

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 2597 / 77-4-23/29 अपील/21टीसी
लखनऊ : दिनांक 03 मई, 2023

वर्व कन्स्ट्रक्शन एल0एल0पी0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका वर्व कन्स्ट्रक्शन एल0एल0पी द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड सं0-जीएच-01सी, सेक्टर-43 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 28.04.2021 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में नौएडा के पत्र दिनांक 07.01.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध कराया गया। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 03.05.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी। उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से कम्पनी प्रतिनिधि श्री कार्तिकेय एवं अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ नन्दवानी भौतिक रूप से उपस्थित हुए तथा नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण की ओर से श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:-

- पुनरीक्षणकर्ता लिमिटेड लाईबिलिटी पार्टनरशिप एक्ट, 2008 के प्रावधानों के तहत शामिल एक लिमिटेड लाईबिलिटी पार्टनरशिप फर्म है। ब्रोशर के नियमों और शर्तों के संदर्भ में पुनरीक्षणकर्ता कंसोर्शियम द्वारा गठित एक विशेष प्रयोजन कंपनी है जो प्लॉट संख्या-जीएच-01, सेक्टर-43, नौएडा की आवंटी है, जो नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण की योजना 2016-17 (ग्रुप हाउसिंग-1) द्वारा नीलाम किया गया।
- M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) Lead member कम्पनी है, जिसकी Relevant Member M/s Rosebery Private Limited, M/s Apace Private Ltd. M/s Verve Homes Pvt. Ltd. and M/s Regalia Homes LLP है उक्त Consortium द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना 2016-2017(1) के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0ए0-01, सैक्टर-43, नौएडा के आवंटन के लिए निविदा के माध्यम से आवेदन किया गया और उच्चतम निविदा देने के कारण नौएडा प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0-01, सैक्टर-43, नौएडा का आवंटन M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) Lead member के पक्ष में दिनांक 26.08.2016 को 90 वर्षों के लीज पर किया गया।
- ब्रोशर के नियम और शर्तों के अनुसार आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 120 दिनों के भीतर निष्पादित किए जाने वाले लीज डीड के निष्पादन के बाद भूखण्ड का कब्जा सौंपने के लिए प्रतिवादी विकास प्राधिकरण बाध्य था।
- लीज डीड के निष्पादन की शर्त आवंटन राशि का भुगतान था जिसे आवंटन पत्र दिनांक 26.08.2016 के अनुसार 24 अक्टूबर 2016 तक जमा किया जाना था। तथापि प्रतिवादी विकास



प्राधिकरण से अपेक्षित मंजूरी मिलने के बाद दिनांक 14.03.2017 को कंसोर्शियम द्वारा आवंटन राशि जमा किया गया। आवंटन के पैसे जमा करने के बाद प्रतिउत्तरदाता विकास प्राधिकरण कंसोर्शियम को लीज डीड को निष्पादित करने के लिए बाध्य था किन्तु नौएडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को बिना नोटिस दिए उक्त भूखण्ड का आवंटन दिनांक 05.07.2017 को निरस्त कर दिया गया।

- नौएडा द्वारा पारित आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 05.07.2017 के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत शासन के समक्ष पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी, जिसमें सुनवाई के उपरान्त शासनादेश दिनांक 08.09.2017 द्वारा नौएडा को आदेश दिनांक 05.07.2017 पर पुनर्विचार करने के निर्देश दिए गए। शासन द्वारा पारित उक्त आदेश के अनुपालन में नौएडा द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन कंसोर्शियम के पक्ष में पुर्नबहाल कर दिया गया
- ब्रोशर की शर्तों के अनुसार कंसोर्शियम द्वारा दिनांक 25.12.2017 और दिनांक 27.12.2017 के अनुरोध पत्र के माध्यम से भूखंड के उप विभाजन के लिए आवेदन किया गया। कंसोर्शियम द्वारा किए गए उक्त अनुरोध के क्रम में नौएडा के पत्र दिनांक 09.01.2018 द्वारा उक्त भूखण्ड का उप विभाजन इस शर्त के साथ किया गया कि उपविभाजित भूखंड सहित सभी भूखंडों के लिए सिंगल लेआउट स्वीकृत किया जाएगा। नौएडा के पत्र दिनांक 04.01.2018 द्वारा सूचित किया गया कि रुपये 17,90,15,892/- प्लस जीएसटी का रुपये 3,22,22,861/- बकाया है, जो लीज डीड के देर से निष्पादन के कारण लगाए गए विलंब दंड के शीर्ष के तहत बकाया है।
- नौएडा के पत्र दिनांक 15.01.2018 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता पर भूखंड के उप-विभाजन पर विशेष/अतिरिक्त नियम और शर्तें लगाईं, जबकि योजना ब्रोशर के नियमों और शर्तों के अनुरूप कार्य करते हुए नौएडा ने पुनरीक्षणकर्ता को सभी तीन उप-विभाजित भूखंडों के लिए भवन योजनाओं की मंजूरी के लिए एक एकीकृत आवेदन करने का निर्देश दिया, जबकि मानचित्र की एकीकृत स्वीकृति के आवेदन के लिए कोई प्रावधान विवरणिका की शर्तों में नहीं था।
- प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने दिनांक 19.01.2018 को उपविभाजित भूखण्ड संख्या-जीएच-1सी, सेक्टर-43, नौएडा का लीजडीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया। ब्रोशर की शर्तों के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को संबंधित परियोजना अभियंता से 15 दिन के भीतर उक्त भूखंड का कब्जा लेने की बाध्यता थी। जिसके अनुपालन में भूखण्ड का कब्जा लेने के लिए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नौएडा के कार्यालय में कई बार दौरा किया गया हालांकि पुनरीक्षणकर्ता के सभी प्रयास व्यर्थ गए और पुनरीक्षणकर्ता को कब्जा नहीं दिया गया।
- दिनांक 28.05.2018 को 14.08.2018 एवं 27.08.2019 को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नौएडा से उक्त भूखण्ड का कब्जा दिए जाने का अनुरोध किया गया हालांकि नौएडा द्वारा प्लॉट का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया जा सका।
- यह कि दिनांक 09.10.2019 के पत्र के माध्यम से भूखंड पर कब्जा न दिए जाने के लिए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रतिवादी विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रीमियम, ब्याज और जुर्माना का भुगतान न करने के लिए एक चेतावनी दर्ज की गई थी। उक्त पत्र 09.10.2019 के माध्यम से

- पुनरीक्षणकर्ता ने शून्य अवधि के लिए अपना दावा तब तक दर्ज कराया था जब तक कि भूखंड का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं सौंप दिया जाता।
- पुनरीक्षणकर्ता को भूखंड का कब्जा सौंपने के अनुरोध को प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने प्रीमियम की किस्तों का भुगतान न करने के आधार पर अपने पत्र दिनांक 09.10.2019 के माध्यम से अस्वीकार कर दिया जिसे पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 10.10.2019 को प्राप्त किया गया, जबकि, प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ही अतिक्रमण के कारण भूखंड का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था।
 - पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर कब्जा न होने के बावजूद भी दिनांक 22.12.2017 तक रू0 106,24,26,628 /- जमा कर दिए गये थे
 - पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्लॉट के कब्जे को विभाजित करने की स्थिति को स्पष्ट करने के अनुरोध के अलावा प्रीमियम के पुनः निर्धारण के लिए कई अनुरोध किए गए हालांकि सभी अनुरोध प्रतिवादी विकास प्राधिकरण द्वारा कभी स्वीकार नहीं किए गए। ब्रोशर और लीज डीड के नियमों और शर्तों के अनुरूप प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने भूखंड के कब्जे को विभाजित करने के बजाय दिनांक 02.01.2020 के पत्र के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता से भूखंड की किश्त जमा करने की अपनी मांग को दोहराया।
 - पुनरीक्षणकर्ता ने दिनांक 02.01.2020 के पत्र के माध्यम से दिनांक 14.01.2020 के नोटिस का अपना उत्तर विधिवत प्रस्तुत किया, जिसमें उत्तरदाता विकास प्राधिकरण से किश्त के पुनः निर्धारण के लिए अनुरोध किया गया। उक्त के अतिरिक्त पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी द्वारा भागीदार के रूप में बिरला स्टेट प्राइवेट लिमिटेड को शामिल करने की मांग की गई। हालांकि बिरला स्टेट प्राइवेट लिमिटेड को शामिल करने के अनुरोध को उत्तरदाता विकास प्राधिकरण द्वारा 21.01.2020 के पत्र द्वारा अस्वीकार कर दिया गया साथ ही किश्तों के पुनर्निर्धारण की मांग करने वाले पुनरीक्षणकर्ता के अनुरोध को निरस्त कर दिया गया। किश्तों के पुनर्निर्धारण के लिए एक अनुवर्ती अनुरोध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उत्तरदाता विकास प्राधिकरण को दिनांक 27.01.2020 के पत्र के माध्यम से किया गया।
 - पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड पर पेड़-पौधों के कारण भूखण्ड का कब्जा प्रभावित हुआ। इसलिए, पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 06.01.2020 के पत्र के माध्यम से पेड़-पौधों को उक्त भूखण्ड से किसी अन्य स्थान पर स्थानांतरित करने की मांग की गई, जिस पर कार्रवाई करते हुए उत्तर प्रदेश निदेशक (उद्यान), खंड-11, नोएडा के माध्यम से कार्रवाई करते हुए प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने वन विभाग से पौधे और पेड़ों को स्थानांतरित करने की अनुमति मांगी गयी।
 - उत्तरदाता विकास प्राधिकरण ने दिनांक 04.09.2020 के पत्र द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सुनवाई का कोई अवसर न देते हुए दिनांक 23.02.2018 के पत्र द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दी गई बंधक की अपनी अनुमति को वापस ले लिया गया।
 - नोएडा द्वारा दिनांक 04.09.2020 को पारित आदेश के कारण पुनरीक्षणकर्ता द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 2784/2020 योजित की गयी जो अभी भी विचाराधीन है।
 - किश्तों के पुनर्निर्धारण के लिए किए गए अनुरोध का निस्तारण किए बिना, भूखण्ड के कब्जे को उपविभाजित किए बिना साथ ही पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दायर शून्य अवधि के दावे को तय किए बिना और बंधक अनुमति को निरस्त करने से संबंधित मुद्दे पर अंतिम निर्णय का इंतजार किए बिना प्रतिवादी विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.04.2021 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में आवंटित भूखण्ड को निरस्त कर दिया गया।



- बकाया राशि का भुगतान सुनिश्चित करने के लिए एक हलफनामा देने के बावजूद पुनरीक्षणकर्ता अपनी प्रतिबद्धता का सम्मान करने में विफल रहा है पुनरीक्षणकर्ता द्वारा हलफनामे की शर्तों का सम्मान करना भी उत्तरदाता विकास प्राधिकरण के हाथों में कब्जा प्रदान करने के कर्तव्य के साथ जोड़ा गया था, जिसे ब्रोशर लीज के प्रावधान तथा उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के कार्य और प्रावधान के विपरीत अस्वीकार कर दिया गया था।
- लीज की सहमति की शर्तें कभी नहीं थी कि प्रतिवादी विकास प्राधिकरण किशत के भुगतान में विफलता की दशा में भूखंड के कब्जे को नहीं सौंपेगा बल्कि यह लीज के संदर्भ में एक तय दृष्टिकोण है कि लीज के मामले में प्रीमियम को पट्टेदार द्वारा किसी संपत्ति में अधिकार के हस्तांतरण के लिए महसूस किया जाता है जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 की धारा 105 के तहत प्रदान किया गया है। भूखंड के प्रीमियम के सापेक्ष रू0 106,24,26,628/- देने के बावजूद लीज एवं ब्रोशर की शर्तों को प्राप्त करने के लिए भूखंड के पुनरीक्षणकर्ता को कोई कब्जा हस्तांतरित नहीं किया गया।
- संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 के अनुसार भूखंड के पट्टेदार होने के नाते संपत्ति के कब्जे को सौंपने के लिए नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बाध्य है, जबकि इस प्रकरण में तथ्यों और परिस्थितियों के तहत पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड पर कब्जा देने से इनकार कर दिया गया है।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रीमियम का भुगतान नहीं करने के कारण भूखंड का कब्जा देने से इनकार कर दिया गया, हालांकि उत्तरदाता विकास प्राधिकरण के पास अतिक्रमण/पेड़-पौधों की बुवाई के कारण (जिसे प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.01.2020 से देखा जा सकता है।) उक्त भूखंड का कब्जा नहीं था और उक्त अतिक्रमण को हटाने के लिए नौएडा के पत्र दिनांक 20.08.2018 द्वारा पुलिस अधिकारियों से अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में पुलिस अधिकारियों द्वारा उक्त अतिक्रमण को हटाने के लिए अभियान चलाया गया। इसके अलावा भूखंड पर कब्जा देने के लिए कई अनुरोध करने के बावजूद, संशोधनकर्ता का कोई अनुरोध स्वीकार नहीं किया गया। उत्तरदाता विकास प्राधिकरण की दुर्भावना प्रथम दृष्टया 19.10.2019 के पत्र से स्पष्ट है, जहां उत्तरदाता विकास प्राधिकरण ने यह रुख अपनाया था कि संशोधनकर्ता को किस्तों का भुगतान करने के बाद भूखंड का कब्जा दिया जाएगा।
- पुनरीक्षणकर्ता के पास कोई विकल्प नहीं था और शुल्क के तहत प्रीमियम जमा करने के लिए हलफनामा देना पड़ा क्योंकि पुनरीक्षणकर्ता ने पहले ही प्रतिवादी विकास प्राधिकरण को प्रीमियम की पर्याप्त राशि के साथ विभाजित कर दिया था, जिसमें भूखंड का कोई कब्जा नहीं था, जिसे लीज डीड के निष्पादन की तारीख से 15 दिनों के भीतर सौंप दिया जाना चाहिए था। प्रतिवादी विकास प्राधिकरण भूखंड के कब्जे को सौंपने के लिए अनिच्छुक था और यहां तक कि कई अनुस्मारक और अनुरोधों के बावजूद भूखंड के कब्जे के रूप में स्थिति को स्पष्ट नहीं कर रहा था।
- महामारी कोविड-19 के कारण बाजार की स्थितियों को देखते हुए, जब पूरा देश गंभीर संकट से जूझ रहा था और आर्थिक चुनौतियों का सामना कर रहा था, तभी नौएडा द्वारा दिनांक 28.04.2021 का गलत आदेश पारित किया गया।
- प्रतिवादी विकास प्राधिकरण की दुर्भावना मामले के अभिलेखों से और भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी विकास प्राधिकरण को सुनवाई का कोई अवसर दिए बिना भी दिनांक 23.02.2018 को बंधक पत्र की अनुमति रद्द कर दी गई, जिस पर कार्य करते हुए पुनरीक्षणकर्ता ने इंडिया

बुल्स हाउसिंग लिमिटेड के पक्ष में भूमि के भूखंड पर बंधक अधिकार बनाए थे और उससे ऋण प्राप्त किया था। गिरवी रखने की शर्त की अनुमति निरस्त किए जाने के सम्बन्ध में नौएडा के दिनांक 04.09.2020 को चुनौती देते हुए माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष योजित रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने भूखण्ड को निरस्त करने की कार्यवाही की गयी।

- प्रतिवादी विकास प्राधिकरण के लिए यह मानने के लिए कि पुनरीक्षणकर्ता मानचित्र की मंजूरी के लिए आवेदन करने में विफल रहा पूरी तरह से आधारहीन है। जब प्लॉट का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया गया और इनकार कर दिया गया तो फिर कैसे और किन परिस्थितियों में, पुनरीक्षणकर्ता नक्शा मंजूर करने के लिए आवेदन करने के लिए आगे बढ़ सकता था।
 - लीज डीड में देर होने के कारण प्रतिवादी विकास प्राधिकरण द्वारा ₹0 7,00,80,644/- का जुर्माना लगाना पूरी तरह से अवैध है। उक्त के अतिरिक्त लीज डीड की तारीख से 10 साल की अवधि के लिए लीज किराए को स्वीकार करने के बावजूद प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड को निरस्त करने की कार्यवाही की।
 - नौएडा के आदेश दिनांक 28.04.2021 को निरस्त किए जाने को चुनौती देने के बजाय पुनरीक्षणकर्ता ने दिनांक 27.05.2021 के पत्र द्वारा प्रतिवादी विकास प्राधिकरण के समक्ष भूखंड की बहाली के लिए आवेदन किया जिसके बाद दिनांक 29.06.2021 दिनांक 19.07.2021, एवं दिनांक 18.08.2021 द्वारा भूखण्ड की पुर्नबहाली के लिए अनुरोध किया गया तथा ₹0 2,00,00,000/- प्रतिवादी विकास प्राधिकरण में जमा किया गया। हालांकि प्रतिवादी विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.06.2021 29.07.2021 एवं 24.09.2021 द्वारा एवं कुछ अवैध और अनुचित राशि की मांग की गयी।
3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :-
- नौएडा प्राधिकरण ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना 2016-2017(1) के अन्तर्गत उच्चतम निविदा के आधार पर भूखण्ड संख्या जी०एच००१, सैक्टर 43, नौएडा क्षेत्रफल 1,26,600 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 26.08.2016 को मैसर्स शिप्रा इस्टेट लि० (कन्स्ट्रक्शन) के पक्ष में किया गया था। मैसर्स शिप्रा इस्टेट लि० (कन्स्ट्रक्शन) ने उक्त भूखण्ड को तीन भूखण्डों में उप विभाजन करने का अनुरोध किया। नौएडा प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड को तीन क्रमशः भूखण्ड संख्या-जी०एच० 01/ए Rosebery Estate LLP (क्षेत्रफल 44310 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या जी०एच० 01/बी, Regalia Homes LLP (क्षेत्रफल 41145 वर्ग मीटर) एवं भूखण्ड संख्या-जी०एच० 01/सी Verve construction LLP (क्षेत्रफल 41145 वर्ग मीटर) के पक्ष में उप विभाजन की अनुमति पत्र दिनांक 15.01.2018 के द्वारा प्रदान की गई। तदोपरान्त नौएडा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या जी०एच० 01/बी, सैक्टर- 43, नौएडा का पट्टाप्रलेख दिनांक 19.01.2018 को M/s Verve Construction LLP के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया जिसका पंजीकरण उप निबंधक कार्यालय गौतमबुद्धनगर द्वारा दिनांक 19.01.2018 को किया गया है।
 - M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) Lead member कम्पनी है, जिसकी Relevant Member M/s Rosebery Private Limited, M/s Apace Private Ltd. M/s Verve Homes Pvt. Ltd. and M/s Regalia Homes LLP है उक्त Consortium द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना 2016, 2017(1) के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच०-01, सैक्टर-43, नौएडा के आवंटन

के लिए निविदा के माध्यम से आवेदन किया गया और उच्चतम निविदा देने के कारण नौएडा प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच०-०१, सैक्टर-४३, नौएडा का आवंटन M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) Lead member के पक्ष में दिनांक 26.08.2016 को किया गया।

- नौएडा प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड के विभाजन से पूर्व M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) को पत्र दिनांक 12.01.2018 के द्वारा सूचित किया गया था कि भूखण्ड के पट्टाप्रलेख की तिथि से 15 दिन के अंदर भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय द्वितीय किशत/ब्याज एवं विलम्ब से पट्टाप्रलेख निष्पादन हेतु अर्थ दण्ड की धनराशि जमा करानी होगी। तदोपरांत ही उक्त भूखण्ड का कब्जा आपको हस्तगत किया जायेगा साथ ही इस आशय का शपथ पत्र भी कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा। M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) द्वारा दिनांक 15.01.2018 को शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। उक्त शपथ पत्र में M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) द्वारा वर्णित किया गया कि उनके द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि का भुगतान पट्टाप्रलेख के निष्पादन की तिथि से 15 दिनों के अंदर प्राधिकरण को किया जायेगा।
- M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 01 सैक्टर 43, नौएडा की आवंटन धनराशि समय अवधि के अंदर जमा न करने के कारण उक्त भूखण्ड का आवंटन दिनांक 05.07.2017 को निरस्त कर दिया गया, परन्तु उ० प्र० शासन के कार्यालय ज्ञाप दिनांक 08.09.2017 को आदेश पारित कर मुख्य कार्यपालक अधिकारी नौएडा को निरस्तीकरण आदेश दिनांक 05.07.2017 पर पुनर्विचार कर वापस लेने के लिए आदेशित किया। दिनांक 07.02.2017 से दिनांक 15.03.2017 तक की समय अवधि का निर्धारित दण्ड ब्याज के साथ आवंटन धनराशि जमा करने हेतु आवंटी को निर्देशित करने का भी आदेश पारित किया गया। नौएडा प्राधिकरण द्वारा उ० प्र० शासन द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में उक्त भूखण्ड आवंटन को पुनर्स्थापित किया गया।
- नौएडा प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 09.01.2018 के द्वारा M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) को सूचित किया कि उक्त भूखण्ड को तीन भूखण्डों में विभाजित करने के पश्चात उनके पक्ष में पट्टाप्रलेख निष्पादित करने की अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की जाती है कि उक्त तीनों भूखण्डों का एकीकृत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा। पट्टाप्रलेख निष्पादन हेतु अर्थदण्ड रू० 17,90,15,892.00, उक्त धनराशि पर देय जी०एस०टी० रू० 3,22,22,861.00 तथा उक्त भूखण्ड के विरुद्ध देय द्वितीय किशत की गणना लेखा विभाग से कराकर चालान की प्रति प्रस्तुत करें। तदोपरान्त उपरोक्त एस०पी०सी के पक्ष में पट्टाप्रलेख निष्पादन कराना सुनिश्चित करें।
- नौएडा प्राधिकरण ने पुनरीक्षणकर्ता को पत्र दिनांक 15.01.2018 के द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 01, सैक्टर 43 के उपविभाजन की अनुमति प्रदान करने के बारे में सूचित किया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 01/बी. सैक्टर 43, नौएडा क्षेत्रफल 41145 वर्ग मीटर को M/s Verve Construction LLP के पक्ष में उपविभाजित किया गया।

उक्त पत्र की शर्त संख्या (11) में निम्न प्राविधान है:-

"An Integrated application for sanction of building Plans shall be submitted by allottee / lessee to noida for sub division of plots no GH 01/A, Sector-43, Noida for an area of 4310 sq mtr, GH-01/B Sector-43, Noida for an area of 41145sqmtr and GH 01/C, Sector-

43, noida for an area of 41145sq mtr." पुनरीक्षणकर्ता उक्त पत्र दिनांक 15.01.2018 की शर्त संख्या (11) को मानने के लिए बाध्य है।

- पुनरीक्षणकर्ता का पत्र दिनांक 13.04.2018 नौएडा प्राधिकरण को प्राप्त हुआ। इस पत्र के उत्तर में प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 23.04.2018 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया कि उक्त परिसम्पत्ति के विरुद्ध अतिदेयों के भुगतान किये जाने के पश्चात ही भूखण्ड का कब्जा आपको हस्तगत किया जायेगा। आपके द्वारा निर्धारित अवधि में उक्त भूखण्ड के विरुद्ध देय धनराशि अभी तक जमा नहीं कराई गयी है। इस पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध समस्त अतिदेयता को ब्याज सहित भुगतान दिनांक 30.04.2018 तक कराना सुनिश्चित करें अन्यथा उक्त भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।
- पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 14.08.2018 प्राप्त होने के पश्चात् प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 04.09.2018 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को उसके पत्र दिनांक 14.08.2018 के संबंध में सूचित किया कि इस पत्र के जारी होने की तिथि से 15 दिनों के अंदर आपके द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 15.01.2018 के क्रम में उक्त भूखण्ड के विरुद्ध वर्तमान तक समस्त देय धनराशि जमा कराकर जमा चालान की प्रति विभाग को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें ताकि आपको उक्त भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया जा सके।
- पुनरीक्षणकर्ता का पत्र दिनांक 09.10.2019 उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार प्राप्त होना स्वीकार नहीं है। नौएडा प्राधिकरण में पत्र दिनांक 09.10.2019 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया कि भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेयों के भुगतान न किये जाने की दशा में भूखण्ड का कब्जा दिया जाना सम्भव नहीं है। जिसके कारण पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन में उक्त भूखण्ड का कब्जा दिये जाने के अनुरोध को प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार कर दिया गया। उक्त पत्र के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को पत्र में उल्लिखित जमा धनराशि को 15.10.2019 तक जमा करने के लिए सूचित किया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता ने उक्त भूखण्ड के विरुद्ध उपविभाजन के पश्चात दिनांक 19.03.2018 तक केवल रू0 5,00,00,000.00 (पाँच करोड़) की धनराशि का ही भुगतान किया है।
- प्राधिकरण ने दिनांक 02.01.2020 के नोटिस से पूर्व पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 30.01.2018, 16.03.2018, 23.04.2018, 09.08.2018, 04.09.2018, 26.10.2018, 02.04.2019, 30.04.2019 एवं 30.09.2019 के नोटिसों द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि का भुगतान करने के लिए सूचित किया गया था। परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। इसलिए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 02.01.2020 को पुनरीक्षणकर्ता को निरस्तीकरण का नोटिस प्रेषित किया गया। इस नोटिस के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को 15 दिन के अंदर प्राधिकरण की अतिदेयता का भुगतान करने के लिए सूचित किया गया अन्यथा भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही करने के बारे में उक्त नोटिस में स्पष्ट किया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता ने भूखण्ड की अतिदेय धनराशि के पुनर्निर्धारण किये जाने तथा बिरला स्टेट प्रा0लि0 को मै0 शिप्रा स्टेट लि0 (लीड मेम्बर)के स्थान पर लाये जाने का अनुरोध किया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.01.2020 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन को निरस्त करते हुए पत्र के जारी होने के 15 दिन के अन्दर भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि के भुगतान करने के लिए सूचित किया गया अन्यथा भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही प्रचलन में लाने के लिए पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया।



- प्राधिकरण के पत्र दिनांक 02.09.2020 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेयों का भुगतान न किये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है तथा प्राधिकरण के कार्यालय पत्र दिनांक 23.02.2018 के माध्यम से उक्त भूखण्ड के विरुद्ध India bulls housing finance Ltd. के पक्ष में जारी बंधक अनुमति को भी शर्तों का पालन नहीं किये जाने की दशा में निरस्त किया गया।
 - पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.04.2021 तक अतिदेय धनराशि रु० 291,20,45,105.00 का भुगतान न करने तथा वर्तमान तक भूखण्ड पर मानचित्र स्वीकृत न कराते हुए निर्माण कार्य प्रारम्भ न करने के कारण आवंटित भूखण्ड संख्या जी०एच०1/बी, सैक्टर-43 का आवंटन प्राधिकरण द्वारा निरस्त कर पट्टाप्रलेख का पर्यावसान दिनांक 28.04.2021 को किया गया।
 - M/s Shipra Estate Ltd. द्वारा इस आशय का शपथ दिया गया था कि उनके द्वारा रजिस्ट्रेशन के 15 दिन के अंदर भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान कर दिया जायेगा, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में M/s Verve Constructions LLP द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। M/s Verve Constructions LLP द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान न किये जाने के कारण उसको भूखण्ड का कब्जा प्रदान नहीं किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड अतिदेय धनराशि के पश्चात ही भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया जा सकता है।
 - पुनरीक्षणकर्ता शपथ पत्र के अनुसार पट्टाप्रलेख की दिनांक से 15 दिन के अंदर भूखण्ड की अतिदेय धनराशि जमा करने के लिए वाध्य था परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त शपथ पत्र के अनुसार भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया और प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी नोटिस के बावजूद भी अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। इसलिए प्राधिकरण ने दिनांक 28.04.2021 को भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर पट्टा प्रलेख का पर्यावसान किया गया है।
 - पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान बार-बार नोटिसों के देने के बावजूद भी नहीं किया गया इसलिए प्राधिकरण ने नियमानुसार व विधि अनुसार ही बंधन अनुमति को निरस्त किया गया और भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर पट्टा प्रलेख का पर्यावसान किया गया।
 - पुनरीक्षणकर्ता कोई शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। क्योंकि प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 के प्राविधान पुनरीक्षणकर्ता के प्रकरण पर लागू नहीं होता है।
 - पुनरीक्षणकर्ता का पत्र दिनांक 27.05.2021 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.06.2021, 29.07.2021 व 24.09.2021 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड के विरुद्ध पत्रों में उल्लेखित धनराशि को जमा करने के लिए सूचित किया गया कि जिससे कि पुनर्स्थापना की कार्यवाही की जा सकें परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान न करने के कारण ही भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर पट्टाप्रलेख का पर्यावसान किया गया है।
4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय में आर्टिकल-227 के अन्तर्गत याचिका-2831/2022 वर्व कन्स्ट्रक्शन एलएलपी बनाम उ०प्र० राज्य व दो अन्य योजित की गयी, जिसमें दिनांक 06.08.2022 को मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेश का सारवान भाग निम्नवत् है:-

Under the facts and circumstances of the case, the petition is disposed of with direction to respondent-1 to decide the stay application filed by the petitioner in revision under Section 41 (3) of the Act within a period of three months from the date of receipt of certified copy of this order before it, if there is no legal impediment. It is also open to respondent-1 to decide the revision filed by the petitioner within the aforesaid period. It is further provided that the parties before respondent-1 shall not take adjournment. Till the decision on the application of the petitioner filed for interim relief before respondent-1, no third party rights shall be created by respondent-2 in respect of plot in question.

5. मैसर्स वर्व कान्सट्रक्शन के पक्षकारों को सुना गया तथा पत्रावली का अध्ययन किया गया। पुनरीक्षणकर्ता की ओर से कम्पनी के प्रतिनिधि श्री कार्तिकेय, अधिवक्ता, श्री सिद्धार्थ नन्दवानी तथा नोएडा प्राधिकरण की ओर श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कान्फ्रेन्सिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया। श्री सिद्धार्थ नन्दवानी द्वारा अवगत कराया गया कि ये भूखण्ड उनको वर्ष 2016 में आवण्टित हुआ था, जिसके ब्रोशर में लिखा है कि 15 दिन में कब्जा देंगे। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 14.03.2017 को प्राधिकरण को एक पत्र दिया गया उसके बाद प्राधिकरण का ये उत्तरदायित्व था कि वो पुनरीक्षणकर्ता को कब्जा देते, परन्तु प्राधिकरण द्वारा कब्जा नहीं दिया गया, बल्कि धनराशि जमा न करने के कारण प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05 जुलाई, 2017 को आवण्टी का प्लॉट निरस्त कर दिया गया। राज्य सरकार ने धारा 41(3) में 8 सितम्बर, 2017 को प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश को निरस्त कर दिया। तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा 19 जून, 2018 को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मैसर्स वर्व कान्सट्रक्शन के पक्ष में लीज डीड की गई। पुनरीक्षणकर्ता/आवण्टी का कहना है कि वह भौतिक कब्जा मांगते रहे, परन्तु प्राधिकरण द्वारा भौतिक कब्जा नहीं दिया गया, बल्कि पुनरीक्षण याचिका के पेज 117 पर वर्णित पत्र दिनांक 09.10.2019 के माध्यम से नोएडा प्राधिकरण द्वारा सूचित किया गया पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड का कब्जा दिया जाना सम्भव नहीं है। इसी प्रकार पृष्ठ संख्या-137 में रखे पत्र दिनांक 09.01.2020 से स्पष्ट है कि इस भूमि पर पेड़ भी लगे थे। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी बहस की गई कि बाद में भी एक प्रार्थना पत्र दिनांक 25.11.2022 को दाखिल किया गया है, जिसमें संलग्नक पत्र दिनांक 19 जुलाई, 2018, 14 जून, 2018, 20 जून, 2018 व 12 जून, 2018 पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अतिरिक्त कथन के तौर पर संलग्न किया गया जिससे सिद्ध होता है कि उनको कब्जा नहीं दिया गया। साथ ही इस प्लॉट के आधे भाग पर ग्रामीण लोगों द्वारा खेती-बाड़ी, नर्सरी, झुग्गी-झोपड़ी डालकर अतिक्रमण किया गया है और श्री लहरी सिंह का कोई वाद भी इस भूखण्ड पर चल रहा है। पुनरीक्षणकर्ता का मुख्यतः ये तर्क है कि चूंकि प्राधिकरण द्वारा आवण्टी को कब्जा नहीं दिया गया है इसलिए बैंकों से लोन नहीं ले पाए, बल्कि मार्टगेज परमिशन भी गलत ढंग से निरस्त करने के कारण निर्माण भी

नहीं कर पाए, न ही राजस्व स्ट्रीम प्रारम्भ हुई इसलिए प्राधिकरण को कोई भुगतान नहीं कर पाए। अतः इस स्थिति में उनका प्लॉट निरस्त करना गलत है।

प्राधिकरण की ओर से अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्री प्रभाष कुमार ने अवगत कराया कि यह भूखण्ड पूर्व में वर्ष 2016 में शिप्रा स्टेट कान्स्ट्रक्शन के पक्ष में आवण्टित हुआ था जिस पर 990 करोड़ का प्रीमियम था। बाद में कन्सोर्शियम पार्टनर के रूप में मैसर्स वर्व कान्स्ट्रक्शन के पक्ष में दिनांक 19.01.2018 को लीज डीड की गई उस समय इनके ऊपर कुछ धनराशि देय थी जिसका वर्णन लीज डीड में भी किया गया था। इसके पश्चात भी पत्र दिनांक 23.04.2018 के माध्यम से भी अतिदेयों के बारे में सूचित किया गया था कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेयों के भुगतान के पश्चात ही भूखण्ड का कब्जा हस्तगत किया जाएगा। दिनांक 19.01.2018 को लीज डीड में स्पष्ट था कि पुरानी किस्तों का बकाया है जो कि अतिदेय हो चुका है अतः उसका तत्काल भुगतान करना पड़ेगा, परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोई भी धनराशि जमा नहीं की गई। केवल 19.03.2018 को आंशिक धनराशि 5 करोड़ व प्लॉट निरस्तीकरण के बाद कुछ धनराशि दिनांक 12.07.2021 को दो करोड़ जमा किया गया। पुनरीक्षण याचिका के पृष्ठ-117 पर वर्णित पत्र दिनांकित 09.10.2019 जिसके बारे में अधिवक्ता महोदय द्वारा बहस की गई, उसमें भी स्पष्टतः सूचित किया गया है कि भूखण्ड का "अतिदेयों के भुगतान न किये जाने की दशा में" कब्जा दिया जाना सम्भव नहीं है। जहां तक झुग्गी-झोपड़ी, पेड़-पौधे व नर्सरी की बात है, नोएडा प्राधिकरण में जहां भी खाली भूमि पड़ी रहती है वहां पर स्वाभाविक रूप से मूल किसान या गरीब लोग झुग्गी-झोपड़ी या खेती करने लगते हैं, परन्तु जैसे ही बिल्डर द्वारा निर्माण की कार्रवाई प्रारम्भ की जाती है वह स्वतः छोड़कर चले जाते हैं, यह बहुत ही स्वाभाविक प्रक्रिया है। इसी प्रकार भूमि का आवंटन जैसा है जहां है के आधार पर किया जाता है और आवण्टन के पश्चात किसी पेड़ों इत्यादि को काटने की कार्रवाई नियमानुसार आवण्टी द्वारा कराई जाती है और प्राधिकरण द्वारा आवण्टी को वन विभाग से अनुमति इत्यादि लेने में पूरा सहयोग किया जाता है। जिन पत्रों का वर्णन पुनरीक्षणकर्ता की ओर से किया गया है वो इसी बात की ओर इशारा करते हैं। इसका कोई भी लाभ पुनरीक्षणकर्ता को नहीं मिल सकता। इस भूखण्ड पर लहरी सिंह या किसी भी प्रकार का कोई स्टे-आर्डर नहीं था और भूमि हमेशा से आवण्टी को कब्जा देने के लिए उपलब्ध थी। चूंकि आवण्टी द्वारा पहले दिन से ही प्राधिकरण के देयों के भुगतान में डिफाल्ट करना प्रारम्भ कर दिया गया और उसकी किस्तें लगभग 25 से 30 करोड़ की थीं। अतः प्राधिकरण द्वारा देयों की सुरक्षा की दृष्टि से इनको कब्जा नहीं दिया गया और इनके द्वारा लगातार देय भुगतान में डिफाल्ट किये जाने के कारण इनका भूखण्ड निरस्त करना पड़ा। ये बात इस बात से सिद्ध होती है कि इनके ऊपर 500 करोड़ से

देयों को जमा न करना बहुत ही गम्भीर बात है अतः प्राधिकरण द्वारा जो भूखण्ड निरस्तीकरण किया गया है वह उचित है। अतः पुनरीक्षणकर्ता का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है।

तदनुसार पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

नरेन्द्र भूषण
प्रमुख सचिव।

संख्या:-2597 (1)/77-4-23तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. वर्व कन्स्ट्रक्शन एल0एल0पी0 ए-41, द्वितीय तल, साउथ एक्सटेन्शन-11, नई दिल्ली-110049।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(रजनी कान्त पाण्डेय)
अनु सचिव।