

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6865/77-4-23/अपील 103/23
लखनऊ: दिनांक- 09 नवम्बर, 2023

मै0 एडेक्स कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीयगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एडेक्स कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-B-25, सेक्टर 132 क्षेत्रफल 1800 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 के विरुद्ध दिनांक 14.09.2023 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 06.10.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 27.10.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री गजेन जैन, निदेशक, एडेक्स कन्स्ट्रक्शन एवं श्री कार्तिकेय दूबे अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 27.05.2005 को M/s Charuta Software Pvt Ltd के पक्ष में कुल रू0 67,93,200/- पर हुआ था। दिनांक 09.07.2012 को M/s Charuta Software Pvt Ltd द्वारा एक प्रार्थना पत्र इस आशय का दिया गया कि वे पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में Transfer deed करना चाहते हैं। इस प्रार्थना पत्र पर प्राधिकरण के अनुमोदन के उपरान्त ट्रांसफर मेमोरेण्डम दिनांक 16.07.2012 जारी हुआ एवं यह भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था को स्थानान्तरित कर दिया गया। दिनांक 16.07.2012 तक इस भूखण्ड के सापेक्ष प्राधिकरण की कोई देयता अवशेष नहीं थी।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के उपरान्त दिनांक 27.07.2012 को लीज डीड निष्पादित की गई एवं दिनांक 18.06.2013 को इस भूखण्ड पर निर्माण के सम्बन्ध में नक्शा भी अनुमोदित कर दिया गया। यह नक्शा 5 वर्षों के लिए अनुमन्य था। नक्शा अनुमोदित होने के

उपरान्त कार्य किया जा सकता था, किन्तु दिनांक 14.08.2013 को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण का यह आदेश हुआ कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण कार्य नहीं कराये जाएंगे। प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में होने के कारण इस पर कोई निर्माण कार्य नहीं हो सकते थे। दिनांक 28.10.2013 को मा0 एनजीटी द्वारा एक आदेश निर्गत किया गया कि निर्माण कार्य कराये जा सकते हैं, किन्तु ये निर्माण कार्य बिल्डर्स द्वारा अपनी risk पर ही कराने होंगे। इस विवाद का समाधान अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 के द्वारा ही किया जा सका, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी की इको सेंसिटिव जोन की निर्धारित परिधि में प्रश्नगत भूखण्ड नहीं आता है। अतः, यह मानना उचित होगा कि दिनांक 19.08.2015 को भूखण्ड पर निर्माण कार्यों की रोक पूर्णतः हट पाई थी।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके बाद संस्था की वित्तीय स्थिति ठीक न होने के कारण निर्माण कार्य नहीं किये जा सके थे एवं तदोपरान्त कोविड महामारी की स्थिति उत्पन्न हो गई, जिससे real estate sector बुरी तरह प्रभावित हुआ।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 31.05.2023 को प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में याची संस्था से रू0 7,07,075/- की मांग की गई है। प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में मांगी जा रही राशि का प्रकरण अभी भी मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 30238/2019 में विचाराधीन है एवं जब तक मा0 उच्च न्यायालय द्वारा कोई निर्णय नहीं किया जाता, तब तक प्राधिकरण द्वारा कोई विपरीत कार्यवाही नहीं की जानी चाहिए।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यदि संस्था द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में देय धनराशि को जमा कर दिया जाता है, तो उसे नियमानुसार समय विस्तारण अनुमन्य कर दिया जाएगा। तदनुसार संस्था द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि under protest दिनांक 13.06.2023 एवं दिनांक 14.06.2023 को जमा कर दी गई। यह धनराशि जमा होने के बाद भी प्राधिकरण द्वारा संस्था का भूखण्ड अपने आदेश दिनांक 26.06.2023 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है।

7. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि M/s Charuta Software (India) Pvt Ltd को Software & BPO Unit की परियोजना के लिए संस्थागत भूखण्ड संख्या-बी-25 सेक्टर-132 नोएडा क्षेत्रफल 1800 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 27.05.2005 को किया गया। उक्त आवंटन पत्र के अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत रू0 67,93,200/- थी। प्राधिकरण ने

दिनांक 16.07.2010 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख M/s Charuta Software (India) Pvt Ltd के पक्ष में निष्पादित करके दिनांक 16.08.2010 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। दिनांक 16.07.2012 को हस्तांतरण ज्ञाप जारी करके भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति प्रदान की गई। हस्तांतरण ज्ञाप की शर्त संख्या 04 के अनुसार रिवीजनकर्ता को हस्तांतरण ज्ञाप के जारी होने की तिथि से एक वर्ष के अंदर इकाई को कार्यशील करना था तथा शर्तों के उल्लंघन होने पर भूखण्ड के पट्टा प्रलेख/हस्तांतरण प्रलेख का पर्यावसान करके भूखण्ड का कब्जा वापस लेने की शर्त भी उक्त हस्तांतरण ज्ञाप में अंकित की गयी थी।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि मा0 एनजीटी ने अपने आदेश दिनांक 28.10.2013 के द्वारा आदेश दिनांक 14.08.2013 को संशोधित करते हुए निर्माण कार्यों पर रोक हटाते हुए यह निर्देश दिये गये कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में निर्माण कार्य यदि किसी स्तर पर बिना सक्षम स्तर से क्लीयरेंस प्राप्त किये किया जाता है तो ऐसी दशा में आवंटी द्वारा यदि अधिभोग प्रमाण पत्र का आवेद पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जाता है तो बिना MoEF (Ministry of Environment & Forest) की अधिसूचना के प्राधिकरण स्तर से कोई अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाए। Ministry of Environment & Forest ने दिनांक 19.08.2015 को गजट जारी करके ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्वी, पश्चिमी व दक्षिणी भाग से 100 मीटर की परिधि को तथा उत्तर से 1.27 किमी. की परिधि को Eco-sensitive zone घोषित किया गया। मा0 एनजीटी ने दिनांक 28.10.2013 के आदेश द्वारा निर्माण कार्य से रोक हटा लिया था। इसलिए पुनरीक्षणकर्ता संस्था दिनांक 16.07.2012 से दिनांक 18.08.2015 तक की अवधि का कोई शून्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता ने प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 21.11.2013 व दिनांक 13.02.2019 के बावजूद भी संस्थागत भूखण्ड संख्या बी-25 सेक्टर-132 नोएडा पर अंतरण प्रलेख के निष्पादन की तिथि से लगभग 11 वर्ष के पश्चात भी भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया तथा उ0प्र0 शासन द्वारा जारी अधिसूचना के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 31.12.2022 तक इकाई को कार्यशील कराना था, परंतु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा समय अवधि में इकाई को कार्यशील नहीं किया गया तथा पुनरीक्षणकर्ता ने ना ही समयवृद्धि प्रदान करने के लिए कोई आवेदन भी नहीं किया गया, इसलिए प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.06.2023 के द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया तथा आवंटन के निरस्तीकरण के पश्चात प्राधिकरण के द्वारा दिनांक 20.07.2023 को भूखण्ड का कब्जा भी वापस ले लिया गया।

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई गणना शीट से यह स्पष्ट होता है कि इस भूखण्ड पर कोई भी धनराशि अतिदेय नहीं है एवं इस भूखण्ड के सापेक्ष one time rease rent भी दे दिया गया है। मूलतः इस भूखण्ड का आवंटन आईटी यूनिट स्थापित करने के लिए ही हुआ है। स्थानान्तरण डीड से यह स्पष्ट है कि डीड निष्पादित होने के एक वर्ष के अंदर इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य सम्पादित कर लिये जाने थे, तथापि पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका से यह स्पष्ट होता है कि उसके द्वारा ट्रांसफर डीड निष्पादित होने के तत्काल बाद नक्शा अनुमोदित करने का प्रार्थना पत्र दे दिया गया था। इस नक्शे को अनुमोदन दिनांक 18.06.2013 को हो पाया था। यह तथ्य भी मान्य है कि यह भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि के अंदर आता है एवं मा0 एनजीटी द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.08.2013 के द्वारा ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी थी। अतः, यह मानना उचित होगा कि दिनांक 14.08.2013 तक निर्माण कार्य शुरू होने का अवसर ही नहीं बनता था।

11. हालांकि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.10.2013 द्वारा निर्माण कार्यों पर रोक हटा ली थी, किन्तु वस्तुतः निर्माण कार्यों के सम्बन्ध में अनिश्चयता तत्समय भी व्याप्त थी, जिसे संज्ञान में लेते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के लिए दण्ड ब्याज से छूट देने की नीति भी लाई गई थी।

12. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड पर दिनांक 19.08.2015 तक निर्माण कार्य होने में कठिनाई व्याप्त थी। इस अवधि के तुरन्त बाद याची को इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य शुरू करना चाहिए था, किन्तु उसके द्वारा ऐसा नहीं किया गया। लीज डीड के अनुसार निर्माण कार्य एक वर्ष में सम्पादित भी होने थे। स्पष्टतः लीज डीड के इस प्राविधान का उल्लंघन हुआ है। इसी क्रम में उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 में दिनांक 03.06.2022 को संशोधन किया गया, जिसमें सेक्शन 7 में 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.

13. इस प्राविधान से यह स्पष्ट है कि जिन भूखण्डों पर निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ था एवं इन भूखण्डों पर लीज डीड के बाद 8 वर्षों का समय व्यतीत हो चुका है, ऐसे भूखण्डों की लीज डीड निरस्त करने के लिए दिनांक 31.12.2022 के 3 माह पूर्व प्राधिकरण द्वारा संस्था को इस आशय का नोटिस दिया जाएगा एवं तदोपरान्त भी यदि संस्था द्वारा निर्माण कार्य नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.12.2012 को आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा। सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण के पूर्व कोई नोटिस नहीं दिया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश पारित करने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा पूर्णतः वैधानिक कार्यवाही का अनुपालन नहीं किया गया है।

14. इसी वैधानिक बिन्दु के संदर्भ में मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 2238/2021 M/S JM Housing Ltd. v/s State of UP & others में मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 02.02.2021 को निम्न आदेश पारित किये गये हैं।

"The 1st part of the proviso provides that where any land so allotted is not utilized for the purpose for which it was allotted within a period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. The 2nd part of the proviso provides that where the aforesaid period has already lapsed i.e. where the allotted land is not utilized within 5 years from the date of possession or within the specified period in the terms of allotment and the said period has expired before the commencement of the Amending Act, the authority is obliged to give a notice to use the land for the purpose for which it was allotted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled.

Thus, the condition precedent for applicability of the 2nd part of the proviso is that the period for utilization should have expired before the commencement of the Amending Act i.e. 28.7.2020 and the Authority before cancelling the allotment / lease had given a notice to the allottee to utilize the land within a year. Sri Singh, on instructions, does not dispute that no notice as contemplated in the 2nd part of the proviso to Section 7 of the Act was ever issued to the petitioner which is also authenticated in the impugned order as the same does not refer to issuance of any such notice, rendering the order dated 07.01.2021 vulnerable in law.

The writ petition, is **allowed**. The order dated 07.01.2021 is set aside / quashed."

15. मा० उच्च न्यायालय की विवेचना से यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश जारी करने के पूर्व कम से कम 3 महीने का वैधानिक नोटिस देना अनिवार्य है। ऐसा न कर प्राधिकरण द्वारा अपने वैधानिक दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया है। चूंकि निरस्तीकरण आदेश से पूर्व वैधानिक नोटिस जारी नहीं की गई है, ऐसी स्थिति में निरस्तीकरण आदेश मान्य नहीं है, निरस्त किया जाता है।

16. यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा अपने सभी देयकों का भुगतान कर दिया गया है, तथापि यदि संस्था द्वारा परियोजना के समय विस्तारण हेतु प्रार्थना पत्र

दिया जाता है तो उस सम्बन्ध में नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क लगेगा। इस समय विस्तारण शुल्क पर निर्णय लिये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा तय की गई नीति के अनुसार ही कार्यवाही करना श्रेयस्कर होगा।


तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका स्वीकार की जाती है एवं प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.06.2023 निरस्त किया जाता है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 68654/77-4-23/अपील 103/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री कार्तिकेय दूबे, अधिवक्ता, मै0 एडेक्स कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0 लि0, 3/59, विशाल खण्ड गोमतीनगर, लखनऊ-226010।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शिलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव