उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–3585/77–4–23/118 अपील/23
लखनऊः दिनांक– 12 दिसम्बर, 2023

मै0 साइबरट्री इनफोसिस्टम प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 साइबरट्री इनफोसिस्टम प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–B 29-30, सेक्टर 132 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 के विरूद्ध दिनांक 19.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.10.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 04.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं याची संस्था की ओर से श्री राजेश कुमार मिश्रा द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 28.03.2005 को हुआ था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 06.05.2005 को निष्पादित हुई तथा कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। इस भूखण्ड पर तत्समय निर्माण नहीं किया जा सका, क्योंकि कम्पनी के प्रमोटर्स भारत से बाहर रहते थे एवं कतिपय अन्य कारणों से भूखण्ड पर निर्माण वर्ष 2005 से वर्ष 2019 तक नहीं किया जा सका।

3. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के सापेक्ष पूर्ण प्रीमियम की धनराशि तथा अद्यवधिक लीज रेंट का भुगतान किया जा चुका है एवं अब कोई भुगतान होने हेतु अवशेष नहीं है। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 30.03.2019 को नक्शे अनुमोदित होने के लिए प्राधिकरण में जमा किया था, किन्तु अभी तक नक्शा पर अनुमोदन प्रदान नहीं किया गया है। इसी मध्य वर्ष 2020 में कोविड के कारण कोई निर्माण नहीं किया जा सका था एवं शासनादेश संख्या 2275/77–4–22–142एन/08टीसी दिनांक

20.07.2022 के अनुसार संस्था को भी एक वर्ष का समय निःशुल्क अनुमन्य है।

4. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के बावजूद भूखण्ड का आवंटन दिनांक 26.06.2023 को निरस्त कर दिया गया है जिसके पहले कोई सूचना याची संस्था को नहीं दी गई है। यह आदेश इसलिए भी गलत है, क्योंकि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 7 के परन्तुक के अनुसार निरस्तीकरण के कम से कम 3 महीने पहले निरस्तीकरण का नोटिस देना आवश्यक है जो कि प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया। अंत में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया कि निरस्तीकरण आदेश खारिज किया जाए तथा संस्था को दिनांक 31.12.2025 तक का समय निर्माण करने के लिए दिया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को संस्थागत भूखण्ड सं० बी–29–30, सेक्टर–132, नौएडा, क्षेत्रफल 3600 वर्गमीटर का आवंटन IT/ITES की परियोजना के क्रियान्वयन के लिए दिनांक 28.03.2005 को रु० 3774.00 प्रति वर्गमीटर (लोकेशन चार्जेज) के साथ किया गया था। आवंटन के पश्चात रिवीजन कर्ता के पक्ष में दिनांक 06.05.2005 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित करके दिनांक 24.05.2006 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 08 के अनुसार पट्टा प्रलेख के दिनांक से 04 वर्ष के अंदर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 03.12.2013 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने हेतु समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.12.2013 के द्वारा रिवीजनकर्ता को दिनाक 06.05.2009 से दिनांक 05.05.2015 तक की समयवृद्धि की स्वीकृति समयवृद्धि शुल्क रु0 32,60,736/– जमा करने के पश्चात प्रदान की गई। रिवीजनकर्ता ने पुनः पत्र दिनांक 15.03.2019 के द्वारा समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.03.2019 के द्वारा रिवीजनकर्ता द्वारा समयवृद्धि शुल्क रू० 24,90,840.00 जमा करने के पश्चात दिनांक 05.09.2019 तक की समयवृद्धि प्रदान कर दी गई। इसके पश्चात रिवीजनकर्ता ने पुनः पत्र दिनांक 25.11.2019 व शपथ पत्र दिनांक 14.11.2019 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य दिनांक 05.05.2021 तक पूर्ण करने तक के लिए दिनांक 05.05.2021 तक की समयवृद्धि प्रदान करने का अनुरोध किया गया प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता द्वारा रू0 7,69,896.00 की समयवृद्धि शुल्क जमा करने के पश्चात दिनांक 05.05.2021 तक की समयवृद्धि इस शर्त के साथ प्रदान की

गई कि वह दिनांक 05.05.2021 तक इकाई को कार्यशील कर ले, अन्यथा प्राधिकरण आवंटन पत्र व पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार कार्यवाही करेगा।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को दिनांक 06.05.2009 से दिनांक 05.05.2021 तक की समयवृद्धि प्रदान की गई परन्तु रिवीजनकर्ता ने उक्त समय अवधि में भी भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया और न ही अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करके इकाई को कार्यशील किया गया। पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण व उ०प्र० शासन द्वारा जारी अध्यादेश/अधिसूचना के क्रम में तथा पट्टा प्रलेख के निष्पादन के 17 वर्ष के उपरान्त भी भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करने तथा इकाई को कार्यशील न करने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.06.2023 को उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त करके भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि को नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर लिया गया।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को नोटिस दिनांक 27.05.2021 के द्वारा सूचित किया गया था कि उ०प्र० शासन द्वारा जारी अधिसूचना के अधीन दिनांक 27.07.2021 के उपरान्त आपको किसी भी दशा में समयवृद्धि प्रदान नहीं की जायेगी। नियोजन विभाग की आख्यानुसार आवंटी संस्था द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु 30.09.2019 को आवेदन किया गया था, जिसके क्रम में कार्यालय पत्र 18.11.2019 के द्वारा आपत्तियां निराकरण हेतु सूचित किया गया। वर्तमान समय तक आपत्ति निराकरण नहीं किया गया।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2005 में किया गया था। कब्जा की तिथि से 3+2 वर्ष के अंदर भवन निर्माण पूर्ण कर इकाई क्रियाशील करना था। आवंटी के अनुराध पर दिनांक 05.05.2021 तक की समय वृद्धि अनुमन्य की गई, किन्तु आवंटी द्वारा उक्त समयावधि में न तो निर्माण कार्य पूरा किया ओर न ही इकाई क्रियाशील की गई। आवंटी ने मानचित्र स्वीकृति हेतु दिनांक 30.09.2019 को आवेदन किया था, जिसके क्रम में भवन प्रकोष्ठ विभाग के पत्र दिनांक 18.11.2019 के द्वारा आपत्तियों के निराकरण हेतु आवंटी को सूचित किया गया था, जिनका निराकरण आवंटी द्वारा अभी तक नहीं किया गया है।

10. यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड के आवंटन को लगभग 17 वर्ष व्यतीत हो चुके हैं, किन्तु इस भूखण्ड पर आवंटी द्वारा अभी तक मानचित्र भी स्वीकृत नहीं कराया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि आवंटी मात्र भूखण्ड अपने पास बनाये रखाना चाहता है एवं उसे इस भूखण्ड पर विकास कार्य करने का

पर्याप्त अवसर प्रदान किया जा चका है। पूर्व में आवंटी के अनुरोध पर ही समयवृद्धि अनुमोदित की गई है जो कि उत्तरोत्तर दिनांक 05.05.2021 तक स्वीकृत है। इसके उपरान्त आवंटी द्वारा समय वृद्धि विस्तार के लिए याचना नहीं की गई है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवंटी को पूर्व में ही कई बार निर्माण कार्य करने के लिए सूचित किया जा चुका है, किन्तु आवंटी द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने में कोई रूचि नहीं ली गई है। स्पष्टतः आवंटी का यह आचरण लीज डीड की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। अतः प्राधिकरण के आदेश दिनांक 26.06.2023 में हस्तक्षेप का कोई अवसर उपलब्ध नहीं है।

उपरोक्त विवेचना के अनुसार पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए एतद्द्वारा निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः— 77—4—23/118अपील/23 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, साइबरट्री इन्फोसिस्टम प्रा0लि0, 7/10, कालकाजी एक्सटेंशन, नई दिल्ली—110019।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव