

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-3
संख्या- 6116 / 77-4-24 / 66 अपील / 24
लखनऊ दिनांक- 21 अक्टूबर, 2024

लीड इण्डिया इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 लीड इण्डिया इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-LS-03, Sector Beta-2, क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.02.2021 एवं तत्पश्चात् पारित आदेश दिनांक 07.01.2022 के विरुद्ध दिनांक 31.03.2024 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 गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 19.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री आशुतोष कुमार द्विवेदी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री संजय सिंह, निदेशक एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 14.10.2015 को क्षेत्रफल 2200 वर्ग मीटर का किया गया था। आवंटन पत्र के क्रम में दिनांक 14.10.2015 को रू0 01 करोड़, दिनांक 12.04.2016 को रू0 1.06 करोड़ एवं दिनांक 13.04.2016 को रू0 4.53 लाख जमा कराये जा चुके हैं। इस प्रकार से दिनांक 13.04.2016 तक कुल रू0 2,10,53,000.00 जमा कराये जा चुके थे, जो कि प्रीमियम का 20 प्रतिशत होता है। तत्क्रम में प्राधिकरण को चेकलिस्ट जारी कर देना चाहिए था, जो कि प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 14.12.2017 द्वारा प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया कि प्रश्नगत प्लॉट के सम्बन्ध में चेकलिस्ट जारी की जाए एवं आवंटन पत्र, जिसमें संस्था का नाम गलती से लीड इण्डिया इन्फ्रा प्रा0 लि0, लिख दिया गया है, उसे सही करके लीड इण्डिया इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0, कर दिया जाए। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.05.2018 के माध्यम से औपचारिकताएँ पूर्ण कर लीज डीड निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया है, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 12,08,61,745.00 होता है एवं भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 358.462 वर्ग मीटर बढ़ जाने से कुल 2558.462 वर्ग मीटर होता है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा स्थल पर जाने पर यह पता चला कि भूखण्ड के ऊपर से हाईटेंशन लाइन गुजर रही है, जिसके क्रम में संस्था द्वारा तदनुसार प्राधिकरण को पत्र दिनांक 30.05.2018 द्वारा अवगत करा दिया गया था। इस पत्र पर कोई कार्यवाही न करते हुए प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 08.03.2019 द्वारा यह निर्देशित किया है कि कुल रू0 6,95,79,986.00 जमा किये जाए एवं लीज डीड निष्पादित करायी जाए। तत्पश्चात्, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 10.03.2019 के द्वारा प्राधिकरण को यह अवगत कराया गया कि इस भूखण्ड के ऊपर से हाईटेंशन लाइन जा रही है, जिसके कारण अभी तक संस्था को पुनरीक्षित लीज प्लान प्राप्त नहीं हो पाया है। संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.03.2020 एवं पत्र दिनांक 04.08.2020 द्वारा पुनः प्राधिकरण को यह अवगत कराया गया कि प्लॉट के ऊपर गुजर रही हाईटेंशन लाइन को हटाया जाए एवं तदोपरान्त पुनरीक्षित लीज प्लान दिया जाए, ताकि लीज डीड निष्पादित की जा सके।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पत्र दिनांक 04.09.2020 द्वारा प्रबन्धक (वाणिज्यिक) द्वारा यह अवगत कराया गया कि भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर है, जो हाईटेंशन लाइन से किसी भी तरह से प्रभावित नहीं है एवं लीज डीड तत्काल निष्पादित की जाए। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.09.2020 के माध्यम से कुल धनराशि रू0 14,22,44,399.00 जमा करने की अपेक्षा की गयी है, अन्यथा भूखण्ड निरस्त कर दिया जाएगा। इस नोटिस का प्रतिउत्तर दिनांक 28.10.2020 को दाखिल किया गया है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.01.2021 के माध्यम से कुल धनराशि रू0 10,33,47,908.00 तीन मासिक किश्तों में जमा करने हेतु निर्देशित किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.01.2021 के माध्यम से यह निवेदन किया गया है कि मासिक किश्त के दिनांक

15.01.2021 को परिवर्तित कर दिनांक 15.02.2021 कर दिया जाए, जिस पर कोई निर्णय न हो पाने के कारण संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 34731/2021 दायर की गयी है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 04.02.2021 द्वारा प्राधिकरण को उत्पीड़नात्मक कार्यवाही करने हेतु निषिद्ध किया गया, यदि संस्था द्वारा रू0 03 करोड़ की धनराशि 08 सप्ताह में प्राधिकरण के पक्ष में जमा करा दी जाए।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा यह धनराशि इस कारण से जमा नहीं करायी जा सकी है, क्योंकि उसे यह अंदेश था कि प्राधिकरण यह धनराशि जब्त कर लेगा। तत्पश्चात्, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.10.2021 द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। यह आदेश विधिक रूप से सही नहीं है, क्योंकि प्राधिकरण को सितम्बर, 2020 तक स्वयं ही यह नहीं मालूम था कि इस भूखण्ड पर हाईटेंशन लाइन से प्रभावित क्षेत्रफल कितना है। इस भूखण्ड की लीज डीड इस कारण से भी नहीं निष्पादित की जा सकी है, क्योंकि प्राधिकरण द्वारा अनावश्यक रूप से ब्याज की देयता को निर्धारित किया गया है। निरस्तीकरण आदेश पारित होने के उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 12.11.2021 के पत्र द्वारा भूखण्ड को पुनर्स्थापित करने की माँग की है, जो कि प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.01.2022 द्वारा निरस्त कर दी गयी है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटन के दिनांक 14.10.2015 से दिनांक 04.09.2020 तक प्राधिकरण स्वयं इससे अनभिज्ञ था कि भूखण्ड का कितना क्षेत्रफल हाईटेंशन लाइन से प्रभावित है एवं प्राधिकरण द्वारा इसी कारणवश लीज प्लान को अन्तिम नहीं किया जा रहा था। अतः, पुनरीक्षणकर्ता संस्था को इस अवधि के शून्यकाल का लाभ देय है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश पारित करने में प्राधिकरण द्वारा तत्समय प्रचलित धारा-7 के परन्तुक के विपरीत आदेश किया गया है। अधिनियम की मंशा के अनुरूप निर्माण कार्य करने के लिए एक वर्ष का अन्तिम रूप से समय नहीं दिया गया है, जो कि अधिनियम के प्राविधान का उल्लंघन है। इसी प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि दिनांक 14.10.2015 से दिनांक 04.09.2020 तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाए, दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक की अवधि को कोविड से प्रभावित होने के कारण शून्यकाल घोषित किया जाए, शासनादेश दिनांक 09.06.2020 एवं दिनांक 20.07.2022 का लाभ दिया जाए तथा निरस्तीकरण आदेश अपास्त करते हुए भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वाणिज्यिक भूखण्डों की योजना 2015-16 के अन्तर्गत कंसोरशियम के रूप में M/s Lead India Infra Pvt. Ltd. के पक्ष में भूखण्ड संख्या-LS-03, सेक्टर बीटा-2, क्षेत्रफल 2200 वर्ग मीटर का आवंटन रु. 47240 प्रति वर्ग मी० की दर पर प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.10.2015 के द्वारा किया गया। लीज प्लान के अनुसार भूखण्ड का वास्तविक क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर हो गया। भूखण्ड का कुल प्रीमियम रु. 12,08,61,745.00 (बढ़े हुए एरिया सहित) था, जिसके सापेक्ष धरोहर राशि एवं आवंटन राशि कुल रु. 2,10,53,000.0 का भुगतान किया गया। अवशेष धनराशि का भुगतान 16 छमाही किश्तों में करना था।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी/कंसोरशियम के लीजडीड मेम्बर के पत्र दिनांक शून्य, जो प्राधिकरण में दिनांक 16.03.2020 को प्राप्त हुआ था, में अनुरोध किया गया था कि भूखण्ड संख्या-LS-03, सेक्टर बीटा-2 हाईटेंशन लाईन के समीप है, जिसे हाईटेंशन लाईन से हटाकर दिया जाये। इस संदर्भ में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020/3726, दिनांक 04 सितम्बर, 2020 के द्वारा आवंटी को सूचित किया गया कि प्राधिकरण के परियोजना विभाग की आख्या के अनुसार भूखण्ड का मौके पर वास्तविक क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर है तथा भूखण्ड पर हाईटेंशन लाईन का किसी भी प्रकार का कोई अवरोध नहीं है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को प्राधिकरण के डिफॉल्टर नोटिस संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020/3764, दिनांक 25 सितम्बर, 2020 के द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम की किश्तों के मद में दिनांक 30.9.2020 तक आगणित धनराशि रु.11,14,52,944.00, लीजडीड विलम्ब शुल्क रु. 1,26,49,092.00, बढ़े हुए एरिया 358.462 वर्ग मीटर की कीमत रु0 1,69,33,745.00 तथा 01 प्रतिशत वार्षिक लीजरेंट (चेकलिस्ट के अनुसार) रु0 12,08,618.00 (कुल रु. 14,22,44,399.00) जमा कराते हुए लीजडीड निष्पादित कराने हेतु सूचित किया गया था। तदोपरान्त आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020 /3858, दिनांक 22 अक्टूबर, 2020 को जारी किया गया। आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 29.12.2020 के द्वारा अपने वाणिज्यिक भूखण्ड के सापेक्ष बकाया अतिदेय धनराशि की 30 प्रतिशत धनराशि पर रजिस्ट्री करने एवं बकाया धनराशि को प्रतिमाह रु0 1,00,00,000.00 जमा कराने की अनुमति दिये जाने का अनुरोध किया गया। तत्क्रम में प्राधिकरण के पत्र संख्या-ग्रेना/वाणिज्यिक/2021/4097, दिनांक 05.01.2021 के माध्यम से आवंटी को अवगत कराया गया कि वर्तमान में उनके भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष रु0

11,38,35,148.00 (दिनांक 05.01.2021 तक आगणित), बढे हुए एरिया 358.462 वर्ग मीटर की एकमुश्त धनराशि रू.1,69,33,745.00, वार्षिक लीजरेंट रू0 12,08,618.00 लीजडीड विलम्ब शुल्क रू0 1,56,62,358.00 (दिनांक 31.03.2021 तक आगणित) की अतिदेयता है। इस प्रकार उनकी कम्पनी पर कुल रू. 14,76,39,869.00 की अतिदेयता प्राधिकरण के पक्ष में है। यह गणना सम्परीक्षाधीन है। आवंटी के अनुरोध पर विचारोपरान्त सक्षम स्तर से प्राप्त निर्देशों के अनुपालन में आवंटी को भूखण्ड के सापेक्ष धनराशि जमा कराये जाने हेतु एक अन्तिम अवसर प्रदान करते हुए निम्नानुसार सूचित किया गया—

- आवंटी को भूखण्ड के सापेक्ष कुल अतिदेयता की धनराशि की 30 प्रतिशत धनराशि स. 4,42,91,961.00 का भुगतान दिनांक 15.01.2021 से पूर्व प्राधिकरण के पक्ष में किया जाना होगा।
- 30 प्रतिशत धनराशि का भुगतान किये जाने के उपरान्त अवशेष अतिदेय धनराशि रू. 10,33,47,908.00 को तीन समान मासिक किश्तों में (प्रत्येक रू0 3,44,49,303.00) क्रमशः दिनांक 15.02.2021, 15.03.2021 एवं 15.04.2021 तक प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराना होगा।

यह भी सूचित किया गया कि यदि उपरोक्त पर अंकित निर्देशों के अनुपालन में उनके द्वारा धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराई जाती है तो उनका कोई अनुरोध प्राधिकरण को स्वीकार्य नहीं होगा तथा प्राधिकरण नियमानुसार भूखण्ड का आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही किये जाने के लिए स्वतंत्र रहेगा। इसके बावजूद भी आवंटी द्वारा अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में प्राधिकरण के विरुद्ध सि०मि० रिट याचिका संख्या— 3473/2021 M/s- Lead India Developers Pvt.Ltd. V/S State of U.P. & Others योजित की गयी, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 04.02.2021 को निम्न आदेश पारित किये गये थे—

"As prayed put up as fresh on 25-02-2021 in order to enable Ms- Anjali Upadhya to obtain instruction.

Till then no coercive measure shall be effected against the petitioner."

पुनः रिट याचिका संख्या— 3473/2021 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 26.03.2021 को निम्नानुसार आदेश पारित किये गये थे:—

"The case of the petitioner is that it was allotted a plot measuring 2200 square meter by NOIDA on 13.04.2016 and under terms and conditions, a checklist was to be issued within 120 days from the date of allotment which in the present case was to be issued on or before 13.08.2016 and the other condition was that the area of plot may be varied by 20%. The area of plot was varied from 2200 square meter to 2558.462 square meter and the checklist was issued on 01.05.2018 as admitted by the authority in its letter dated 04.09.2020 Yet the authority is demanding interest @15% on the remaining balance for total area which is arbitrary and illegal.

Shri Ramendra Pratap Singh and Ms. Anjali Upadhyay have obtained instructions from the authority. They are directed to file counter affidavit within three weeks. Rejoinder, if any, may be filed within a week thereafter.

List in the week commencing 03.05.2021.

Till the next date of listing, no coercive action shall be taken against the petitioner, provided the petitioner deposits a sum of Rs. 3 Crore with the authority within eight weeks failing which this interim protection shall automatically stand vacated without further reference of the Court."

मा० उच्च न्यायालय के उक्त वर्णित आदेश दिनांक 26.03.2021 के अनुपालन में भी आवंटी द्वारा रु. 3.00 करोड की धनराशि जमा नहीं करायी गयी। प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को समय-समय पर प्राधिकरण की देयता का भुगतान सुनिश्चित कराने एवं लीजडीड कराने हेतु पर्याप्त अवसर प्रदान किये गये, परन्तु आवंटी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की देयता का भुगतान नहीं किया गया है तथा लीजडीड निष्पादित नहीं कराई गई। कम्पनी द्वारा ऐन-केन प्रकारेण प्राधिकरण को भटकाने का प्रयास किया गया, जो कि आवंटन/योजना के ब्रोशर की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम रु. 12,08,61,745.00 के सापेक्ष मात्र रु. 2,10,53,000.00 का भुगतान किया गया। कम्पनी के भूखण्ड के प्रीमियम की किश्तों के सापेक्ष रु० 13,56,79,954.00, बढे हुए क्षेत्रफल 358.462 वर्ग मीटर की कीमत रु० 1,69,33,745.00 एवं लीज डीड विलम्ब शुल्क रु० 1,89,40,525.00 (दिनांक 15.10.2021 तक आगणित) की बकाया देयता थी, जिसका भुगतान न करने एवं लीजडीड निष्पादित न कराने के कारण, योजना के ब्रोशर के प्राविधान के अनुसार कुल प्रीमियम की 30 प्रतिशत धनराशि जब्त करते हुए प्राधिकरण के आदेश संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/764, दिनांक

25.10.2021 के द्वारा वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या एलएस-03, सेक्टर बीटा-2, क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी द्वारा आवंटी निरस्तीकरण के परिप्रेक्ष्य में दिनांक 12.11.2021 को भूखण्ड के पुनर्स्थापना हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया गया। कम्पनी द्वारा अपने पत्र में उल्लिखित किया गया कि यदि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड को पुनर्स्थापना कर दिया जाता है तो वह प्राधिकरण की देयता का भुगतान तीन माह के अन्दर कर देंगे। प्राधिकरण द्वारा कम्पनी के भूखण्ड की पुनर्स्थापना के लिए प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में उल्लिखित तथ्यों की विवेचना एवं नियमों इत्यादि का अवलोकन किया गया एवं पाया गया कि कम्पनी पर आवंटन निरस्तीकरण के समय रू0 17,15,54,224.00 की देयता थी तथा कम्पनी द्वारा रिट याचिका संख्या 3473/2021 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रूपये ३.०० करोड की धनराशि जमा कराये जाने सम्बन्धी आदेश दिनांक 26.03.2021 का अनुपालन नहीं किया गया था। कम्पनी का यह कथन कि वह पुनर्स्थापना आदेश जारी होने के ०३ माह के अन्दर बकाया देयता की धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को कर देंगे, तर्कसंगत एवं स्वीकार किये जाने योग्य प्रतीत नहीं होता है। कम्पनी द्वारा निरन्तर प्राधिकरण की धनराशि का डिफॉल्ट किया जाता रहा है एवं मा० उच्च न्यायालय के आदेश का भी अनुपालन नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा आदेश संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2022/1195, दिनांक 7 जनवरी, 2022 के माध्यम से कम्पनी द्वारा भूखण्ड को पुनर्स्थापित किये जाने के लिए प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया गया एवं निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.10.2021 में उल्लिखित प्राविधानों के अनुसार कम्पनी द्वारा जमा कराई गई धनराशि रू0 2,10,53,000.00 को प्राधिकरण के हित में जब्त कर लिया गया है।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2015 में किया गया था एवं निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक तक इस भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित नहीं की जा सकी थी। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटन मूल्य जमा करने के तुरन्त बाद Checklist जारी कर देनी चाहिए थी। तदोपरान्त लीज डीड निष्पादित की जा सकती थी। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह निश्चित नहीं किया जा सका था कि यह भूखण्ड हाईटेंशन लाइन से प्रभावित है अथवा नहीं एवं प्रभावित होने की दशा में लीजयोग्य क्षेत्रफल कितना होगा। अंततः, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.09.2020 द्वारा यह निश्चित किया जा सका था कि लीज डीड योग्य क्षेत्रफल कितना है।

14. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.05.2018 को लीज डीड हेतु चेकलिस्ट जारी की गयी थी, जिसमें भूखण्ड का क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर अंकित किया गया था। इस पत्र के द्वारा यह भी निर्देशित किया गया था कि प्राधिकरण के पक्ष में देय लीज डीड विलम्ब शुल्क का भुगतान किया जाए एवं पत्र जारी करने के 30 दिन के अन्दर लीज डीड निष्पादित कर दी जाए। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के सम्बन्ध में चेकलिस्ट दिनांक 01.05.2018 जारी कर दी गयी थी, किन्तु आवंटी द्वारा भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित नहीं करायी गयी है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 04.09.2020 को लीज योग्य क्षेत्रफल को अन्तिम किया जा सका था, सही नहीं है। वस्तुतः प्राधिकरण द्वारा कुल क्षेत्रफल 2200 वर्ग मीटर का आवंटन किया गया था एवं मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल 2558.462 वर्ग मीटर के अनुसार चेकलिस्ट जारी की गयी। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन कि प्राधिकरण को इस आशय की जानकारी नहीं थी कि यह भूखण्ड हाईटेंशन लाइन से प्रभावित है या नहीं, सही प्रतीत नहीं होता है। ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को आवंटन के दिनांक से दिनांक 04.09.2020 तक की अवधि का कोई शून्यकाल देय नहीं है।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्राविधानों के अनुरूप कोविड-19 से प्रभावित अवधि के शून्यकाल का लाभ दिये जाने की माँग की गयी है। वस्तुतः यह शासनादेश प्राधिकरणों के गुप हाउसिंग परियोजनाओं पर लागू है, किन्तु प्रश्नगत आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी का होने के कारण शासनादेश दिनांक 21.12.2023 से आच्छादित नहीं होता। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को कोविड की अवधि दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 के शून्यकाल का लाभ नहीं प्रदान किया जा सकता है।

16. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह भी कथन है कि प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश में धारा-7 के परन्तुक का अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा डिफाल्टर नोटिस दिनांक 25.09.2020 के द्वारा भूखण्ड के विभिन्न श्रेणी की मदों में देय किश्तों का आगणन करते हुए कुल रू0 14,22,44,399.00 जमा कराने की अपेक्षा की गयी थी, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 22.10.2020 को जारी की गयी थी, जिसमें यह स्पष्ट किया गया था कि यदि निर्धारित अवधि में भूखण्ड की लीज डीड एवं प्राधिकरण की देयता का भुगतान प्राधिकरण के पक्ष में नहीं कराया गया, तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। इस तिथि के एक वर्ष के बाद भूखण्ड का निरस्तीकरण कर दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि

पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड से सम्बन्धित देयकों को जमा करने एवं लीज डीड निष्पादित करने के लिए पर्याप्त समय दिया गया है, किन्तु इसके बाद भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा लीज डीड निष्पादित नहीं करायी गयी है। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्राविधानों का पूर्ण अनुपालन कर लिया गया है।

17. आवंटी का यह भी कथन है कि उसे शासनादेश दिनांक 20.07.2022 के अनुसार कोविड काल के एक वर्ष का निःशुल्क समय प्रदान किया जाए, परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में जब लीज डीड ही नहीं निष्पादित हुई है, तो ऐसे किसी निर्माण कार्य हेतु एक वर्ष का अतिरिक्त समय दिये जाने का अवसर ही नहीं बनता है। इस प्रकार इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अनुमन्य नहीं है।

उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.10.2021 पारित करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। अतएव, पुनरीक्षणकर्ता संस्था की अपील बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6116(W)/77-4-24/66 अपील/24 तद्दिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर
2. मै0 लीड इण्डिया इन्फ्रा प्रा0 लि0, गौतमबुद्धनगर
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

संयुक्त सचिव