

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-1088/77-4-2024-18 अपील/23
लखनऊ : दिनांक 15 फरवरी, 2024

मै0 मोरफस डेवलपर्स प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा, गौतमबुद्ध नगर

विपक्षी

मै0 मोरफस डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-जीएच-16ए, सेक्टर-01 के सम्बन्ध में उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में शासन द्वारा पारित निस्तारण आदेश दिनांक 29.11.2023 के विरुद्ध पुनर्विचार याचिका दाखिल की गयी। तत्क्रम में प्रकरण में ग्रेटर नौएडा से आख्या प्राप्त की गयी। उक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 21.12.2023 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से उनके अधिवक्ता श्री रमन यादव, वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से व श्री राकेश कुमार, निदेशक भौतिक रूप से उपस्थित हुए तथा ग्रेटर नौएडा की ओर से श्रीमती आराधना, प्रबन्धक, ग्रेटर नौएडा व श्री उदय भाटिया, अधिवक्ता, ग्रेटर नौएडा द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया।

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

- (1) उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 सपठित उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 41 (3) के तहत पुनरीक्षण याचिका संख्या 7211/77-4-23/18 अपील/23 के क्रम में पुनर्विचार याचिका योजित करते हुए ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण को उस अवधि के लिए ब्याज, दंडात्मक ब्याज, पट्टा किराया माफ करने का निदेश देने का अनुरोध किया गया है। जीएच-16ए, सेक्टर - 01, ग्रेटर नौएडा, जिसे प्राधिकरण द्वारा निरस्त किया गया था के सम्बन्ध में ग्रेटर नौएडा ने शासन के आदेश दिनांक 29.11.2023 के अनुपालन में दिनांक 12.01.2023 के अपने आदेश को रिकॉल कर लिया।
- (2) पुनरीक्षण याचिका संख्या 7211/77-4-23-18 अपील/23 में शासन द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.11.2023 के रिव्यू का अनुरोध किया गया है।

- (3) शासन के आदेश दिनांक 29.11.2023 द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 12.01.2023 द्वारा मेरिट पर सेट एसाइड किया गया है, अतः आवेदक पर उस अवधि के लिए कोई ब्याज, दंडात्मक ब्याज, पट्टा किराया और भूमि प्रीमियम नहीं लगाया जाएगा, प्लॉट नं. जीएच-16ए, सेक्टर-01, ग्रेटर नोएडा का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 आदेश दिनांक 29.11.2023 के निरस्तीकरण और आवेदक के पक्ष में एक पूर्ण शून्य-अवधि प्रदान की जाएगी।
 - (4) जबकि शासन के आदेश द्वारा प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश को निरस्त कर दिया गया है, तो ऐसी स्थिति में ग्रेटर नोएडा को निर्देश दिया जाए कि पुनरीक्षणकर्ता के आवेदन पर विचार करते समय निरस्तीकरण अवधि के देयों तथा ब्याज की गणना न करें।
 - (5) भूखण्ड की बहाली के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता पर लगाए जाने वाले दंड के किसी अन्य रूप के साथ भी संरक्षित किया जा सकता है, ताकि आवेदक अपनी बकाया राशि का भुगतान कर सके और अपनी परियोजना का काम आगे बढ़ा सके।
 - (6) आवेदक ने मूल याचिका दायर करते समय अनजाने में सह-डेवलपर का नाम "एसआरके डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड" के रूप में उल्लेख किया था, जबकि सह-डेवलपर का नाम "एसआरके बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड" होना चाहिए था। इसलिए आवेदक आगे "एसआरके डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड" के स्थान पर "एसआरके बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड" का उल्लेख करते हुए उचित आदेश पारित करने का अनुरोध है।
 - (7) उपर्युक्तानुसार निम्नवत् अनुतोष मांगा गया है:-
 - I. ग्रेटर नोएडा को यह निर्देश दें कि वह आवेदक पर कोई ब्याज, दंडात्मक ब्याज, पट्टा किराया और भूमि प्रीमियम न लगाए और प्रश्नगत समयावधि के लिए पूर्ण शून्य-अवधि दें।
 - II. दिनांक 29.11.2023 के आदेश में "SRK Developers Private Limited" को "SRK Buildwell Private Limited" के रूप में पढ़ने के लिए एक उपयुक्त आदेश पारित करने का कष्ट करें।
 - III. ऐसे अन्य आदेश जिसे पुनरीक्षण प्राधिकरण मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर और न्याय के हित में उचित और पर्याप्त समझता है।
3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में ग्रेटर नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :-

- ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा बीआरएस-04/2010 योजना के अंतर्गत बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जीएच-16, सैक्टर 01, क्षेत्रफल 136841 वर्गमीटर का आवंटन कंसोरशियम के पक्ष में दिनांक 01.03.2011 को हुआ। जिसका उप विभाजन कंसोरशियम मैम्बर्स के मध्य 06 भागों में हुआ एवं M/s MMR Infrastructure Developers (P) Ltd. के पक्ष में उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-16ए, सैक्टर 01, क्षेत्रफल 42420.17 वर्गमीटर आया, जिसकी लीजडीड दिनांक 07.06.2013 को निष्पादित कराई गई। लीजडीड के पश्चात दिनांक 18.06.2014 को आवंटी कम्पनी ने उक्त भूखण्ड की सब लीजडीड अपनी सब्सिडियरी कम्पनी M/s Morpheus Developers (P) Ltd. के पक्ष में कर दी।
- आवंटी को रू0 2015/- प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा करने हेतु दिनांक 25.06.2013, 30.04.2016 तथा संशोधित दर रू0 1769/- प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा करने हेतु दिनांक 10.07.2019 को नोटिस जारी किये गये हैं। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा आवंटी कम्पनी को उक्त भूखण्ड के सापेक्ष बकाया जमा न कराये जाने के कारण दिनांक 08.07.2016, 18.07.2018, 21.08.2019 को डिफॉल्टर नोटिस तथा दिनांक 12.08.2015 एवं 10.05.2019 को आवंटन पूर्व निरस्तीरण नोटिस जारी किये गये। इसके अतिरिक्त वर्ष 2020 से MCLR पर गणना करते हुए दिनांक 23.12.2022 को नोटिस जारी किया गया है, जिसमें सी०ए० फर्म के माध्यम से बिल्डर्स विभाग से सम्बद्ध लेखाकार द्वारा की गई गणना के अनुसार प्रीमियम के सापेक्ष रू० 137,74,02,283/-, वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष 5,41,54,738/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर के सापेक्ष रू० 18,95,16,039.58/-, कुल रू० 162,10,73,061/- की अतिदेय धनराशि 15 दिनों के अंदर जमा करने का अनुरोध किया गया है। यद्यपि नोटिस दिनांक 23.12.2022 प्राधिकरण में वापिस आ गया है, जिसे दिनांक 03.01.2023 को आवंटी को ई-मेल के माध्यम से पुनः प्रेषित किया जा चुका है।
- आवंटी कम्पनी को लीजडीड के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रथम फेज का कार्यपूर्ति दिनांक 06.06.2016 तक तथा सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति दिनांक 06.06.2020 प्राप्त करना था, परन्तु पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार उनके द्वारा वर्तमान तक प्रथम फेज का कार्यपूर्ति भी प्राप्त नहीं किया गया है। वर्ष 2017-18 में प्राधिकरण की ऑडिट सलाहकार कम्पनी M/s Currie & Brown द्वारा किये गये ऑडिट के अनुसार परियोजना की स्वीकृत कुल 1744 यूनिट में से 1007 यूनिट्स विक्रय हो चुकी थी तथा स्थल पर 35 प्रतिशत निर्माण कार्य हो चुका था।

- बायर्स के पक्ष में बंधक अनुमति जारी करने हेतु दिनांक 23.04.2014 को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया है।
- लीजडीड दिनांक 07.06.2013 में भूखण्ड के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में निम्नानुसार प्राविधान है—

CANCELLATION OF LEASE DEED

In addition to the other specific clauses relating to cancellation, the LESSOR, as the case may be, will be free to exercise its right of cancellation of Lease in the case of:-

1. Allotment being obtained through misrepresentation/suppression of material facts, mis-statement and/or fraud.
2. Any violation of directions issued or rules and regulation framed by Lessor or by any other statutory body.
3. Default on the part of the lessee for breach/violation of terms and conditions of Registration/Allotment/Lease and/or non deposit of Allotment amounts.
4. If at the same time of cancellation, the plot is occupied by the 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 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 Lessor and no separate notice shall be given in this regard.
5. If the allotment is cancelled on the ground mentioned in sub clause 1 above, the entire amount deposited by the lessee, till the date of cancellation shall be forfeited by the LESSOR and no claim whatsoever shall be entertained in this regard.

इस प्रकार भूखण्ड के सापेक्ष कुल देयता रू0 162,10,73,061/- है। आवंटी द्वारा लीजडीड से लगभग 09 वर्ष की लम्बी अवधि के पश्चात भी प्रथम फेज का कार्यपूर्ति तक प्राप्त नहीं किया।

- अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए लीजडीड में उल्लेखित प्राविधानों के अनुसार भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि जमा न कराने तथा लीजडीड से 09 वर्ष की लम्बी अवधि में प्रथम फेज का कार्यपूर्ति तक प्राप्त न करने के कारण प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2022/12 दिनांक 12.01.2023 के माध्यम से M/s Morpheus Developers (P) Ltd. के पक्ष में सब लीजड बिल्डर्स भूखण्ड

संख्या जीएच-16ए, सैक्टर 01, क्षेत्रफल 42420.17 वर्गमीटर, ग्रेटर नोएडा का आवंटन निरस्त करते हुए निष्पादित लीजडीड दिनांक 07.06.2013 एवं सब लीजडीड दिनांक 18.06.2014 को निरस्त (Determine) कर दिया गया

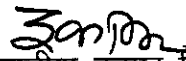
4. उभय पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनर्विचार याचिका में प्रस्तुत तथ्यों तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधि द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के विश्लेषणोपरान्त यह पाया गया कि पुनरीक्षणकर्ता की अपील पर शासन द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.11.2023 में प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 को निरस्त कर दिया गया है। अतः पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी से पुनर्स्थापना शुल्क लिए जाने का कोई औचित्य नहीं है साथ ही भूखण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 से आदेश पारित किए जाने के दिनांक 29.11.2023 तक की अवधि हेतु कोई दण्ड ब्याज न लगाया जाए। उक्त के अतिरिक्त दिनांक 29.11.2023 में उल्लिखित "SRK Developers Private Limited" के स्थान पर "SRK Buildwell Private Limited" पढ़ा जाए। उपर्युक्तानुसार एतद्वारा पुनर्विचार याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव।

संख्या- 1088(1)/77-4-24 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 मोरफस डेवलपर्स प्रा0लि0, 1, मेन रोड, मौजपुर, दिल्ली-110053।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई0टी0, इन्वेस्ट यूपी को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव