उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 643/77–4–23/15 अपील/23
लखनऊः दिनांक– 19 अक्टूबर, 2023

मै0 एग्बोर्स बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एग्बोर्स बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में भूखण्ड संख्या 6-A, Sector Tech Zone- 4 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 24.09.2019 एवं दिनांक 08.09.2023 के विरूद्ध दिनांक 25.02.2023 एवं दिनांक 11.09.2023 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। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08.09.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 12.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री प्रणव अग्रवाल द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके पक्ष में आईटी एवं आईटी इनेबल्ड सर्विसेज के विकास के लिए भूखण्ड संख्या–4, Sector Knowledge Park 3 क्षेत्रफल 60000 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 24.12.2004 को किया गया था। यह भूखण्ड सीलिंग की कार्यवाही से प्रभावित होने के कारण उपलब्ध नहीं हो पाया था एवं 10 वर्षों के लम्बे अंतराल के बाद भूखण्ड संख्या 6-A, Sector Tech Zone- 2 क्षेत्रफल 60658 वर्ग मीटर का आवंटन याची संस्था के पक्ष में दिनांक 30.05.2014 को किया गया था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 27.07.2015 को सम्पादित हुई थी।

3. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि इसी मध्य भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कई याचिकाएं मा0 उच्च न्यायालय में दायर की गई थीं एवं मा0 न्यायालय के द्वारा रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में दिनांक 21.10.2011 को आदेश पारित करते हुए कई गांवों से सम्बन्धित किसानों को अतिरिक्त मुआवजा देने के आदेश दिए

गए थे। इस आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा किसानों को मुआवजा दिया गया था एवं इस अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि को आवंटियों से वसूलने हेतु दरें भी निर्धारित की गईं। इन दरों को निर्धारित करने हेतु प्राधिकरण को आवंटियों के साथ consultative process अपनाया जाना चाहिए था, जो कि उसके द्वारा नहीं किया गया था एवं इसी कारण मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 18684/2019 मै0 गौड़ संन्स प्रमोटर्स प्रा0 लि0 बनाम उत्तर प्रदेश सरकार में दिनांक 18.09.2019 को आदेश पारित करते हुए अतिरिक्त प्रतिकर से सम्बन्धित आदेश निरस्त कर दिया गया।

4. मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा याची संस्था पर अपने आदेश दिनांक 24.09.2019 से अतिरिक्त प्रतिकर की देयता निर्धारित की है। इस देयता में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.05.2013 से 11 प्रतिशत का ब्याज भी लगाया गया है, जबकि याची संस्था को इस भूमि की लीज डीड दिनांक 27.05.2015 को ही निष्पादित हो पाई थी। तदोपरान्त याची संस्था द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की देयताएं जो डिमाण्ड नोटिस दिनांक 24.09.2019 व दिनांक 08.09.2023 के द्वारा मांगी जा रही हैं, को निरस्त किया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि पट्टा प्रलेख के प्रविधानों के अनुसार कम्पनी को पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि अर्थात दिनांक 27.07.2015 से एक वर्ष के अन्दर अर्थत दिनांक 26.07.2016 तक ब्राड ले आउट प्लान तथा 02 वर्ष के अन्दर अर्थात दिनांक 26.07.2017 तक डिटेल बिल्डिंग प्लान की स्वीकृति प्राप्त किया जाना था तथा परियोजना के प्रथम चरण के अर्न्तगत न्यूनतम रू0 18 करोड़ निवेश करते हुए (भूमि की कीमत को छोडकर) तीन वर्ष के भीतर अर्थात दिनांक 26.05.2018 तक निर्माण कार्य पूर्ण करते हुए प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था तथा पट्टा प्रलेख निष्पादन कि तिथि से सात वर्ष के भीतर अर्थात दिनांक 26.07.2022 तक द्वितीय/सम्पूर्ण परियोजना का निर्माण करते हुए प्राधिकरण के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था।

6. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी द्वारा निर्धारित समयावधि के अर्न्तगत मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन नही किया गया। इसके पश्चात प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में संचालक मण्डल द्वारा अन्तिम अवसर प्रदान करते हुए निर्णय लिया गया कि जिन आवंटियों द्वारा पूर्व में निर्धारित समयावधि के अर्न्तगत मानचित्र स्वीकृति नही कराया गया, ऐसे आवंटियों को दिनांक 30.06.2020 तक मानचित्र स्वीकृति कराते हुए दिनांक 31.03.2021 तक परियोजना के प्रथम चरण तथा दिनांक 31.03.2022 तक

द्वितीय/सम्पूर्ण चरण का निर्माण करते हुए प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने हेतु समय विस्तरण अनुमन्य किया गया। कम्पनी द्वारा उक्त अवधि में भी परियोजना का निर्माण किये जाने हेतु मानचित्र स्वीकृति तक नही कराया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी द्वारा मानचित्र स्वीकृति कराते हुए परियोजना का निर्माण न किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण ने प्रेषित विभिन्न पत्रों के माध्यम से अवगत कराया गया कि उनको आवंटित भूखण्ड पर हाई/लो–टेन्सन लाईन है, जिस कारण वे परियोजना पर निर्माण किये जाने में असमर्थ है।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी द्वारा आवंटित भूखण्ड पर हाई/लो–टेन्सन होने के सम्बन्ध में अवगत कराये जाने के पश्चात आई0टी0 विभाग द्वारा उक्त सम्बन्ध में सूचना परियोजना विभाग से प्राप्त की गयी, जिसके क्रम में परियोजना विभाग द्वारा दिनांक 08.03.2021 को उपलब्ध करायी गयी आख्या के अनुसार भूखण्ड पर हाई/लो–टेन्सन लाईन गुजर रही थी।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी की उक्त समस्या का निस्तारण किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण की 127वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया गया, जिसमें संचालक मण्डल द्वारा निर्णय लिया गया कि विद्युत लाईन हटाने की तिथि तक याची कम्पनी को निःशुल्क समयवृद्धि प्रदान की जाये। मा0 संचालक मण्डल द्वारा लिये गये निर्णय के अनुक्रम में परियोजना विभाग द्वारा विद्युत लाइन को शिफ्ट करते हुए दिनांक 21.12.2022 को आई0टी0 विभाग में सूचना उपलब्ध करायी गयी है। अतः परियोजना विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार प्रथम चरण का निर्माण करते हुए कार्यपूर्ति हेतु निर्धारित अनुमन्य समय सीमा की गणना विद्युत लाइन को शिफ्ट करने की तिथि अर्थात दिनांक 21.12.2022 से की जायेगी।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.07.2017 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष रू0 550/– प्रति वर्गमीटर के अनुसार अतिरिक्त प्रतिकर के मद में बन रही धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराये जाने हेतु पत्र निर्गत किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी अवगत कराया गया है कि इसके पश्चात मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2019 के अनुपूरक मद संख्या–114/2 में प्राप्त अनुमोदन

के क्रम में प्राधिकरण के वित्त विभाग द्वारा जारी कार्यालय आदेश के क्रम में अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि को संशोधित कर रू0 483/– प्रति वर्गमीटर की गयी। प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक में परित निर्णय के क्रम में याची कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर के मद में बन रही धनराशि रू0 5,11,72,453/– को जमा कराये जाने हेतु दिनांक 24.09.2019 को पत्र प्रेषित किया गया।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी को निर्गत उक्त अतिरिक्त प्रतिकर की मांग पत्रों के क्रम में कम्पनी द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में निर्धारित किस्तों को प्राधिकरण के पक्ष में जमा न कराये जाने के कारण दिनांक 06.09.2023 तक धनराशि रू0 8,09,43,301/– की देयता बन रही है।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। यह स्पष्ट है कि याची संस्था को विवादित भूखण्ड का कब्जा दिनांक 17.06.2015 को निर्गत किया जा चुका था। चूंकि यह परियोजना आईटी एवं आईटीईएस से सम्बन्धित थी, अतः इस परियोजना के प्रथम चरण के अंतर्गत रू0 18 करोड़ का निवेश करते हुए 3 वर्ष के अंदर दिनांक 26.05.2018 तक निर्माण कार्य पूर्ण करते हुए कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था। यह भी स्पष्ट है कि इस परियोजना का सम्पूर्ण विकास दिनांक 26.07.2022 तक किया जाना था। प्राधिकरण की संचालक मण्डल में यह निर्णय लिया गया था कि जिन आवंटियों द्वारा पूर्व में निर्धारित समयावधि के अंतर्गत मानचित्र स्वीकृत नहीं कराया है। ऐसे आवंटियों को दिनांक 30.06. 2020 तक मानचित्र स्वीकृत कराते हुए दिनांक 31.03.2021 तक परियोजना का प्रथम चरण तथा दिनांक 31.03.2022 तक सम्पूर्ण निर्माण कार्य कराना था। उपलब्ध जानकारी के अनुसार संस्था द्वारा उक्त अवधि में परियोजना का निर्माण किये जाने हेतु मानचित्र स्वीकृत नहीं कराया गया।

14. याची संस्था को आवंटित भूखण्ड के सेक्टर टेक जोन–2 में अतिरिक्त प्रतिकर की देयता है, किन्तु ऐसा होने के बावजूद भी संस्था द्वारा अतिरिक्त प्रतिरिक्त के मद में बन रही धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया जा रहा है।

15. प्राधिकरण द्वारा जो नोटिस निर्गत किया गया है वह नोटिस मा0 न्यायालय द्वारा विभिन्न याचिकाओं में पारित आदेश तथा प्राधिकरण के विभिन्न बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुक्रम में में लिया गया है। इस कारणवश प्राधिकरण द्वारा निर्गत नोटिस में कोई अनियमितता प्रतीत नहीं होती है।

तदनुसार प्राधिकरण द्वारा जारी किये गए नोटिस में हस्तक्षेप करने की भी कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

तदनुसार याची संस्था द्वारा दाखिल की गई याचिका बलहीन होने के कारण एतदद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)
प्रमुख सचिव

संख्याः– 6431 / 77–4–23 / 15 अपील / 23 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 एग्ब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्रा0लि0, प्लाट संख्या–24–30, भूतल, ओखला इण्डस्ट्रीज इस्टेट, फेस, नई दिल्ली–110020।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव