

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 5966/77-4-23/अपील 68/22
लखनऊ: दिनांक- 29 अगस्त, 2023

मै0 कान्हा साफ्टटेक प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 कान्हा साफ्ट टेक प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-12-A, सेक्टर 127 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.07.2021 के विरुद्ध उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 10.11.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 11.08.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री अभिषेक खरे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से एवं प्राधिकरण की ओर से श्री मानवेन्द्र प्रताप सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षण के विचाराधीन रहते हुए संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 6459/2022 दायर की गई इसमें दिनांक 20.09.2022 को मा0 न्यायालय द्वारा आदेश पारित किये गये, जिसका सारवान अंश निम्नवत् है:-

"In view of innocuous nature of prayer made in this writ petition, this petition is finally disposed of with the direction to the State Government, which is revisional authority under section 41(3) of U.P. Urban Planning and Development Act, to expedite the proceeding of the revision petition and conclude the same expeditiously. We further direct that the application for grant of interim relief shall also be considered and decided in accordance with law by the State Government at earliest. Till decision on the interim relief application is made, no third party right shall be created in the plot in question. We may make it clear that the State Government will be at liberty to decide the stay application and

the revision petition in its descretion without being influenced by any of the observations made in this order."

3. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे उपरोक्त संस्थागत भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 4295 वर्ग मीटर है, का आवंटन पत्र दिनांक 25.11.2008 के द्वारा किया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 10.12.2009 को की गई थी, जिससे यह विदित है कि यह भूखण्ड रू0 7956 प्रति वर्ग मीटर की दर से आवंटित किया गया था। कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत तत्काल भुगतान करना था तथा अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर (जिसकी चक्रवृद्धि गणना प्रति 6 माह के अंतर्गत की जानी है) से किया जाना था।
4. इस भूखण्ड का कब्जा संस्था को दिनांक 22.12.2009 को मिला था एवं दिनांक 12.04.2010 को प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड के सम्बन्ध में नक्शा भी अनुमोदित कर दिया गया था।
5. प्राधिकरण द्वारा उसे एक कारण बताओ नोटिस दिनांक 31.03.2016 को जारी किया गया एवं कतिपय भुगतान किये जाने की अपेक्षा की गई जबकि संस्था द्वारा समस्त भुगतान पूर्व में ही किया जा चुका था। इस सम्बन्ध में यह तथ्य भी समीचीन है कि संस्था द्वारा एक पत्र प्राधिकरण को इस आशय के साथ की भूखण्ड पर समस्त निर्माण पूर्ण हो चुका है दिनांक 05.05.2017 को भेज दिया गया था। इसके होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा पुनः दिनांक 06.05.2019 एवं 27.08.2019 को नोटिस जारी कर यह कहा गया कि समय विस्तारीकरण शुल्क एवं भू-भाटक के मद में भी कुछ बकाया मौजूद है। इन पत्रों के सम्बन्ध में संस्था द्वारा जवाब दिनांक 29.08.2019 को प्रेषित किया गया, जिसमें यह कहा गया कि यदि कोई बकाये रह भी गये हैं तो उन्हें प्राधिकरण की नीति के अनुसार reschedule कर दिया जाए। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 11.11.2019 के द्वारा अवशेष भुगतान किये जाने की मांग की, जिसके क्रम में संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया कि आर्थिक मन्दी का दौर होने के बावजूद भी उनके द्वारा रू0 30 लाख प्राधिकरण के पत्र के क्रम में जमा करा दिया गया है।
6. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 25.06.2021 के द्वारा यह अवगत कराया गया कि उनके ऊपर जो देय निर्धारित किये गये थे, उनकी गणना पुनः कर ली जाए ताकि प्रकरण का निस्तारण किया जा सके। इसी मध्य मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा विक्रम चटर्जी बनाम केन्द्र सरकार व अन्य के मामले में यह प्रतिपादित किया गया कि नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा SBI MCLR की दर पर ब्याज की गणना की जाएगी।

7. उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 30.07.2021 निरस्त किया जाए एवं उसके देयों की गणना कर दी जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि संस्था को पर्याप्त समय दिये जाने के उपरान्त भी देयता जमा नहीं किये जाने के कारण सक्षम स्तर से अनुमोदनोपरान्त कार्यालय पत्र दिनांक 30.07.2021 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जा चुका है। दिनांक 05.08.2021 को भूखण्ड का कब्जा भी प्राधिकरण के पक्ष में लिया जा चुका है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। यह तथ्य निर्विवादित है कि इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 10.12.2009 को की गई थी। इस भूखण्ड का क्षेत्रफल 4295 वर्ग मीटर है एवं लीज डीड के प्रावधान के अनुसार इस भूखण्ड पर 40 प्रतिशत कवर्ड एरिया पर निर्माण 3 वर्षों में समाप्त कर functional certificate प्राप्त किया जाना चाहिए था। इसी प्रकार कुल 5 वर्षों में परियोजना पर निर्माण भी पूर्ण किया जाना था। लीज डीड में यह भी प्राविधानित है कि यदि किसी कारणवश परियोजना का निर्माण समय से नहीं किया जा सकेगा तो समय विस्तारीकरण शुल्क 4 प्रतिशत प्रीमियम की दर पर प्रतिवर्ष लगाया जा सकेगा। सम्भवतः इसी प्राविधान के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.09.2019 के द्वारा दिनांक 24.12.2012 से दिनांक 23.12.2019 तक समय वृद्धि शुल्क के रूप में ₹0 95,58,975/- की धनराशि के भुगतान की मांग भी की है।

- i. पत्रावली पर संस्था द्वारा जारी किया गया पत्र दिनांक 09.09.2019 भी उपलब्ध है, जिसके माध्यम से संस्था द्वारा यह सूचित किया गया है कि उसके द्वारा सभी निर्माण कार्य समय से पूरे किया जा चुके हैं तथा निर्माण से सम्बन्धित completion fee ₹0 1,58,900/- चालान संख्या 51555 दिनांक 23.07.2014 के द्वारा जमा भी कर दी गई है। इसी पत्र में संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि चूंकि उसके द्वारा सारे निर्माण कार्य समय से कर लिये गये हैं एवं अधिभोग प्रमाण पत्र की मांग भी कर ली गई है, अतः उस पर कोई समय विस्तारीकरण शुल्क दये नहीं होता है।
- ii. जहाँ तक संस्था की यह मांग कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विक्रम चटजी बनाम केन्द्र सरकार व अन्य में पारित आदेश का लाभ उसे दिये जाने का प्रश्न है, तो वह आदेश अब प्रभावी नहीं है, क्योंकि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त आदेश प्राधिकरण के अनुरोध पर वापस लिया जा चुका है। इस बात के होते हुए भी शासनादेश संख्या 1567/77-4-20- 36एन/20 दिनांक 09.06.2020 जारी किया गया है, जिसमें यह अवगत कराया गया है कि कोविड-19 महामारी से निपटने के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के तीन

- औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की समिति द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की है। शासनादेश द्वारा यह परामर्श दिया गया है कि प्राधिकरणों द्वारा ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दरें आगामी प्रभाव से लागू किया जाए। इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को दिया जा सकता है।
- iii. जहाँ तक कोविड महामारी का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-20-142एन/ 08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों को जारी किया गया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारीकरण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। यह आदेश वर्तमान संस्था पर लागू नहीं होगा, क्योंकि उसके द्वारा यह कहा गया है कि परियोजना पर समस्त निर्माण पहले ही पूर्ण कर लिये गये हैं।
- iv. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.07.2021 में इस बात की विवेचना नहीं की गई है कि संस्था द्वारा पूर्व में ही परियोजना पूर्ण कर पत्र दिनांक 23.07.2014 द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया जा चुका है। यदि ऐसा है तो संस्था पर कोई समय विस्तारीकरण शुल्क देय नहीं होगा। अतः, प्राधिकरण का आदेश दिनांक 30.07.2021 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह इस प्रकरण का पुनः परीक्षण कर ले एवं यदि पत्र दिनांक 23.07.2014 के द्वारा परियोजना पूर्ण कर प्राधिकरण को अवगत कराया जा चुका है तो कोई समय विस्तारीकरण शुल्क न लेते हुए अवशेष देयों की पुनर्गणना कर ले। ऐसी गणना करते समय संस्था को शासनादेश संख्या 1567/77-4-20- 36एन/20 दिनांक 09.06.2020 का भी लाभ दिया जाए।

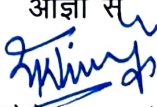
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 5266 77-4-23/अपील 68/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. कान्हा साफ्टेक प्रा0 लि0, ए-10, बी-1, तृतीय तल, मोहन को-आपरेटिव इण्डस्ट्रियल स्टेट लि0, बदरपुर, दिल्ली-110044।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव