

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-5118 / 77-4-24 / 108 अपील / 24**  
**लखनऊ: दिनांक- 05 सितम्बर, 2024**

मै0 विरोमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 विरोमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS भूखण्ड संख्या-10, Sector-106, क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 31.05.2024 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। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.07.2024 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 03.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से आभासी रूप में श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता एवं श्री नितिन गुप्ता, अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड, क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर, का आवंटन दिनांक 23.11.2006 को किया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में लीज डीड दिनांक 17.01.2007 को निष्पादित की गयी है, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रु 76,50,000.00 है, जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था, एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 16 अर्द्ध वार्षिक किस्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक दर पर किया जाना अपेक्षित था। लीज डीड के दिनांक को ही भूखण्ड का भौतिक कब्जा भी प्रदान कर दिया गया था। यह भूखण्ड Software IT unit/ITeS परियोजना स्थापित करने के लिए प्रदान किया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा बिल्डिंग प्लान का अनुमोदन पत्र दिनांक 13.08.2014 द्वारा प्रदान किया गया था, जो 05 वर्ष के लिए वैध था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा सम्बन्धित

विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर निर्माण कार्य प्रारम्भ किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 27.07.2022 के माध्यम से लीज रेंट के मद में रू0 25,68,355.00 की मांग की गयी है, जो कि संस्था द्वारा दिनांक 29.09.2022 को जमा कर दी गयी है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 04.10.2022 के माध्यम से परियोजना पर कार्य पूर्ण करने हेतु 01 वर्ष के समय विस्तारण की मांग की गई है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.10.2022 के माध्यम से परियोजना पर कार्य पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक का समय प्रदान किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 31.05.2023 के माध्यम से प्राधिकरण को यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य लगभग पूर्ण है। तत्पश्चात संस्था को यह ज्ञात हुआ कि इसके पूर्व ही प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 29.03.2023 द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस आवंटन को निरस्त करने से पूर्व संस्था को कोई नोटिस नहीं दिया गया है, जिससे उसे अपने तथ्य प्रस्तुत करने का अवसर ही नहीं मिला है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि भूखण्ड उसके पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए, परियोजना पूर्ण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय प्रदान किया जाए, भूखण्ड के निरस्तीकरण के दिनांक से भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने के दिनांक तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाए एवं इकाई को Functional Certificate प्रदान कर दिया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को IT/ITeS परियोजना के क्रियान्वयन के लिए भूखण्ड संख्या 10, सेक्टर-106, नोएडा, क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 23.11.2006 को किया गया था तथा आवंटन के पश्चात रिवीजनकर्ता के पक्ष में भूखण्ड का पट्टाप्रलेख दिनांक 17.01.2007 को निष्पादित करके, दिनांक 17.01.2007 को ही भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया था। पट्टाप्रलेख की शर्त संख्या-13ए के अनुसार रिवीजनकर्ता को भूखण्ड के कब्जे की दिनांक से 03 वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर इकाई को क्रियाशील करना था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा समयावधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया। रिवीजनकर्ता के अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर रिवीजनकर्ता को भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए समयवृद्धि प्रदान की गई। प्राधिकरण ने आखिरी समयवृद्धि रिवीजनकर्ता को पत्र दिनांक 19.10.2022 के द्वारा दिनांक 31.12.2022 तक की प्रदान की गई।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को नोटिस दिनांक 19.01.2023 के द्वारा सूचित किया गया था कि इकाई को समयवृद्धि में क्रियाशील न कराने के कारण क्यों न भूखण्ड के आवंटन को रद्द करते हुए पट्टा प्रलेख का पर्यावसान कर दिया जाए। इस संबंध में रिवीजनकर्ता को 03 दिन के अन्दर अपना स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के लिए कहा गया था। उक्त नोटिस वापस प्राधिकरण को प्राप्त नहीं हुआ है। इससे स्पष्ट है कि उक्त नोटिस रिवीजनकर्ता को प्राप्त हो गया था। नोटिस का कोई जवाब प्राप्त न होने पर प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 29.03.2023 के माध्यम से भूखण्ड का आवंटन नियमानुसार व विधि अनुसार निरस्त कर दिया गया तथा दिनांक 03.05.2023 को भूखण्ड का कब्जा भी वापस ले लिया गया।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता भूखण्ड के निरस्तीकरण की अवधि का ब्याज, पैनल ब्याज, चक्रवृद्धि ब्याज व समयवृद्धि की धनराशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। रिवीजनकर्ता द्वारा समयवृद्धि अवधि के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण न करने के कारण व इकाई को क्रियाशील न किये जाने के कारण व पट्टाप्रलेख की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण ही प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया है। इसलिए रिवीजनकर्ता अपनी गलती का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। वह ब्याज, पैनल ब्याज, चक्रवृद्धि ब्याज व समयवृद्धि शुल्क की धनराशि का भुगतान करने के लिए बाध्य है।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2006 में किया गया था एवं लीज डीड वर्ष 2007 में निष्पादित की गई थी। लीज डीड के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड के कब्जे के दिनांक से 03 वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर, परियोजना को क्रियाशील करना था। तत्पश्चात विलम्ब शुल्क जमा करने के उपरान्त समय विस्तारण दिया जा सकता है। यह स्पष्ट है कि इस परियोजना पर आवंटन के 16 वर्ष से अधिक का समय व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं। प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए अधिनियम की व्यवस्था के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अन्तिम तौर पर दिनांक 31.12.2022 तक की समयवृद्धि प्रदान की जा सकती थी, जो कि प्राधिकरण द्वारा प्रदान की गयी है।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि भूखण्ड के आवंटन निरस्तीकरण से पूर्व दिनांक 19.01.2023 को नोटिस जारी किया गया है एवं नोटिस का कोई उत्तर प्राप्त न होने के कारण भूखण्ड का आवंटन दिनांक 29.03.2023 को निरस्त कर दिया गया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि प्राधिकरण

द्वारा अधिनियम के प्राविधान का अनुपालन करते हुए विधिवत पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नोटिस जारी किया गया है एवं कोई उत्तर प्राप्त न होने पर आवंटन के निरस्तीकरण की कार्यवाही कर दी गयी है, जो कि विधिसम्मत है।

11. वर्तमान में शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39 N/20 दिनांक 20.12.2023 द्वारा ऐसी सभी परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए दिनांक 31.12.2024 तक का समय विस्तारण प्रदान कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये तथ्यों के अनुसार परियोजना पर अधिकांश कार्य सम्पादित किये जा चुके हैं व परियोजना जल्द ही पूर्ण हो जाएगी। ऐसी दशा में वर्तमान में निरस्तीकरण आदेश को बनाये रखने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। तदनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 29.03.2023 अपास्त किया जाता है व भूखण्ड संस्था के पक्ष में सशुल्क पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क की धनराशि जमा कराकर अपेक्षित समय विस्तारण प्रदान करेंगे। साथ ही यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण समस्त औपचारिकताएँ पूर्ण करते हुए Functional Certificate जारी करने के सम्बन्ध में यथोचित निर्णय लिया जाना सुनिश्चित करेंगे।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:-5118(13)/77-4-24/108 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै0 विरोमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, जी-38, सेक्टर-3, नोएडा।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

अनु सचिव