

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-7583/77-4-23/288रिट/23
लखनऊ: दिनांक- 12 दिसम्बर, 2023

मै0 ए0 एल0 साफ्टवेब प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ए एल साफ्टवेब प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित IT/ITES भूखण्ड संख्या-7, Tech Zone-4 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 03.01.2023 के विरुद्ध दिनांक 16.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में ग्रेटर नोएडा के पत्र दिनांक 05.12.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 05.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री एन के सिंह, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा भौतिक रूप से एवं याची संस्था की ओर से डा0 अम्बरीश एवं श्री अक्षय मोहिले, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 26.11.2008 को हुआ था। इस आवंटन पत्र के क्रम में भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 31.10.2012 को क्षेत्रफल 91308 वर्ग मीटर की निष्पादित की गई, जिसके अनुसार कुल प्रीमियम रू0 20,31,00,000/- का भुगतान किया जाना था, जिसमें से 40 प्रतिशत धनराशि तत्समय भुगतान की जानी थी एवं अवशेष 60 प्रतिशत धनराशि 12 अर्द्ध वार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज दर पर भुगतान की जानी थी।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह भूखण्ड मूलतः ग्राम पतवाड़ी की भूमि में आती थी। ग्राम पतवाड़ी की भूमि मा0 उच्च न्यायालय में विवादग्रस्त रही थी, अतः इस भूखण्ड से सम्बन्धित आंशिक भूमि का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 17.10.2013 को दिया गया था। तदोपरान्त संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.09.2014 के द्वारा प्राधिकरण को

यह सूचित किया गया कि इस भूमि से सम्बन्धित कई विवाद हैं, जिसके कारण इस भूमि पर निर्माण सम्भव ही नहीं है। संस्था के इस पत्र का कोई जवाब प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया गया था। इसी मध्य जिन कृषकों की यह जमीन थी, उनके द्वारा विभिन्न न्यायालयों में याचिकाएं योजित की गईं एवं इस भूमि के सम्बन्ध में एक अंतरिम आदेश भी मा० सर्वोच्च न्यायालय का था, जो कि दिनांक 15.05.2015 तक प्रभावी रहा।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त विवाद के बावजूद प्राधिकरण द्वारा एक नोटिस संस्था को दिनांक 22.09.2016 को दिया गया जिसका प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 13.10.2016 को दे दिया गया। अपने प्रतिउत्तर में संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि इस भूमि से सम्बन्धित कई विवाद हैं एवं ग्राम पतवाड़ी की भूमि का अधिग्रहण मा० उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त भी कर दिया गया है, अतः इस भूमि पर निर्माण किया जाना सम्भव नहीं है।
5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निर्माण से सम्बन्धित परेशानियों के बावजूद उसके द्वारा तय किशतों का भुगतान किया जाता रहा एवं प्राधिकरण द्वारा देयकों से सम्बन्धित No-dues certificate दिनांक 20.05.2019 को जारी किया गया। इस भूखण्ड पर निर्माण के लिए नक्शा भी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.06.2019 को अनुमोदित किया जा चुका है। जिसके अनुसार भूखण्ड पर कुल निर्माण दिनांक 26.06.2024 तक किया जाना है।
6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि नक्शा पारित होने के बाद भी निर्माण कार्य सम्भव नहीं हो पा रहे थे एवं इन तथ्यों से संस्था द्वारा प्राधिकरण को दिनांक 07.09.2019 को अवगत कराया गया। इसी दौरान संस्था द्वारा थानाध्यक्ष बिसरख को पत्र भी इस आशय का प्रेषित किया गया कि इस भूखण्ड पर कतिपय कृषकों द्वारा निर्माण कार्य में अवरोध उत्पन्न किया जा रहा है।
7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे आवंटित भूखण्ड के कई सम्मिलित खसरा संख्या, ग्राम पतवाड़ी का भाग है जिसका भूमि अधिग्रहण दिनांक 19.07.2011 को मा० उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया था एवं यह भूमि अधिग्रहण दिनांक 14.05.2015 को अंततः मा० सर्वोच्च न्यायालय से बहाल हो पाया था।
8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर निर्माण में इतनी समस्याएं होने के बावजूद उसे दिनांक 21.11.2022 को निरस्तीकरण पूर्व अंतिम नोटिस जारी किया गया जिसका प्रतिउत्तर संस्था

द्वारा दिनांक 14.12.2022 को दिया गया, जिसमें संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि किन-किन कारणों से निर्माण कार्य में विलम्ब हुआ है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 03.01.2023 जारी कर दिया गया है जिसके क्रम में संस्था द्वारा पुनः अपना जवाब प्राधिकरण को दिनांक 12.01.2023 को तामील किया गया है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्राम पतवाड़ी की भूमि के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 17068/2009 दायर की गई थी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 19.07.2011 के द्वारा ग्राम पतवाड़ी के अधिग्रहण को निरस्त कर दिया गया था। तदोपरान्त इन ग्रामों से सम्बन्धित सभी भूमि अधिग्रहण को समेकित करते हुए मा0 उच्च न्यायालय की फुल बेंच द्वारा रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज सिंह एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में दिनांक 21.10.2011 को आदेश पारित करते हुए सभी भूमि अधिग्रहणों को बहाल रखा एवं कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर देने के आदेश किये गये। भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित मामले अंततः मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सावित्री देवी एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में दिनांक 14.05.2015 को निर्णित किये गये, जिनमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भूमि अधिग्रहण को बहाल रखा था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवाद का निस्तारण अंततः दिनांक 14.05.2015 को ही हो पाया था।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि हलांकि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 14.05.2015 द्वारा भूमि अधिग्रहण को बहाल रखा है, किन्तु कृषकों द्वारा अभी तक भूमि पर निर्माण कार्य करने में रूकावट उत्पन्न की जा रही है। कृषकों द्वारा किये जा रहे विवाद के क्रम में संस्था द्वारा स्थानीय पुलिस थाने में एक शिकायत दिनांक 28.10.2020 को दर्ज कराई गई।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा इस भूखण्ड पर रू0 300 करोड़ से अधिक का निवेश किया गया है। संस्था द्वारा इस भूखण्ड के सम्पूर्ण प्रीमियम एवं लीज रेंट का भुगतान कर दिया गया है एवं प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में no dues certificate भी दिनांक 31.03.2022 को जारी कर दिया गया है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण पूर्व नोटिस जारी करना अवैधानिक है। अंत में संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 21.11.2022 एवं दिनांक 03.01.2023 निरस्त किया जाए एवं संस्था को आवंटन के दिनांक से पूर्ण कब्जा प्राप्त होने के दिनांक 14.05.2015 तक का शून्य काल दिया जाए। संस्था द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि उसे कोविड महामारी को

दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2020-2022 तक का जीरो पीरियड प्रदान किया जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2008 में आई०टी०/आई०टी०ई०एस० योजनान्तर्गत प्रयोगार्थ आवंटन किये जाने हेतु योजना प्रकाशित की गयी थी। उक्त योजनान्तर्गत अपीलार्थी कम्पनी द्वारा क्षेत्रफल 100000 वर्गमीटर का भूखण्ड आवंटन किये जाने हेतु आवेदन किया गया। अपीलार्थी कम्पनी के आवेदन को उपयुक्त पाते हुए प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.11.2008 के माध्यम से कम्पनी के पक्ष में भूखण्ड संख्या-07, सैक्टर-टेकजोन-04, ग्रेटर नोएडा क्षेत्रफल 100000 वर्गमीटर आवंटन दर रु० 2708/- प्रति वर्गमीटर के अनुसार आवंटित किया गया, जिसके अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत धनराशि रु० 27,08,00,000/- थी। उल्लेखनीय है कि परियोजना विभाग से प्राप्त लीज प्लान के अनुसार उक्त सन्दर्भित भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 91308 वर्गमीटर था, जिसके अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत धनराशि रु० 20,31,00,000/- है। इसी क्रम में अवगत कराना है कि कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड का पट्टा प्रलेख कम्पनी द्वारा दिनांक 31.10.2012 को निष्पादित कराया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 27.09.2013 को मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया था, जिस पर नियोजन विभाग द्वारा नियमानुसार दिनांक 30.08.2014 को स्वीकृति प्रदान की गई।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को अदेयता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया है, किन्तु यहाँ यह भी अवगत कराना है कि अदेयता प्रमाण पत्र इस आशय से निर्गत किया जाता है कि भूखण्ड के सापेक्ष अदेयता प्रमाण पत्र निर्गत होने की तिथि तक प्रीमियम/लीज रेन्ट अथवा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में कोई देयता नहीं बन रही है। इसका यह आशय नहीं है कि भूखण्ड के सापेक्ष भविष्य में आने वाली अग्रिम किश्तों को कम्पनी द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में नहीं जमा कराया जायेगा। अपीलार्थी कम्पनी को आवंटित भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा पट्टा प्रलेख के पश्चात प्रदान कर दिया गया था तथा वर्तमान में कम्पनी द्वारा परियोजना को निर्मित/विकसित किया जा रहा है।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी के अनुरोध के क्रम में समय विस्तारण के मद में बन रही समय विस्तारण शुल्क को प्राप्त करते हुए कम्पनी को दिनांक 31.03.2022 तक का समय विस्तारण पूर्व में अनुमन्य किया जा चुका है। अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.01.2023 के माध्यम से उ०प्र० औद्योगिक विकास संशोधन अधिनियम 2020 के अन्तर्गत निर्गत

एक्ट/अधिनियम के अनुक्रम में जारी किया गया, जिसके अनुसार अपीलार्थी कम्पनी को आवंटित भूखण्ड पर परियोजना का निर्माण करते हुए दिनांक 31.12.2022 तक प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था, किन्तु कम्पनी द्वारा वर्तमान तक प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया और न ही कार्यपूर्ति हेतु आवेदित किया गया ।

10. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों का परीक्षण किया गया। पुनरीक्षण याचिका विचाराधीन रहते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 8726/2023 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 10.10.2023 को निम्न आदेश पारित किया गया है:-

"Heard learned counsel for the petitioner, learned Additional Chief Standing Counsel for the State and Sri Prashant Kumar, learned counsel representing the Respondent No.2. By means of this writ petition, prayer has been made for directing the Respondent No.1 i.e. the State to decide the revision petition said to have been preferred by the petitioner dated 16.09.2023, expeditiously.

Having regard to the innocuous nature of prayer made in this petition, the writ petition is disposed of with direction to the Respondent No.1 to decide the revision petition preferred by the petitioner within four weeks from the date of production of certified copy of this order in accordance with law.

It is also provided that the application dated 16.09.2023 seeking grant of interim relief moved by the petitioner shall also be decided, expeditiously.

Till disposal of the said application, no coercive measure shall be taken against the petitioner.

11. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 31.10.2012 को निष्पादित की जा चुकी थी। इस भूखण्ड का आवंटन आईटी/आईटीईएस संस्था के निर्माण करने के लिए किया गया, जिसके अनुसार इस भूखण्ड पर रू0 4 करोड़ प्रति एकड़ की दर से निवेश करना था, जिसके अनुसार प्रथम 3 वर्ष में कम से कम रू0 27 करोड़ का निवेश एवं परियोजना पूर्ण होने की अवधि 7 वर्ष में कम से कम 91 करोड़ रू0 का निवेश करना आवश्यक है।

12. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा समस्त देयकों यथा प्रीमियम एवं तत्समय तक देय लीज रेंट का भुगतान किया जा चुका है एवं प्राधिकरण द्वारा उसके पक्ष में no dues certificate जारी किया जा चुका है। प्राधिकरण द्वारा जो निरस्तीकरण पूर्व नोटिस जारी

किया गया है, वह मुख्यतः इस आशय से किया गया है कि संस्था द्वारा मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट प्राप्त की गई है, किन्तु संस्था द्वारा मेगा इन्वेस्टमेंट के प्राविधानों के अनुसार निवेश नहीं किया गया है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित किया गया है कि संस्था द्वारा निर्धारित समय में परियोजना को पूर्ण नहीं किया गया है।

13. सुनवाई के दौरान यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर दो टावर निर्मित किये जा रहे हैं, जो कि 90 प्रतिशत से अधिक पूर्ण हो चुके हैं। इस परियोजना में लगभग 3600 व्यक्तियों को आवंटन भी किया जा चुका है। अतः पर्याप्त संख्या में third party rights create हो चुके हैं।

14. सुनवाई के दौरान पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड निष्पादित होने के 7 वर्ष में उसके द्वारा रू0 91 करोड़ का निवेश करना था। सी.ए. सर्टिफिकेट के अनुसार दिनांक 15.09.2021 तक संस्था द्वारा कुल रू0 94 करोड़ का निवेश कर दिया गया था एवं आज के दिनांक तक रू0 400 करोड़ से ज्यादा का निवेश इस भूखण्ड पर हो चुका है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर लीज डीड के प्राविधान के अनुसार पर्याप्त मात्रा में निवेश प्राप्त हो चुका है। इस प्रकार संस्था मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट की न्यूनतम शर्त को पूरा करती है। यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जो देय निर्धारित किये जा रहे हैं वह मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट वापस लेने के अनुसार ही हैं। चूंकि संस्था द्वारा पर्याप्त मात्रा में इस भूखण्ड पर निवेश किया जा चुका है, अतः प्राधिकरण का यह कथन कि संस्था को मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट देय नहीं होगी, उचित प्रतीत नहीं होता है।

15. अभिलेखों के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि संस्था द्वारा वर्ष 2016 में ही शून्यकाल के लिए आवेदन कर दिया गया था, किन्तु तत्समय प्राधिकरण द्वारा संस्था के इस आवेदन पर कोई विचार नहीं किया गया। यहाँ यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा अपने सभी देयकों का भुगतान कर दिया गया है, अतः शून्यकाल के आवेदन देने से उसके देयकों यथा प्रीमियम एवं लीज रेंट, पर कोई प्रभाव नहीं पड़ने वाला है। ऐसी स्थिति में शून्यकाल का लाभ मात्र समय विस्तारण के लिए ही दिया जा सकता है। हलांकि संस्था द्वारा यह कहा गया है कि आंशिक भू-भाग ग्राम पतवाड़ी के अधिग्रहण से प्रभावित था, किन्तु इस अधिग्रहण से कितने प्रतिशत भूखण्ड पर प्रभाव पड़ रहा था इस पर न तो संस्था द्वारा एवं न ही प्राधिकरण द्वारा कोई प्रकाश डाला गया है। वस्तुतः शून्यकाल के आवेदन पर प्रथमतः प्राधिकरण स्तर पर ही विवेचना की जानी चाहिए कि संस्था को शून्यकाल मात्र समय विस्तारण हेतु देय है अथवा नहीं। इस स्तर पर शून्यकाल के बिन्दु पर निर्णय किया जाना उचित नहीं है।

16. जहाँ तक कोविड महामारी के अंतर्गत शून्यकाल उपलब्ध कराये जाने की याचना है। इस संबंध में शासन द्वारा कोविड का प्रभाव समस्त निर्माणकर्ताओं पर समान रूप से होने के कारण एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-145एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 द्वारा अनुमन्य किया गया है। अतः प्राधिकरण इस शासनादेश के अनुसार एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण याची संस्था को प्रदान करे।

17. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड पर मेगा इन्वेस्टमेंट रिबेट वापस लेने का औचित्य नहीं बनता है। इस भूखण्ड पर पर्याप्त संख्या में third party rights create हो चुके हैं एवं 90 प्रतिशत से अधिक निर्माण कार्य भी पूरा हो चुका है। संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा 60 दिन के अंदर आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन कर दिया जाएगा एवं तदोपरान्त functionality certificate के लिए भी आवेदन किया जाएगा। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण पूर्व नोटिस गलत तथ्यों पर आधारित है। तदनुसार निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 21.11.2022 एवं दिनांक 03.01.2023 निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि संस्था को नियमानुसार सशुल्क समय विस्तारण देना सुनिश्चित करें।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-7583(1)/77-4-23/288रिट/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 ए0एल0 साफ्टवेब प्रा0 लि0, भूखण्ड संख्या- 3 एवं 4, ए ब्लॉक मार्केट, सावित्री भवन, प्रीत विहार, नई दिल्ली।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव