

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-7151/77-4-23/10 आर/2020
लखनऊ: दिनांक- 23 नवम्बर, 2023

मै0 एलिवेटर प्रापर्टीज प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एलिवेटर प्रापर्टीज प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-03, सेक्टर टेकजोन-2 के सम्बन्ध में इस आशय के साथ योजित की गई है कि उसका प्रत्यावेदन जो भूखण्ड पर बुनियादी सुविधा नहीं उपलब्ध है, एकमुश्त भू-भाटक का भुगतान तथा स्टाम्प ड्यूटी में छूट की अवधि के विस्तार के संबंध में है, के प्रत्यावेदन का निस्तारण किया जाए। यह याचिका दिनांक 25.08.2020 को दायर की गई एवं तदोपरान्त पूरक याचिका प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.06.2023 के विरुद्ध दिनांक 21.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.08.2021 एवं दिनांक 31.12.2021 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 27.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री ए.के. द्विवेदी अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन0के0सिंह, विशेष कार्याधिकारी तथा याची संस्था की ओर से अनिल महेन्द्र, श्री प्रशान्त कौशल एवं श्री हर्षित उपाध्याय, प्रबन्धक द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 31.10.2007 को किया गया था, जिसके अनुसार कुल प्रीमियम की धनराशि का भुगतान 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था। संस्था द्वारा पूर्ण धनराशि का भुगतान एक साथ ही कर दिया गया था एवं इस सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 16.08.2010 को निष्पादित की गई थी। लीज डीड के अनुसार इस भूखण्ड पर आईटी इण्डस्ट्री और काल सेन्टर का विकास किया जाना था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्समय भूखण्ड पर कृषकों का कब्जा था एवं भूखण्ड पर पहुंचने के लिए कोई सम्पर्क मार्ग भी उपलब्ध नहीं था जिसके कारण इस भूखण्ड पर कोई निर्माण सम्भव ही नहीं था।

चूंकि यह भूखण्ड आईटी इण्डस्ट्री को स्थापित करने के लिए था एवं इस प्रकार की इण्डस्ट्री तभी आना सम्भव होती है जब विश्व स्तरीय सुविधाएं सम्बन्धित स्थान पर उपलब्ध हों, ऐसी स्थिति में कोई आईटी इण्डस्ट्री इस भूखण्ड पर आने के लिए इच्छुक ही नहीं थीं। इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य जब प्रारम्भ किया गया था, तत्समय यह ज्ञात हुआ था कि इस भूखण्ड पर जाने वाले सम्पर्क मार्ग पर मा0 न्यायालय का स्थगन आदेश है, जिसके कारण भूखण्ड पर पहुंचने के लिए सम्पर्क मार्ग का निर्माण भी नहीं कराया जा सकता है। इन सब परिस्थितियों के बावजूद पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा लीज रेंट का भुगतान दिनांक 03.08.2010 एवं दिनांक 16.02.2012 को किया गया है। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह कहा गया है कि उसे एकमुश्त भू-भाटक जमा करने की अनुमति दी जाए एवं ऐसा करने में जो उसके द्वारा वार्षिक लीज रेंट जमा कर दिया गया है, उसका समायोजन भी कर लिया जाए।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि एकमुश्त भू-भाटक जमा करने का एक और आवेदन दिनांक 23.08.2016 को दिया गया था, जिसको प्राधिकरण द्वारा अपने डिमाण्ड नोटिस दिनांक 18.09.2019 द्वारा स्वीकार किया गया एवं तदोपरान्त एकमुश्त भू-भाटक का भुगतान याची संस्था द्वारा किया जा चुका है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी मध्य राज्य सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 में संशोधन दिनांक 31.08.2020 को किया गया। तदोपरान्त राज्य सरकार द्वारा इसका स्पष्टीकरण भी दिनांक 30.07.2021 को जारी किया गया एवं एक संशोधन दिनांक 07.01.2022 को जारी किया गया। इसमें निम्न प्राविधान किया गया है:—

"In Section 7 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 for the proviso the following proviso, shall be substituted, namely—

"Provided that, —

(a) where any land has been allotted on lease before 28.07.2020 for setting up of an industrial unit and/or an Information Technology/ Information Technology Enabled Services unit (IT/ITES); and

(b) the land has not been utilized (functional/ minimum completion) by 28.07.2020 as per the norms laid down by the Authority; and

(c) a period of eight years from the date of execution of lease deed or the period fixed for such utilisation as per the terms and conditions of allotment, whichever is longer, has lapsed by 28.07.2020; and

(d) a notice has been given by the Authority to such allottee at least three months prior to 31.12.2022 to utilise the said land by 31.12.2022 for the purpose for which it was allotted and apprising him of the consequences as mentioned hereafter of the failure to do so; and

(e) the allottee does not utilise the land by 31.12.2022; then the allotment and lease deed will stand automatically cancelled and allotted land will vest with the Authority on 31.12.2022":

Provided, further that the State Government may, by a general or special order, extend the date of such cancellation and vesting as mentioned in the above proviso, the interest of promotion of investment and employment generation.

Explanation 1.-The aforesaid amendment does not entitle any allottee/unit to claim a minimum completion period of eight years. The period fixed for such utilisation shall continue to be governed by the terms and conditions of allotment and the policy of the concerned Authority, including the applicability of extension of time and other interests and charges.

Explanation 2.- The refund of money deposited by the allottee on such cancellation of allotment and lease deed, and vesting of land in authority shall be as per the policy of the concerned Authority.

6. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश तभी जारी किया जाता है जब इस आशय का एक नोटिस दिनांक 31.12.2022 से कम से कम तीन माह पूर्व दिया जाए। वर्तमान प्रकरण में संस्था को यह नोटिस दिनांक 30.01.2023 को जारी किया गया है एवं इसके अनुपालन में भूखण्ड का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.06.2023 को कर दिया गया है।

7. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है निरस्तीकरण आदेश गलत तरीके से जारी किया गया है, अतः निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.06.2023 निरस्त किया जाए तथा भूखण्ड बहाल किया जाए। यह भी निवेदन किया गया है कि यह देखते हुए कि इस भूखण्ड पर अभी भी बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं, संस्था को भूखण्ड पर निर्माण करने का पर्याप्त समय दिया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि

(क) आवंटन की स्थिति

- प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.10.2007 को याची कम्पनी मैसर्स अनन्त राज इण्डस्ट्रीज लि० के पक्ष में क्षेत्रफल 1,00,000 वर्गमीटर का भूखण्ड रु० 2073/- प्रति वर्गमीटर पर आवंटन किये जाने हेतु आरक्षण पत्र जारी किया गया तथा दिनांक 31.10.2007 को आवंटन पत्र जारी किया गया।
- आवंटन पत्र के अनुसार याची कम्पनी को आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिवस के भीतर कुल भूखण्ड की कीमत का 30 प्रतिशत आवंटन धनराशि के मद में जमा कराया जाना था, एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि को 12 छःमाही किस्तों में जमा कराया जाना था। याची कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.11.2007 के माध्यम से भूखण्ड संख्या-03, सैक्टर-टेकजोन-02, ग्रेटर नोएडा का एलोकेशन पत्र जारी किया गया।
- याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में प्रेषित प्रत्यावेदन दिनांक 31.03.2008 के माध्यम से आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट की छूट के अन्तर्गत आवंटन दर में 25 प्रतिशत छूट प्रदान किये जाने हेतु अनुरोध किया गया। उक्त अनुरोध के दृष्टिगत प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.05.2008 के माध्यम से कम्पनी को 25 प्रतिशत छूट प्रदान किये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। साथ ही उक्त छूट का लाभ देते हुए याची कम्पनी को भूखण्ड की किस्तों का नवीन प्रीमियम भुगतान प्लान निर्गत किया गया।
- याची कम्पनी के अनुरोध पत्र दिनांक 15.02.2008 के क्रम में भूखण्ड को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.06.2008 के माध्यम से मैसर्स अनन्त राज इण्डस्ट्रीज लि० की सब्सिडरी कम्पनी मैसर्स एलीवेटर प्रोपर्टीज प्रा० लि० के पक्ष में प्रतिस्थापित किया गया।
- याची कम्पनी द्वारा शासनादेश के अन्तर्गत शत प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी में छूट प्राप्त करते हुए मैसर्स एलीवेटर प्रोपर्टीज प्रा० लि० के पक्ष में भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 16.08.2010 को निष्पादित किया गया है।
- पट्टा प्रलेख में वर्णित शर्तों के अनुसार याची कम्पनी को पट्टा प्रलेख निष्पादन तिथि से 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 16.02.2012 तक डिटेल्ड बिल्डिंग प्लान व प्रथम चरण का निर्माण तीन वर्ष के अन्दर अर्थात् दिनांक 16.08.2013 तक पूर्ण करते हुए प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था, तथा सम्पूर्ण परियोजना पर न्यूनतम रु० 99.67 करोड़ (भूमि की कीमत को छोड़कर) निवेश

करते हुए दिनांक 16.08.2015 तक सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था, तथा प्रत्येक वर्ष परियोजना पर निवेश की गयी धनराशि का प्रमाण प्राधिकरण में प्रेषित किया जाना था। किन्तु याची कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख में वर्णित शर्तों के अनुसार वर्तमान तक भूखण्ड पर निवेश की गयी धनराशि के संबंध में कोई प्रमाण प्राधिकरण में उपलब्ध नहीं कराया गया है और ना ही भूखण्ड का निर्माण कर प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है।

- याची कम्पनी द्वारा भूखण्ड की विभिन्न मदों में निर्धारित किस्तों को प्राधिकरण के पक्ष में समयान्तर्गत जमा न कराये जाने के कारण दिनांक 05.08.2021 तक लीज रेन्ट के मद में धनराशि ₹0 7,09,39,968/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर के मद में धनराशि ₹0 10,55,65,340/- की देयता बन रही है।

(ख) याची द्वारा अपील में मुख्य रूप से की गयी माँग

1. वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा धनराशि को एकमुश्त लीज रेन्ट में समायोजित किये जाने की माँग ।
- 2 आन्तरिक विकास कार्य (एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य) पूर्ण कराने की माँग ।
- 3 स्टाम्प ड्यूटी में छूट की अवधि को विस्तारित किये जाने की माँग ।

(1.) वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा धनराशि को एकमुश्त लीज रेन्ट में समायोजित किये जाने की माँग

याची कम्पनी को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराये जाने हेतु जारी checklist के अनुसार भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने से पूर्व भूखण्ड के विरुद्ध कुल भूखण्ड की कीमत का 2.5 प्रतिशत वार्षिक लीज रेन्ट के मद में अथवा कुल भूखण्ड की कीमत का 27.5 प्रतिशत एकमुश्त लीज रेन्ट के मद में जमा कराये जाने हेतु विकल्प का चयन किया जाना था, जिसके क्रम में याची कम्पनी द्वारा उक्त विकल्पों में से वार्षिक लीज रेन्ट के विकल्प को चयन करते हुए दिनांक 16.08.2010 को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया। निष्पादित पट्टा प्रलेख में एकमुश्त लीज रेन्ट के मद में स्पष्ट वर्णित है कि आवंटी प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करते हुए वार्षिक लीज रेन्ट (आवेदन के दिनांक को) की धनराशि का 11 गुना एकमुश्त लीज रेन्ट के मद में जमा कराते हुए वार्षिक लीज रेन्ट के विकल्प को एकमुश्त लीज रेन्ट के मद में परिवर्तन करा सकता है, किन्तु उक्त प्रकरण में याची कम्पनी द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा धनराशि को एकमुश्त लीज रेन्ट की गणना में समायोजित करने हेतु माँग की गयी है, जोकि नियमानुसार न होने के दृष्टिगत अस्वीकार किये जाने

योग्य है। इसके अतिरिक्त आवंटित भूखण्ड पर एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य पूर्ण न होने के साक्ष्य उपलब्ध कराये बिना वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा धनराशियों को एकमुश्त लीज रेन्ट के मद में समायोजित किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

याची के अनुरोध के दृष्टिगत अवगत कराना है कि याची द्वारा शासनादेश के अन्तर्गत शत प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी में छूट प्राप्त करते हुए भूखण्ड का पट्टा प्रलेख दिनांक 18.08.2010 को निष्पादित कराया गया। निष्पादित पट्टा प्रलेख में वर्णित शर्तों के अनुसार याची कम्पनी को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि से 05 वर्ष के भीतर भूखण्ड को निर्मित/विकसित कर प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था, किन्तु आवंटी द्वारा वर्तमान तक भूखण्ड पर एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य पूर्ण न होने का आधार मात्र अपील में समर्थन पाने हेतु वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा धनराशियों को भूखण्ड के विरुद्ध एकमुश्त लीज रेन्ट के मद में समायोजित किये जाने का अनुरोध किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त अवगत कराना है कि याची द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध लीज रेन्ट के मद में निर्धारित किस्तों को भी समयान्तर्गत प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया जा रहा है जिस कारण दिनांक 05.08.2021 तक धनराशि रु0 7,09,39,968/- की देयता बन रही है उक्त देय धनराशि का लाभ प्राप्त किये जाने हेतु ही याची द्वारा अपने अपील को बल दिया जा रहा है। इस प्रकार आवंटी द्वारा आवंटन की नियम व शर्तों का निरन्तर उल्लंघन किया जा रहा है।

(2) आन्तरिक विकास कार्य (एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य) पूर्ण की माँग

याची कम्पनी द्वारा आवंटित भूखण्ड पर आवंटन के लगभग 10 वर्षों के उपरान्त भूखण्ड पर एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य पूर्ण न होने का आधार मात्र अपील को बल देने के उद्देश्य से किया जा रहा है। याची द्वारा वर्तमान तक प्राधिकरण में कभी भी भूखण्ड पर एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य पूर्ण न होने के संबंध में कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराया गया है और न ही उक्त अपील के साथ कोई साक्ष्य सलग्न किया गया है। अवगत कराना है कि याची कम्पनी को जिस सैक्टर के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किया गया है उस सैक्टर में आई०टी० एवं संस्थागत के अन्य भूखण्ड भी आवंटित हैं, जिसमें से कतिपय आवंटनों में आवंटियों द्वारा उन्हें आवंटित भूखण्डों पर परियोजना निर्मित कर क्रियाशील किया जा चुका है तथा कतिपय भूखण्डों पर निर्माण कार्य तीव्र गति से प्रगति पर है। उदाहरण स्वरूप संस्थागत योजनान्तर्गत आवंटित मैसर्स बेनेट इन्सटिट्यूट ऑफ हायर एजुकेशन, भूखण्ड संख्या-8,9,10,11

वर्तमान में क्रियाशील है इसके अतिरिक्त उक्त सेक्टर में ही आवंटी कम्पनी के सनिकट आई०टी०/आई०टी०ई०एस० प्रयोगार्थ हेतु मैसर्स समरागी इन्फोटेक प्रा० लि० को आवंटित भूखण्ड संख्या-टीजैड -04, पर तीव्र गति से निर्माण कार्य चल रहा है।

उपरोक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि याची कम्पनी को आवंटित भूखण्ड संख्या-03, सैक्टर-टेकजोन-02 पर एप्रोच रोड, ड्रेन, सीवर, electricity इत्यादि के संबंध में आख्या परियोजना विभाग से प्राप्त की गयी। जिसके माध्यम से परियोजना विभाग द्वारा अवगत कराया गया कि "सैक्टर-टेकजोन-02 वर्तमान में विकसित सैक्टर है तथा भूखण्ड संख्या-3, सैक्टर-टेकजोन-2 के आसपास अवस्थापना सम्बन्धी विकास कार्य यथा सड़क, ड्रेन एवं सीवरेज इत्यादि वर्तमान में स्थल पर पूर्ण /उपलब्ध है। स्थल के अनुसार वर्तमान में उक्त भूखण्ड पर चारदीवार निर्मित है, जिसकी जियोटैग फोटोग्राफ सलग्न है।" उक्त से स्पष्ट है कि याची को आवंटित भूखण्ड के सैक्टर का आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण है, याची द्वारा मात्र सैक्टर/भूखण्ड का विकास न होने के संबंध में अवगत कराते हुए भूखण्ड का निर्माण किये जाने हेतु समय विस्तारण प्राप्त किये जाने का प्रयास किया जा रहा है। अपितु वास्तविकता यह है कि आवंटी को उक्त भूखण्ड लगभग 10 वर्ष पहले आवंटित किया गया था, किन्तु दीर्घ अवधि व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी याची द्वारा भूखण्ड का निर्माण करके क्रियाशील न किये जाने से स्पष्ट है कि याची ने क्षेत्र के विकास एवं रोजगार सृजन को बाधित किया है।

(3) स्टाम्प ड्यूटी में छूट की अवधि को विस्तारित

याची कम्पनी द्वारा शासनादेश के अन्तर्गत स्टाम्प ड्यूटी में छूट प्राप्त करते हुए दिनांक 16.08.2010 को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया। पट्टा प्रलेख के प्राविधानों के अनुसार आवंटी को पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि से 18 माह के अन्दर अर्थात् दिनांक 16.02.2012 तक डिटेल्ड बिल्डिंग प्लान व प्रथम चरण का निर्माण कार्य तीन वर्ष के अन्दर अर्थात् दिनांक 16.08.2013 तक प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर न्यूनतम ₹0 99.67 करोड़ (भूमि की कीमत को छोड़कर) निवेश करते हुए दिनांक 16.08.2015 तक सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था, तथा प्रत्येक वर्ष परियोजना पर निवेश की गयी धनराशि के संबंध में भी प्रमाण प्राधिकरण में प्रेषित किया जाना था, किन्तु याची कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख में वर्णित शर्तों के अनुसार वर्तमान तक भूखण्ड पर निवेश की गयी धनराशि के संबंध में कोई प्रमाण प्राधिकरण में उपलब्ध नहीं कराया गया है और न ही भूखण्ड का निर्माण कर प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है।

याची कम्पनी द्वारा भूखण्ड को निर्धारित अवधि के अर्न्तगत निर्मित/विकसित करते हुए प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न किये जाने के कारण पट्टा प्रलेख के प्रस्तर Z(dd) में वर्णित शर्त/प्राविधान के अनुसार प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15.09.2012 को विज्ञापन के माध्यम से आवंटी को 15 दिन के अन्दर शासनादेश के अन्तर्गत प्राप्त स्टाम्प ड्यूटी की छूट तथा उस पर 18 प्रतिशत ब्याज की दर से ब्याज कोषागार, जिला-गौतम बुद्ध नगर में सम्बन्धित मद में जमा कर औद्योगिक विकास तथा सहायक निबन्धक (स्टाम्प), ग्रेटर नोएडा, गौतम बुद्ध नगर के कार्यालय में साक्ष्य सहित प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया, किन्तु याची द्वारा वर्तमान तक इस सम्बन्ध में कोई साक्ष्य/अभिलेख प्राधिकरण में प्रेषित नहीं किया गया और न ही पट्टा प्रलेख में वर्णित शर्तों के अनुसार भूखण्ड का निर्माण कर प्राधिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया। ऐसे में याची कम्पनी के द्वारा प्राप्त स्टाम्प ड्यूटी की छूट मय ब्याज सहित कोषागार कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर में जमा कराकर चालान की प्रति उपलब्ध करायी जानी अपेक्षित है तथा याची कम्पनी द्वारा समायर्न्तगत परियोजना पूर्ण न करने के कारण उक्त छूट को यथावत् बनाये रखना राजस्व के दृष्टिगत हित में नहीं है एवं ना ही उक्त छूट को माफ किया जा सकता है। अतः सैक्टर-टेकजोन-02 का विकास कार्य पूर्ण होने के कारण, याची कम्पनी की उक्त माँग स्वीकार करने योग्य नहीं है।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई आख्या से यह स्पष्ट है कि सेक्टर टेकजोन-2 वर्तमान में विकसित सेक्टर है तथा भूखण्ड संख्या-3, सेक्टर टेकजोन-2 के आस-पास अवस्थापना सम्बन्धी विकास कार्य यथा सड़क, ड्रेन एवं सीवेज वर्तमान में उपलब्ध है। उक्त भूखण्ड पर चार-दिवारी निर्मित है। प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि इस सेक्टर के अंतर्गत अन्य भूखण्डों पर भी निर्माण कार्य कराया जा चुका है तथा कतिपय भूखण्डों पर निर्माण तीव्र गति से चल रहा है। इससे यह प्रतीत होता है कि याची द्वारा सड़क/भूखण्ड का विकास न होने के सम्बन्ध में अवगत कराते हुए भूखण्ड का निर्माण किये जाने हेतु समय विस्तारण प्राप्त किये जाने का प्रयास किया जा रहा है। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि स्थल पर विकास कार्य नहीं हुआ है, ठीक नहीं है।

10. जहाँ तक lease rent के मद में जमा धनराशि को एकमुश्त लीजरेंट में समायोजित किये जाने की मांग है, इस सम्बन्ध में यह मांग प्राधिकरण की नीति के नियमानुसार न होने के कारण स्वीकार होने योग्य नहीं है। किसी भी आवंटी को पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने से पूर्व भूखण्ड के विरुद्ध कुल भूखण्ड की कीमत का 2.5 प्रतिशत वार्षिक लीज रेंट के मद में अथवा कुल भूखण्ड की

कीमत का 27.5 प्रतिशत एकमुश्त लीज रेंट के मद में जमा कराये जाने हेतु विकल्प का चयन किया जाना था, जिसके क्रम में याची कम्पनी द्वारा उक्त विकल्पों में से वार्षिक लीज रेंट के विकल्प का चयन किया गया था। अतः, पुनरीक्षणकर्ता संस्था की मांग प्राधिकरण की नीति के अनुसार न होने के कारण खारिज होने योग्य है।

11. याची संस्था को शासनादेश के अंतर्गत स्टाम्प ड्यूटी से छूट इसलिए दी गयी थी कि वह सम्पूर्ण परियोजना पर न्यूनतम रू0 99.67 करोड़ का निवेश करते हुए दिनांक 16.08.2015 तक सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर ले जो कि संस्था द्वारा नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में स्टाम्प ड्यूटी की छूट विस्तारित करने की मांग को स्वीकार करने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

12. पुनरीक्षणकर्ता की याचिका से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के सम्बन्ध में निरस्तीकरण नोटिस दिनांक 03.01.2023 को जारी किया गया है। उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 7 के परन्तुक के अनुसार निरस्तीकरण के पूर्व कम से कम तीन माह का नोटिस दिया जाना आवश्यक है। चूंकि वर्तमान प्रकरण में नोटिस जारी करने के लगभग 6 माह बाद निरस्तीकरण की कार्यवाही की गई है, अतः यह निरस्तीकरण की कार्यवाही ऐक्ट के प्राविधान के अनुरूप ही है, जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।


उपरोक्त विवेचना के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 7151 77-4-23 / 10 आर / 2020 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, एलीवेटर प्रापर्टीज प्रा0लि0 ई-4, डिफेन्स कालोनी, नई दिल्ली-110024।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव