम्बन्ध में यह विवाद जनवरी 2018 में सुलझाया जा सका था, जिसके द्वारा कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर भी दिया जाना था। विवाद निपट जाने के बाद याची संस्था द्वारा पुनः संशोधित नक्शा दिनांक 26.03.2019 को दाखिल किया गया।

6. इसी बीच दिनांक 08.02.2019 को प्राधिकरण द्वारा संस्था को एक पत्र इस आशय का जारी किया गया कि या तो वे अतिदेय धनराशि का भुगतान 15 दिन के अंदर कर दे अथवा अतिदेय धनराशि के 8 प्रतिशत का भुगतान कर दे एवं बाकी देयों को reschedule करवा ले। संस्था द्वारा द्वितीय विकल्प चुना गया तथा प्राधिकरण द्वारा आगणित 8 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण के खाते में दिनांक 28.02.2019 को जमा भी कर दी गई। इसके उपरान्त कई बार संस्था द्वारा प्राधिकरण को पत्र जारी कर नक्शा शीघ्र स्वीकृत करने की मांग की गई तथा यह भी मांग की गई कि उस पर अतिदेय धनराशि का विवरण उपलब्ध कराया जाए, जिससे कि वह अग्रिम कार्यवाही सम्पादित कर सके। इस बात के होते हुए भी संस्था द्वारा पत्र दिनांक 07.12.2019 के द्वारा प्राधिकरण को यह अवगत कराया गया कि उसके द्वारा दिनांक 04.12.2019 को रू0 1,37,00,000/- जमा कर दिये गये हैं तथा एकमुश्त भू-भाटक का भुगतान जो कि रू0 5,58,84,763/- होता है, भी जमा कर दिया गया है।

7. उपरोक्त के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 02.01.2020 जारी कर संस्था को यह सूचित किया गया कि संस्था की reshedulement की application निरस्त कर दी गई है। याची संस्था को यह भी अवगत कराया गया कि आईटी संस्थाओं को, जो 25 प्रतिशत रिबेट मिला है उसे भी वापस ले लिया गया है तथा इस रिबेट के सापेक्ष भी देयताओं की गणना की गई है। उपरोक्त बातों के होते हुए संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि पत्र दिनांक 04.03.2020 निरस्त किया जाए, उसके खिलाफ कोई उत्पीड़नात्मक कार्यवाही न की जाए, उसे निर्माण कार्य

पूरा किये जाने का समय दिया जाए तथा वर्ष 2013 से लेकर अभी तक जीरो पीरियड दिया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि संस्था को यह भूखण्ड आईटी पालिसी के अंतर्गत दिया गया था एवं मेगा इन्वेस्टमेंट की छूट भी दी गई थी। प्राधिकरण द्वारा निष्पादित पट्टा प्रलेख में वर्णित शर्तों के अनुसार कम्पनी को पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि से 18 माह के भीतर detailed bulding plan को स्वीकृत कराते हुए 3 वर्ष के भीतर प्राधिकरण से कार्य पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर न्यूनतम 98.85 करोड़ निवेश भी 5 वर्षों में किया जाना था। इसके अतिरिक्त परियोजना पर निवेश की गई धनराशि के प्रमाण भी प्रतिवर्ष प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने थे, किन्तु याची संस्था द्वारा वर्तमान तक परियोजना का निर्माण करते हुए न तो कार्य पूर्ति हेतु आवेदन ही किया गया है और न ही परियोजना पर निवेश की गई धनराशि के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत किया गया है।

9. प्राधिकरण द्वारा यह भी कहा गया है कि संस्था का यह कथन कि उनके द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समय विस्तारीकरण के मद में बन रही धनराशि को जमा कराये जाने में रुचि दिखाई गई थी, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है, क्योंकि याची संस्था को प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयानुसार प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.03.2020 के माध्यम से अवगत कराया जा चुका था कि उनको आवंटित भूखण्ड पर निर्माण करते हुए कार्य पूर्ति प्रमाण पत्र दिये जाने हेतु दिनांक 31.03.2022 तक अंतिम समयावधि अनुमन्य की गई है, किन्तु इसके पश्चात भी याची संस्था द्वारा उक्त निर्धारित अवधि में परियोजना का निर्माण नहीं किया गया, जिससे स्पष्ट है कि संस्था द्वारा भूखण्ड पर परियोजना का निर्माण किये जाने में कोई रुचि नहीं ली जा रही है, जिस कारण भूखण्ड निरस्तीकरण श्रेणी में था।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया।

- i. पुनरीक्षण के लम्बित होने पर संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 2993/2023 योजित किया गया है, जिसमें दिनांक 30.05.2023 को मा0 न्यायालय द्वारा रिविजन का निस्तारण 3 माह के अंदर किये जाने का निर्देश दिया गया है तथा उस समय तक कोई उत्पीड़नात्मक कार्यवाही न किये जाने के भी निर्देश दिये गये हैं। मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 20.06.2023 के द्वारा आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही कर दी गई है।
- ii. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि लीज डीड के अनुसार संस्था को नक्शे का अनुमोदन 18 माह के अंदर करना था तथा इस परियोजना पर 40

प्रतिशत कार्य 3 वर्षों में तथा शत प्रतिशत कार्य 5 वर्षों में सम्पादित करना था। यहाँ यह तथ्य समीचीन है कि इस परियोजना पर कतिपय विवादों के कारण पूर्व में संस्था को दिनांक 21.10.2011 से 24.08.2012 तक का जीरो पीरियड प्रदान किया जा चुका है। इससे यह स्पष्ट है कि तत्समय किन्हीं कारणों से इस भूखण्ड पर निर्माण सम्भव नहीं था। जीरो पीरियड समाप्त होने के उपरान्त इस भूखण्ड पर नक्शे का अनुमोदन दिनांक 05.07.2013 को प्रदान किया गया था एवं पत्र दिनांक 22.04.2013 के द्वारा प्रथम चरण के कार्यों को पूरा करने के लिए समय सीमा दिनांक 09.02.2015 तक बढ़ा दी गयी थी तथा द्वितीय चरण के कार्यों को पूरा करने के लिए समय सीमा दिनांक 09.02.2017 तक बढ़ा दी गई थी।

- iii. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों में ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है कि वर्ष 2013 से वर्ष 2018 तक किसानों का कोई विवाद रहा हो, जिसके कारण इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य बाधित हो। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि याची संस्था को आवंटित भूखण्ड पर किसानों से सम्बन्धित कोई विवाद नहीं है एवं पूर्व में याची संस्था को नियमानुसार शून्य काल का लाभ दिया जा चुका है।
- iv. याची संस्था द्वारा यह कहा तो गया है कि वर्ष 2013 से वर्ष 2018 तक किसानों का विवाद था, किन्तु इस सम्बन्ध में उसके द्वारा न तो कोई तथ्य प्रस्तुत किया गया है एवं न तो किसी न्यायालय के आदेश की प्रति भी इस भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रस्तुत की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड पर वर्ष 2013 से वर्ष 2018 तक जीरो पीरियड का लाभ संस्था को नहीं दिया जा सकता है।
- v. प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण में दोनों चरणों के निर्माण पूर्ण करने के लिए दिनांक 31.03.2022 तक की तिथि निर्धारित की गई है, किन्तु इस सम्बन्ध में यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि अभी तक प्राधिकरण द्वारा संशोधित नक्शा जो कि वर्ष 2019 में दाखिल किया गया था, पर अनुमोदन प्रदान नहीं किया गया है। चूंकि अभी तक नक्शे पर अनुमोदन प्रदान नहीं किया जा सका है, अतः किसी भी निर्माण कार्य करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। प्राधिकरण को चाहिए था कि वह सर्वप्रथम इस भूखण्ड के सम्बन्ध में नक्शा पारित करता एवं तदनुसार लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार प्रथम चरण एवं द्वितीय चरण के निर्माण कार्यों के लिए समयावधि निर्धारित करता। अतः, परियोजना के क्रियान्वयन में हुई देरी को संस्था की भूल नहीं माना जा सकता है।
- vi. इस भूखण्ड के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा देयों की गणना का चार्ट प्रस्तुत किया गया है, जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वर्ष 2014 तक प्रीमियम के मद में न केवल सम्पूर्ण धनराशि जमा की जा चुकी थी, अपितु लगभग ₹0 1.03 करोड़ अतिरिक्त जमा कर दिये गये थे। गणना चार्ट से यह भी स्पष्ट है कि वन टाईम लीज रेंट का भुगतान भी किया जा चुका है।

- vii. प्राधिकरण द्वारा गणना चार्ट में मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट को वापस लेते हुए देयों की गणना की गई है। यहाँ यह तथ्य स्पष्ट है कि अभी तक प्राधिकरण द्वारा संशोधित नक्शे पर अनुमोदन नहीं किया गया है, अतः किसी निर्माण कार्य करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। यदि निर्माण कार्य नहीं हो सकता है, तो मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट को वापस भी नहीं लिया जा सकता है। अतः, प्राधिकरण द्वारा देयों की गणना करने में इन्वेस्टमेंट रिबेट को वापस लिये जाने की अवधारणा गलत है।
- viii. यहाँ यह तथ्य भी विचारणीय है कि जब मा0 उच्च न्यायालय द्वारा उत्पीड़नात्मक कार्यवाही न करने के आदेश दिनांक 30.05.2023 को पारित कर दिये गये थे, तो प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.06.2023 को निरस्तीकरण का आदेश नहीं पारित करना चाहिए था। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया पत्र दिनांक 04.03.2020 एवं प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.06.2023 निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह संस्था द्वारा दाखिल किये गये नक्शे पर शीघ्र निर्णय ले एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार नक्शा अनुमोदित करने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि 40 प्रतिशत निर्माण पूर्ण करने के लिए तथा 5 वर्ष की अवधि शत प्रतिशत निर्माण पूर्ण करने के लिए रखे। इस अवधि में किया जाने वाला निवेश लीज डीड की शर्तों के अनुसार ही होना चाहिए। यदि इस अवधि में संस्था द्वारा समुचित निवेश नहीं किया जाता है, तो उसे मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट वापस लिये जाने पर तत्समय विचार किया जाना उचित होगा।

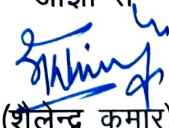
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 52680/77-4-23/51 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. आरएमए साफ्टवेयर पार्क प्रा0 लि0, 15 ब्लाक बी, भूतल, न्यू गुप्ता कालोनी, दिल्ली-110009।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव