

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-2860/77-4-24/57 (अपील)/24**  
**लखनऊ: दिनांक- 30 मई, 2024**

मे0 लोटस बिल्डमार्ट प्रा0लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 लोटस बिल्डमार्ट प्रा0लि0 द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण में आवंटित भूखण्ड संख्या-TS-04, GH-10, सेक्टर-22 डी के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.11.2019 के विरुद्ध दिनांक 05.03.2024 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। इस याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 07.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 21.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री कपिल सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से आभासी रूप में श्री बृजभूषण गुप्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या TS-04, सेक्टर-22 बी का आवंटन दिनांक 27.04.2011 को मे0 HC Infracity Pvt. Ltd. के पक्ष में किया गया था। इस संबंध में लीज डीड दिनांक 26.04.2012 को क्षेत्रफल 3,83,870.00 वर्ग मीटर की निष्पादित की गई। लीज डीड के अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 1,91,54,05,100/- था जिसमें से रू0 57,46,21,530/- का भुगतान कर दिया गया था एवं अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्ध वार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था एवं M/s. HC Infracity Pvt. Ltd.के मध्य एक memorandum of understanding दिनांक 03.09.2013 को कुल क्षेत्रफल 14,565.00 वर्ग मीटर का निष्पादित किया गया। इस memorandum of understanding में क्षेत्रफल

4,233.00 वर्ग मीटर की भूमि भी सम्मिलित थी जो कि तत्समय विवादित थी। तदोपरान्त दिनांक 06.02.2014 को भूखण्ड संख्या GH-10, TS-04, क्षेत्रफल 10,332.00 वर्ग मीटर की सब लीज डीड दिनांक 06.02.2014 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार भूखण्ड का अवशेष प्रीमियम रू0 3,11,76,545/- sub-lessee को प्राधिकरण के खाते में सीधे जमा करना था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्राधिकरण एवं मे0 HC Infracity Pvt. Ltd. को धनराशियों का भुगतान किया गया है एवं वर्तमान समय तक कुल रू0 7.81 करोड़ का भुगतान किया जा चुका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्रदान किये जाने के लिए कई प्रत्यावेदन प्राधिकरण को दिये गये हैं, किंतु प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का कब्जा अभी तक प्रदान नहीं किया गया है। इसी प्रकार भूखण्ड के सम्बन्ध में मूलभूत सुविधाएं जैसे रोड, लाईट एवं सीवर भी अभी तक उपलब्ध नहीं है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि memorandum of understanding के क्रम में अवशेष भूमि क्षेत्रफल 4,233.00 वर्गमीटर की सब लीज डीड की जानी अपेक्षित है जो कि अभी तक प्राधिकरण द्वारा नहीं की गई है। प्रश्नगत भूखण्ड को जाने के लिए पहुंच मार्ग खसरा संख्या-147, ग्राम मिर्जापुर से जाता है, किंतु इस भूखण्ड पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा स्थगनादेश पारित किया गया है, जिसकी वजह से आवंटित भूखण्ड तक पहुंचने के लिए कोई पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s HC Infracity Pvt. Ltd. को आवंटित कुल भूमि क्षेत्रफल 3,83,870.00 वर्ग मीटर में से अन्य ग्रुप हाऊसिंग परियोजनाओं हेतु भी भूमि सब लीज की गई है एवं ऐसे आवंटनों के उपरांत 3,15,056.00 वर्ग मीटर भूमि M/s HC Infracity Pvt. Ltd. के पास उपलब्ध थी। इस अवशेष भूमि का आवंटन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.08.2022 को निरस्त कर दिया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्राप्त नहीं था एवं भूखण्ड से सम्बन्धित विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा नहीं करवाये गये थे, अतः प्राधिकरण की नीति के अनुसार उसे शून्य काल का लाभ दिया जाना चाहिए था। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा एक प्रत्यावेदन दिनांक 21.02.2024 प्राधिकरण में प्रेषित किया गया है जो कि वर्तमान तक अनुत्तरित है। अंत में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे आवंटन के दिनांक 06.02.2014 से कब्जा प्राप्त होने के दिनांक तक के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए एवं भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा सबलेसी M/s Lotus Buildmart Pvt Ltd के पक्ष में सबलीज डीड निष्पादित करते समय जो भुगतान तालिका दी गयी थी, उसके अनुरूप माह अक्टूबर 2013 से प्रत्येक छमाही किश्तों में भूखण्ड के प्रीमियम का भुगतान करना था, परन्तु सबलेसी द्वारा समय अन्तर्गत निर्धारित किश्तों का भुगतान नहीं किया गया। ऐसी विषम परिस्थिति में भी प्राधिकरण द्वारा आवंटियों के सुविधा स्वरूप आवंटी/सबलेसी को रि-शेडयूलमेंट की सुविधा इस शर्त के साथ अनुमन्य की गयी थी कि आवंटी 15 प्रतिशत जमा करने के उपरान्त अवशेष 85 प्रतिशत का रि-शेडयूलमेंट करा सकता है।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटी के पक्ष में भूखण्ड सं० टी०एस०-04/जी०एच०-10 सैक्टर-22डी क्षेत्रफल 10332.00 वर्ग मीटर का उप विभाजन हेतु ग्रुप हाउसिंग पत्र दिनांक 24.10.2013 को जारी किया गया था जिसकी भुगतान तालिका के अनुसार नियत तिथि पर देय धनराशि का भुगतान करना था परन्तु वर्ष 2013 से किश्तों का भुगतान न किये जाने की दशा में डिफाल्टर नोटिस पत्रांक संख्या वाई०ई०ए०/ 2015/272 दिनांक 09.07.2015 को प्रेषित किया गया जिसमें यह उल्लेख किया गया कि उपरोक्त भूखण्ड के सापेक्ष डिफाल्ट प्रीमियम मय ब्याज की कुल धनराशि रु० 1,43,90,314/- का 25 प्रतिशत 35,97,579/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि मय ब्याज कुल रु० 48,48,103/- का 25 प्रतिशत 12,12,026/- दिनांक 27.07.2015 तक, कुल धनराशि रु० 48,09,605/- दिनांक 27.07.2015 तक प्राधिकरण में जमा करा देते हैं तो प्राधिकरण आपके पक्ष में आवंटन के सापेक्ष देय धनराशि का किश्तों में पुनः निर्धारण पर विचार कर सकता है जिसके सापेक्ष सबलेसी द्वारा उक्त धनराशि जमा कराये जाने हेतु दिनांक 09.07.2015 को पत्र प्रेषित किया।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा रि-शेडयूलमेंट पत्र में अंकित तालिका के अनुसार प्रीमियम के सापेक्ष देय किश्त 1,2,3 व 4 की धनराशि का भुगतान रु० 2,49,48,307/- दिनांक 31.05.2017 तक जमा कराये जाने हेतु पत्रांक संख्या वाई०ए०/बिल्डर/400/2017 दिनांक 12.05.2017 प्रेषित किया गया एवं अतिरिक्त प्रतिकर के मद में 1, 2, 3 मय ब्याज सहित रु० 2,10,78,548/- दिनांक 31.05.2017 तक कराये जाने हेतु प्राधिकरण की ओर से पत्रांक संख्या वाई०ए०/बिल्डर/401/2017 दिनांक 12.05.2017 को जारी किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को पुनः लीज रेन्ट के रूप में देय धनराशि रु० 18,06,557/- दिनांक 15.07.2017 तक जमा कराये

जाने हेतु पत्रांक संख्या वाई०ई०ए०/बिल्डर्स/149/2017 दिनांक 29.06.2017 को पत्र प्रेषित किया गया जिसको आवंटी द्वारा जमा नहीं कराया गया। साथ ही रि-शेडयूलमेंट पत्र में अंकित तालिका के अनुसार धनराशि जमा न कराये जाने की स्थिति में अतिरिक्त प्रतिकर की प्रथम किश्त रु0 2,14,54,818/- दिनांक 15.07.2017 तक मय ब्याज जमा कराये जाने हेतु पत्रांक संख्या वाई०ई०ए०/बिल्डर्स/150/2017 दिनांक 29.06.2017 को प्रेषित किया गया एवं प्रीमियम के सापेक्ष देय प्रथम किश्त रु0 2,01,12,370/- दिनांक 15.07.2017 तक मय ब्याज जमा कराये जाने हेतु पत्रांक संख्या वाई०ई०ए०/बिल्डर्स/151/2017 दिनांक 29.06.2017 को पत्र प्रेषित किया गया परन्तु आवंटी कम्पनी द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं कराई गयी।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनः आवंटी कम्पनी द्वारा निरन्तर 6 किश्तों का प्रीमियम मय ब्याज की धनराशि रु0 4,03,91,494/- दिनांक 30.09.2018 तक तथा तदोपरान्त 7वीं किश्त रु0 44,15,022/- भी डिफाल्ट होने के साथ अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि रु0 2,52,93,562/- एवं बकाया लीज रेंट धनराशि रु0 27,50,744/- को डिफाल्ट मानते हुए यह निर्देश आवंटी को निर्गत किए गए कि क्यों न आवंटन/सबलीज डीड निरस्त कर भूखण्ड वापस लेने की कार्यवाही करे। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की ओर से पत्रांक संख्या वाई०ई०ए०/सम्पत्ति/बिल्डर्स/400/2018 दिनांक 12.11.2018 को पत्र प्रेषित किया गया जिसमें यह उल्लेख किया गया कि उपरोक्त धनराशि को एक सप्ताह में जमा कराते हुए जमा चालान की प्रति प्रस्तुत करें अन्यथा प्राधिकरण बाध्य होकर ब्रोशर/आवंटन/सब लीज डीड में अंकित क्लॉज-टी के पैरा-8 एवं 9 में निहित शर्तों के अनुसार सबलीज को निरस्त किये जाने की कार्यवाही अमल में लायेगा जिसके लिए फर्म/संस्था स्वयं जिम्मेदार होगी। तदोपरान्त भी आवंटी द्वारा वर्तमान तक कोई धनराशि जमा नहीं कराई गयी और न ही कोई मानचित्र स्वीकृत कराया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को कई डिफाल्टर नोटिस प्रेषित किये जाने के उपरान्त भी कोई धनराशि जमा नहीं कराई गयी। इससे प्रतीत होता है कि आवंटी प्राधिकरण की देयता/अतिदेयता जमा कराने हेतु इच्छुक नहीं है। समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए सबलीज डीड में अंकित क्लॉज-टी के पैरा-8 एवं 9 में उल्लिखित शर्तों लीज डीड टी के पैरा-8 'Default on the part of the sub Lessee for breach/violation of terms and conditions of and/or non-deposit of due amounts-' का उल्लंघन पाया गया।

सब लीजडीड में क्लॉज-टी के पैरा- 9 If at/the time of cancellation, the plot is occupied by the sub-lessee thereon, the amount equivalent to 25% of the total premium of the plot shall be forfeited and possession of the plot

will be resumed by the LESSOR with structure thereon, if any, and the sub-lessee will have no right to claim compensation thereof. The balance, if any shall be refunded without any interest. The forfeited amount shall not exceed the deposited amount with the Authority and no separate notice shall be given in this regard के अनुरूप निरस्तीकरण की श्रेणी में आ गया है।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा दिनांक 30.07.2019 को पत्र के माध्यम से कब्जे एवं विकास की समस्या के सम्बन्ध में पत्र प्रेषित किया गया। सबलेसी के भूखण्ड का कब्जा एवं विकास सीधे आवंटी M/s HC Infracity Pvt. Ltd. से लिया जाना अपेक्षित था। M/s HC Infracity Pvt. Ltd. को भूमि पर कब्जा प्राप्त है। कब्जा प्राप्त होने की दशा में ही प्रश्नगत भूखण्ड की सबलीज डीड निष्पादित कराई गयी थी। साथ ही लेसी/सब-लेसी द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा न कराये जाने के कारण कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं किया जा सका है।

15. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में M/s HC Infracity Pvt. Ltd. के पक्ष में मूल लीज डीड दिनांक 26.04.2012 को निष्पादित की गई थी एवं तदोपरांत प्रश्नगत भूखण्ड की सब लीज डीड दिनांक 14.09.2014 को की गई। याची संस्था का यह कहना है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड का पूर्ण कब्जा M/s HC Infracity Pvt. Ltd., जो कि भूमि के मूल लेसी है, को प्रदान कर दिया गया था। सब लेसी के भूखण्ड का कब्जा सब लेसी को M/s HC Infracity Pvt. Ltd. से प्राप्त किया जाना था। कब्जा प्राप्त होने की दशा में ही भूखण्ड की सब लीज डीड निष्पादित कराई गई थी। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का कब्जा M/s HC Infracity Pvt. Ltd. को प्रदान कर दिया गया था एवं सब लीज करते समय पुनरीक्षणकर्ता संस्था को वास्तविक कब्जा प्रदान किया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में कोई स्थगनादेश किसी न्यायालय का लम्बित नहीं है। पत्रावली के परीक्षण से भी यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि के वास्तविक कब्जा न प्राप्त होने का कोई साक्ष्य पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा नहीं प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह प्रतीत हो कि भूखण्ड के वास्तविक कब्जा में कोई कठिनाई है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन मान्य नहीं है कि उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्राप्त नहीं है।

15. भूखण्ड संख्या TS-04 की लीज डीड M/s HC Infracity Pvt. Ltd. के पक्ष में की गई थी। तदनुसार इस भूखण्ड के सम्बन्ध में बाह्य विकास कार्य प्राधिकरण को कराये जाने थे एवं internal development की जिम्मेदारी M/s HC Infracity Pvt. Ltd. की थी।

16. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह नहीं अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा ऐसे कौन से विकास कार्य नहीं कराये जा सके हैं, जिनके न होने से भूखण्ड पर निर्माण कार्य होने में परेशानियों का सामना करना पड़ा हो। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था की भी यह जिम्मेदारी थी कि वह लेसी M/s HC Infracity Pvt. Ltd. से समन्वय स्थापित करते हुए आंतरिक विकास कार्य सम्पादित करता, किंतु उसके द्वारा यह कार्य नहीं किया गया है।

17. प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अवशेष देयकों को जमा कराये जाने हेतु नोटिस निर्गत किए गए हैं, किंतु संस्था द्वारा इस संबंध में अवशेष देयक निरस्तीकरण के दिनांक तक जमा नहीं कराये गये हैं। यह भी स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने हेतु कोई मानचित्र भी स्वीकृत नहीं कराया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा सब लीज डीड के प्रस्तरों का उल्लंघन किया गया है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया 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:-286010/77-4-24/57 (अपील)/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. मे0 लोटस बिल्डमार्ट प्रा0लि0, 19, प्रथम तल, एन0क्यू0आई0 प्लाजा अल्फा-1, कामर्शियल बेल्ट, ग्रेटर नोएडा-201308।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(अवनीश कुमार सिंह)  
अनु सचिव