

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6054/77-4-24/29 अपील/24
लखनऊ दिनांक- 10 अक्टूबर, 2024

मै0 अमेटेक बिल्टेक प्रा0 लि0,

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 अमेटेक बिल्टेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या SC-02A, Sector-27, क्षेत्रफल 1,01,175.18 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 एवं तत्पश्चात् पारित आदेश दिनांक 02.02.2024 के विरुद्ध दिनांक 23.02.2024 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 18.03.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 09.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सतीश कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री दीपक अरोड़ा एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या SC-02, Sector-27, क्षेत्रफल 7,08,500 वर्ग मीटर का आवंटन एक Consortium के पक्ष में दिनांक 21.07.2014 को किया गया था। तत्पश्चात् प्राधिकरण की सहमति से इस भूखण्ड का उप विभाजन हुआ है एवं भूखण्ड संख्या 02A, Sector-27 का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में करते हुए लीज डीड दिनांक 08.07.2015 को निष्पादित की गयी है। तदोपरान्त दिनांक 21.06.2016 को Correction Deed भी निष्पादित की गयी है, जिसके अनुसार भूखण्ड का मूल प्रीमियम रू0 130,03,03,413.00 है, जिसके सापेक्ष रू0 26,00,60,683.00 का भुगतान किया जा चुका था एवं अवशेष 80 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में दिनांक 15.10.2015 से दिनांक 15.04.2023 तक किया जाना

अपेक्षित था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अद्यतन रू0 52 करोड़ का भुगतान प्राधिकरण के पक्ष में किया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.07.2015 को भूखण्ड का Paper Possession दिया गया। जब संस्था द्वारा मौके पर कार्य प्रारम्भ करने का प्रयास किया गया, तब कृषकों द्वारा भूमि पर कार्य नहीं करने दिया गया। इसको दृष्टिगत रखते हुए संस्था द्वारा दिनांक 29.10.2015 को भूखण्ड का वास्तविक कब्जा दिये जाने की प्रार्थना की गयी एवं वास्तविक कब्जा प्राप्त होने की अवधि का शून्यकाल दिये जाने की याचना की गयी है। प्राधिकरण की शून्यकाल की नीति के अन्तर्गत एक 7 सदस्यीय समिति का गठन किया गया एवं इस समिति द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 11.03.2016 में यह पाया गया कि भूखण्ड दिसम्बर, 2015 तक अतिक्रमित था एवं भूखण्ड के एक बड़े भाग का अधिग्रहण भी नहीं किया गया था। इस समिति द्वारा यह संस्तुत किया गया था कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को पूर्ण शून्यकाल दिनांक 02.06.2015 से दिनांक 31.12.2015 तक की अवधि का दिया जाए एवं अतिक्रमित भूमि के सम्बन्ध में आंशिक शून्यकाल प्रदान किया जाए। समिति की रिपोर्ट दिनांक 11.03.2016 प्राधिकरण के बोर्ड में प्रस्तुत की गयी थी, किन्तु तत्पश्चात् किसी निर्णय से पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अवगत नहीं कराया गया।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 01.06.2016 एवं पत्र दिनांक 19.08.2016 द्वारा यह निवेदन किया गया है कि भूमि पर से अतिक्रमण हटाया जाए, उसे शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए एवं देयकों का पुनर्निर्धारण कर दिया जाए। इसी मध्य प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड बैठक दिनांक 14.03.2016 में अपनी शून्यकाल की नीति को संशोधित करते हुए यह निर्णित किया कि शून्यकाल उसी दशा में दिये जाएँगे, जब भूमि पर किसी न्यायालय का स्थागनादेश विद्यमान हो। चूँकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने शून्यकाल के क्लेम को प्राधिकरण की पूर्व नीति के अन्तर्गत प्रस्तुत कर दिया गया था, ऐसी दशा में पूर्व नीति के अनुसार ही उसके शून्यकाल की देयता को निर्धारित किया जाना चाहिए।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे आवंटित भूमि में से 3631 वर्ग मीटर ऐसी भूमि है, जो कि एक ग्रामसभा की है एवं इस भूमि को अभी तक राज्य सरकार द्वारा पुनर्ग्रहीत नहीं किया जा सका है। ऐसी दशा में यह भूमि प्राधिकरण द्वारा आवंटित ही नहीं की जा सकती है। इस प्रकार भूमि के आवंटन के दिनांक से भूमि के पुनर्ग्रहण की दिनांक तक की अवधि को

शून्यकाल मानते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था को ऐसी अवधि के शून्यकाल का लाभ दिया जाना चाहिए।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.10.2018 को कारण बताओ नोटिस जारी करते हुए प्रीमियम एवं रेन्ट के सापेक्ष धनराशि जमा किये जाने की अपेक्षा की गयी है। इसी प्रकार प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिनांक 14.01.2019 यह कहते हुए जारी की गयी है कि यह निरस्तीकरण से पूर्व अन्तिम नोटिस है। इस सम्बन्ध में यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्ष 2016 से वर्ष 2019 तक शून्यकाल के सम्बन्ध में कई प्रत्यावेदन दिये गये हैं, जिनका सम्यक् निस्तारण नहीं हो सका है। जारी किये गये कारण बताओ नोटिस के विरुद्ध दायर की गयी पुनरीक्षण याचिका को शासन द्वारा दिनांक 21.08.2020 को निरस्त करते हुए निस्तारित कर दी गयी है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि Real Estate से संबंधित समस्याओं के सम्बन्ध में मा0 सर्वोच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 940/2017 चल रही थी, जिसमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.06.2020, दिनांक 10.07.2020, दिनांक 19.08.2020 एवं दिनांक 25.08.2020 द्वारा यह निर्देश दिये गये हैं कि आवंटियों की देयता का पुनर्निर्धारण अमुक ब्याज दरों के आधार पर कर दिया जाए। इन आदेशों के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा कोई नई डिमाण्ड नोटिस जारी नहीं की गयी है। प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 23.03.2021 के माध्यम से संस्था द्वारा प्रस्तुत नक्शों पर अनुमोदन नहीं प्रदान किया गया है एवं इसी प्रकार आदेश दिनांक 10.01.2022 के माध्यम से संस्था के Permission to Mortgage के आवेदन को भी निरस्त कर दिया गया है। इन आदेशों के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गयी है, जो कि अभी भी अनिर्णीत है। इन्हीं आदेशों के विरुद्ध रिट याचिका संख्या 4725/2022 दायर की गयी है, जो न्यायालय में विचाराधीन है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी मध्य प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 20.07.2022 द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश के विरुद्ध संस्था द्वारा पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गयी है एवं इस याचिका के निस्तारित न होने के कारण रिट याचिका संख्या 2766/2022 दायर की गई, जो कि तत्पश्चात् Withdraw कर ली गयी। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 5677/2022 दायर की गयी, जिसमें आदेश दिनांक 20.07.2022 एवं आदेश दिनांक 21.08.2020 निरस्त करने की याचना की गयी है। मा0 न्यायालय द्वारा यह रिट याचिका दिनांक 12.10.2023 को निस्तारित करते हुए

प्राधिकरण को इस आशय के निर्देश दिये गये हैं कि सर्वप्रथम संस्था के शून्यकाल के प्रत्यावेदन को निस्तारित किया जाए एवं तत्पश्चात् भूखण्ड के आवंटन निरस्तीकरण के सम्बन्ध में आदेश पारित किया जाए। मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 02.02.2024 पारित किया गया है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा संस्था के उक्त प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि आवंटन निरस्तीकरण से संबंधित आदेश अपास्त किया जाए एवं भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित कर दिया जाए एवं इसके साथ ही चूंकि उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्राप्त नहीं हो पाया है, अतः प्राधिकरण की शून्यकाल की पूर्व नीति के अन्तर्गत उसे शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए।

9। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि स्पोर्ट्स सिटी योजना-2/2014-2015 के अंतर्गत दिनांक 21.07.2014 को भूखण्ड संख्या-एससी-02, सेक्टर-27, क्षेत्रफल 7,08,500 वर्ग मीटर का आवंटन निविदा दर रु. 12852 प्रति वर्ग मीटर की दर पर Consortium के रूप में मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड लीड मेम्बर, मैसर्स अजनारा इंडिया लिमिटेड रिलेवेन्ट मेम्बर, मैसर्स ऐमटेक बिल्डटेक प्रा०लि०-रिलेवेन्ट मेम्बर, मैसर्स औरा बिल्डवैल प्रा०लि०-रिलेवेन्ट मेम्बर तथा मैसर्स एजी रियलटेक प्रा०लि०-रिलेवेन्ट मेम्बर के पक्ष में हुआ। लीज प्लान के अनुसार भूखण्ड का वास्तविक क्षेत्रफल 7,00,224 वर्ग मीटर रह गया। Consortium के लीड मेम्बर मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.03.2015 के माध्यम से योजना के ब्रोशर के प्राविधान के आधार पर Consortium को आवंटित उपरोक्त भूखण्ड का उप-विभाजन 4 Consortium मेम्बर्स द्वारा गठित एस.पी.सी. कम्पनी एवं एक Consortium मेम्बर के मध्य करते हुए लीज डीड कराने का अनुरोध किया गया। तत्कम में भूखण्ड संख्या-एससी-02, सेक्टर-27 क्षेत्रफल 700224 वर्ग मीटर का उप-विभाजन निम्नानुसार किया गया-

कंशोरशियम मेम्बर/एस०पी०सी० का नाम	उप-विभाजित भूखण्ड संख्या/सेक्टर	क्षेत्रफल, जिसकी लीज डीड निष्पादित करायी गयी।
ऐमटेक बिल्डटेक इंडिया प्रा०लि०	ए.सी.-2ए, सेक्टर-27	1,01,175.18 वर्ग मीटर
औरा बिल्डवैल प्रा०लि०	ए.सी.-2बी, सेक्टर-27	96,117.18 वर्ग मीटर
अजनारा इंडिया लिमिटेड	ए.सी.-2सी, सेक्टर-27	2,51,560.32 वर्ग मीटर
सुपरटेक लिमिटेड	ए.सी.-2डी, सेक्टर-27	2,51,371.32 वर्ग मीटर

उप विभाजन के पश्चात् मैसर्स ऐमटेक बिल्डटेक इंडिया प्रा०लि० के पक्ष में भूखण्ड संख्या-एससी- 2ए, सेक्टर-27, क्षेत्रफल 1,01,175.18 वर्ग मीटर का आवंटन/उप-विभाजन किया गया जिसकी लीज डीड दिनांक 08.07.2015 को

निष्पादित कराकर प्राधिकरण द्वारा कब्जा हस्तगत किया गया। प्राधिकरण एवं आवंटी कम्पनी के मध्य निष्पादित लीज डीड के अनुसार भूखण्ड के कुल प्रीमियम रू0 1,30,03,03,413.00 के सापेक्ष रू0 2,60,060,683.00 का भुगतान करने के उपरान्त आवंटी को अवशेष देय प्रीमियम रू0 1,04,02,42,731.00 का भुगतान 16 छमाही किश्तों में लीज डीड की शर्तों के अनुसार निर्धारित किश्तों/तिथियों में किया जाना था।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि Consortium के लीड मेम्बर मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड के द्वारा अपने पत्र दिनांक 22.04.2015 के माध्यम से अनुरोध किया गया था कि उक्त भूखण्ड पर विवाद है, जिस कारण उनको भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त नहीं हुआ। अतः आवंटन से वर्तमान (प्राधिकरण में पत्र प्रस्तुत करने की तिथि) तक शून्यकाल अवधि घोषित कर दी जाए। तत्क्रम में आवंटन के पश्चात लगभग 6 माह से अधिक अवधि व्यतीत होने पर भी कृषकों के विवाद के कारण स्थल पर भौतिक कब्जा न मिलने के कारण आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारम्भ नहीं करा पाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा आवंटी मैसर्स ऐमटेक बिल्डटेक इंडिया प्रा०लि० सहित चारों उप-विभाजित भूखण्डों के लिए आवंटन तिथि दिनांक 21.07.2014 से 02.06.2015 (परियोजना विभाग की रिपोर्ट की तिथि) तक की अवधि का शून्यकाल घोषित किया गया एवं इस अवधि का लाभ आवंटी कम्पनी को भूखण्ड की देय किश्तों को 6-6 माह आगे बढ़ाकर दिया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह भी अवगत कराना है कि आवंटी कम्पनी/ Consortium द्वारा पूर्व में अनुमन्य उक्त वर्णित शून्यकाल के अतिरिक्त आगामी अवधि के शून्यकाल हेतु दिनांक 29.10.2015 को माँग की गयी थी। तत्क्रम में मैसर्स ऐमटेक बिल्डटेक प्रा०लि० सहित चारों उप-विभाजित भूखण्डों के आवंटियों के प्रकरण को प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति के समक्ष रखा गया। तत्समय प्राधिकरण की 96वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.11.2013 में अनुमोदित शून्यकाल नीति (कार्यालय आदेश दिनांक 10 दिसम्बर, 2013) में निम्नलिखित परिस्थितियों में शून्य अवधि घोषित किये जाने की व्यवस्था की गयी थी-

- i. यदि किन्हीं उपयुक्त कारणों से प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो रहा हो।
- ii. शांति व्यवस्था की स्थिति बिगड़ने के कारण अथवा आवंटित भूमि पर अतिक्रमण आदि होने के कारण आवंटी/विकासकर्ताओं द्वारा आवंटित भूमि पर निर्माण/ विकास कार्य किया जाना संभव नहीं हो पा रहा हो।

- iii. न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आवंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रकिया पर रोक हो।
- iv. शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त वर्णित शून्यकाल नीति में वर्णित परिस्थितियों में अनुमन्य किये जाने वाले शून्यकाल की गणना पद्धति के मानकों का निर्धारण प्राधिकरण की 103वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.12.2015 में अनुमोदित प्रस्ताव में किया गया एवं तत्कम में संशोधित शून्यकाल नीति, कार्यालय आदेश दिनांक 01.01.2016 के द्वारा लागू की गयी। तदनुसार प्राधिकरण स्तर पर गठित शून्यकाल समिति की बैठक में उक्त चारों प्रकरणों को प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा प्रकरणों का परीक्षण किया गया एवं समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति की गई—

“प्रस्तुत प्रकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित शून्यकाल की उपरोक्त नीति के अंतर्गत आते हैं। परियोजना विभाग की रिपोर्ट के अनुसार उक्त भूखण्डों के आवंटियों के लिए अपने प्रोजेक्ट्स पर निर्वाध रूप से कार्य करना सम्भव नहीं था। अतः समिति संस्तुति करती है कि उक्त प्रकरणों हेतु दिनांक 02.06.2015 से दिनांक 31.12.2015 (परियोजना विभाग की रिपोर्ट की तिथि) तक की कार्यबाधित अवधि का शून्यकाल घोषित कर दिया जाए। उपरोक्तानुसार आंशिक कार्यबाधित भाग का शून्यकाल घोषित किये जाने के फलस्वरूप आंशिक भाग की किशतों को उस भूखण्ड के क्लियर क्षेत्रफल की आगामी किशतों में समाहित करते हुए पुनरीक्षित किशतें बना दी जाएँगी। आंशिक भाग, जिसके लिए शून्य अवधि घोषित किया गया है, पर आरोपित दण्ड ब्याज नहीं लिया जायेगा। इसके साथ ही इस कार्यबाधित/शून्यकाल अवधि के बराबर अर्थात् आवंटन दिनांक 21.07.2014 से दिनांक 31.12.2015 तक समय विस्तारण का लाभ आवंटी को लीज डीड में अनुमन्य कार्यपूर्ति/निर्माण अवधि से आगे दिये जाने की संस्तुति करती है।”

समिति की संस्तुति पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन उपरान्त प्रस्ताव को प्राधिकरण की 104वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.03.2016 के अनुपूरक मद सं०-104/2 में प्रस्तुत किया गया था, जिसे मा० संचालक मण्डल द्वारा अनुमोदित किया गया। इसी मध्य यह संज्ञानित हुआ कि प्राधिकरण की 96वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.11.2013 की मद संख्या-12 में प्रस्तुत/अनुमोदित शून्यकाल की नीति, जिसके आधार पर 104वीं बोर्ड बैठक में उक्त चारों आवंटियों को शून्यकाल का लाभ दिये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, उस नीति के संबंध में शासन से एक पत्र संख्या-2863(i)/77-4-13-27भा/97 टीसी, दिनांक 17.12.2013 को प्राप्त हुआ था, जिसमें इस तरह के प्रकरणों के सम्बन्ध में बनायी गयी नीति को

शासन के अनुमोदन हेतु प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गया था तथा तत्क्रम में 97वीं बोर्ड बैठक में यह निर्णय लिया गया था कि प्राधिकरण बोर्ड की स्वायत्तता के दृष्टिगत शासन को सूचित कर दिया जाये एवं 96वीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि भी की गयी। तदनुसार शासन को अवगत कराने हेतु पत्र संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2014/1105, दिनांक 16.05.2014 प्रेषित किया गया था।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त तथ्य संज्ञानित होने पर पुनः अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा के पत्र सं० अध्यक्ष/2016/265 दिनांक 30.05.2016 में शासन को अवगत कराया गया कि वस्तुतः प्राधिकरण की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु नियम व शर्तें निर्धारित करने का अधिकार उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-7 में प्राधिकरण को प्राप्त है। उक्त अधिनियम की धारा-7 निम्नानुसार उद्धरित है-

" The Authority may sell, lease or otherwise transfer whether by auction, allotment or otherwise any land or building belonging to the Authority in the industrial development area on such terms and conditions as it may, subject to any rules that may be made under this Act. Think fit to impose."

अतः शासन के पत्र संख्या-2863 (i)/ 77-4-13-27भा/97 टीसी, दिनांक 17.12.2013 को वापस ले लिया जाये। शासन के पत्र संख्या-5077/77-4-16-27भा/97 टीसी, दिनांक 15.12.2016 के द्वारा उक्त संदर्भित पत्र दिनांक 17.12.2013 को वापस लेते हुए शून्यकाल की नीति को उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम-1976 की धारा-7 के अनुसार कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया। शासन के पत्र संख्या-5077/77-4-16-27भा/97 टीसी, दिनांक 15.12.2016 के क्रम में प्राधिकरण की संशोधित शून्यकाल की नीति 107वीं बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.2016 के मद संख्या-107/13 में अनुमोदित करायी गयी, जिस पर बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि शून्यकाल की उक्त नीति के बिन्दु संख्या-3 एवं 4 जो कि निम्नानुसार हैं, के अंतर्गत ही शून्यकाल की सुविधा अनुमन्य की जाये-

3. न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आवंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रक्रिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आगे नहीं किया जा सकता।

4. शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

उक्त संशोधित नीति कार्यालय आदेश दिनांक 04.01.2017 के माध्यम से जारी हुई। इस संशोधित नीति के उक्त दोनो बिन्दुओं से मैसर्स ऐमटेक बिल्डटेक

प्रा०लि० सहित उक्त चारों आवंटियों के प्रकरण आच्छादित न होने के कारण इन सभी आवंटियों को आगामी अवधि का शून्यकाल का लाभ नहीं दिया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी ने आवंटित भूखण्ड की भूमि ग्राम समाज की भूमि/अनर्जित भूमि होने के आधार पर भी शून्यकाल की माँग की गयी है। प्राधिकरण के भूलेख, परियोजना एवं नियोजन विभाग की संयुक्त रिपोर्ट दिनांक 10.08.2020 के अनुसार भूखण्ड संख्या एस.सी.-02ए, सेक्टर-27 के अंतर्गत आ रही ग्राम खोदना खुर्द के खसरा संख्या 625, 626, 632, 633, 644, 645, 646, 651, 652, 653 एवं 654 की भूमि प्राधिकरण के पक्ष में अधिग्रहीत/क्रीत भूमि का कब्जा प्राधिकरण को दिनांक 14.09.2009 को तथा खसरा संख्या 672 का कब्जा दिनांक 06.12.2005 को प्राप्त था जो राजस्व अभिलेखों में प्राधिकरण के नाम अंकित है तथा ग्राम समाज की भूमि खसरा संख्या 627, 634, 647, 648, 649, 650, 658, 659, 661, 662, 673, 682, 707, 708, 709 एवं 849 भूखण्ड संख्या S.C.-02ए, Sector-27 के अन्तर्गत पड़ रही है। ग्राम समाज के उक्त खसरा संख्याओं की भूमि आवंटन के समय मौके पर खाली थी। इस प्रकार भूखण्ड संख्या एस.सी.-02ए के अंतर्गत आने वाली भूमि रिक्त तथा कब्जा प्राप्त थी, जिसका आवंटन के उपरान्त लीज डीड दिनांक 08.07.2015 को निष्पादित कराकर कब्जा-पत्र दिनांक 31.07.2015 के माध्यम से भूमि का कब्जा आवंटनी कम्पनी को हस्तगत करा दिया गया था। भूमि के पुर्नग्रहण के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 114वीं बैठक दिनांक 31.05.2019 में यह प्राविधान किया गया है कि-

“पुर्नग्रहण की प्रत्याशा में योजना के मध्य के रूप में आ रही नियोजन की दृष्टि से उपयोगी भूमि का आवंटन/उपयोग महायोजना के अनुसार सुनियोजित औद्योगिक विकास हेतु किया जाता रहा है अर्थात् पुर्नग्रहण की प्रत्याशा में प्राधिकरण की भूमि का आवंटन, नियोजन, लीज डीड व नक्शा स्वीकृत किया जाता रहेगा तथा आवंटनी द्वारा निर्माण किया जाता रहेगा। पुर्नग्रहण न होने के कारण निवेश के अवसर रूकने नहीं चाहिए व उत्तर प्रदेश को निवेश, रोजगार के अवसर प्राप्त होने चाहिए। पुर्नग्रहण मूल्य आदि के संबंध में शासन के जो निर्णय होंगे प्राधिकरण उनका पालन करेगा तथा सार्वजनिक प्रयोजन (धारा-132) की भूमि के संबंध में नियमों का अनुसरण किया जायेगा।”

याची कम्पनी को आवंटित भूमि का आवंटन नियमानुसार था एवं याची कम्पनी के भूखण्ड के लीज प्लान में भी सम्पूर्ण क्षेत्रफल क्लियर दर्शित है।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के बिन्दु संख्या-3 व 4 में यह स्पष्ट किया गया है कि- “यह नीति सिर्फ रेजीडेन्सियल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी पर लागू होगी और इस हेतु

आवंटी/विकासकर्ता को संबंधित प्राधिकरण में इस योजना का लाभ उठाने के उद्देश्य से शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 02 माह के अन्दर आवेदन करना होगा। यह नीति मात्र अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिये है तथा अन्य सभी परियोजनाओं के लिए प्राधिकरण स्तर पर बनायी गयी प्रभावी नीति ही लागू रहेगी।”

याची कम्पनी का आवंटन स्पोर्ट्स सिटी योजना का है, जिस पर शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य (I.A. No. 59415 of 2020 and 59400 of 2020) में ब्याज दर 8.5 प्रतिशत करने विषयक मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 10.07.2020 को पारित आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में रिकॉल एप्लिकेशन प्रस्तुत की गयी थी, जिसे माननीय न्यायालय द्वारा सुनवाई हेतु स्वीकार किया गया था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.11.2022 के अनुपालन में दिनांक 01.07.2020 से औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या 1587/77-4-20-36एन/20, दिनांक 09 जून, 2020 के क्रम में स्टेट बैंक ऑफ इंडिया की एम०सी०एल०आर० दरों के अनुरूप ब्याज आगणित किया जा रहा है।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण के आदेश विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय, खण्डपीठ, लखनऊ में सि०मि० रिट याचिका संख्या- 5677/2022 योजित की गयी थी, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.10.2023 को पारित आदेश का मुख्य अंश निम्नानुसार है-

" From the facts narrated above, what further emerges is that no decision whatsoever has been taken till date by the respondent no.2 on the application of the petitioner for grant of benefits under the Government order dated 05.12.2019 and the same has been denied through revisional order also makes the revisional order bad in law, as admittedly no decision has been taken by the respondent no.2 on the issue of grant of benefits flowing from the Government Order dated 05.12.2019, the impugned orders deserve to be quashed and are accordingly quashed with direction to the respondent no.2 to decide the claim of the petitioner for grant of zero period benefit in terms of the Government Order dated 05.12.2019 by passing an appropriate reasoned

order within a period of three months from the petitioner moving a fresh application before the respondent no.2. The Petitioner is directed to file a fresh comprehensive application claiming the benefit of zero period in the terms of the policy dated 05.12.2019, within a period of three weeks from today.

It is clarified that while deciding the said application, in terms of the directions issued herein above, the respondent no.2 shall not be influenced by the facts that earlier an order giving the benefit of zero period policy had been passed in respect of the petitioner on 11.03.2016 as the same was never communicated to the petitioner. After the orders are passed, as directed above, the respondent no.2 is further directed to revisit the issue and pass a fresh order in respect of the cancellation of the lease, which naturally would be dependent on the order to be passed in respect of the petitioner in terms of the Government Order dated 05.12.2019. The fresh order in respect of the cancellation of the lease deed, as directed to be passed after revisiting the issue, shall abide in between the parties and shall supersede the order dated 20.07.2022.

The writ petition is allowed in terms of the said directions"

18. मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में संस्था द्वारा अपना प्रत्यवेदन दिनांक 27.10.2023 को प्रस्तुत किया गया था। मा० उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश में यह उल्लिखित किया गया था कि याची के प्रकरण में तत्समय की शून्यकाल की नीति के अनुरूप दिनांक 11.03.2016 के आदेश से शून्यकाल का अनुमोदन हुआ था, परन्तु निर्णय से याची संस्था को सूचित नहीं किया गया था। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि शासन के निर्देशानुसार प्राधिकरण द्वारा अपनी शून्यकाल की नीति को संशोधित किया गया था, जिसमें निम्न प्राविधान किये गये थे:-

- I. न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आबंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रक्रिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आगे नहीं किया जा सकता हो।
- II. शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

19. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में शून्यकाल की नीति को परिवर्तित कर दिया गया है एवं इसी कारणवश आवंटी संस्था को पूर्व की शून्यकाल की नीति के अन्तर्गत लाभ नहीं दिया जा सका है। चूंकि प्राधिकरण द्वारा अपनी शून्यकाल की नीति को परिवर्तित कर लिया गया है,

अतः यह स्पष्ट है कि पूर्व नीति के अन्तर्गत कोई लाभ याची संस्था को नहीं दिया जा सकता है।

20. याची कम्पनी ने अपने प्रत्यावेदन 27.10.2023 में अपने भूखण्ड का 80 प्रतिशत क्षेत्रफल विवादित बताया है एवं शासन के आदेश दिनांक 05.12.2019 के प्राविधानों के अनुरूप 30 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल विवादित होने की स्थिति में 100 प्रतिशत भूमि पर शून्यकाल अनुमन्य किये जाने की मांग की गयी है। औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उ०प्र० शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 3804/77-4-19- 142एन/08 दिनांक 05.12.2019 के बिन्दु संख्या-3 व 4 में यह स्पष्ट किया गया है कि- 'यह नीति सिर्फ रेजीडेन्सियल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी पर लागू होगी और इस हेतु आवंटी/विकासकर्ता को संबन्धित प्राधिकरण में इस योजना का लाभ उठाने के उद्देश्य से शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 02 माह के अन्दर आवेदन करना होगा। यह नीति मात्र अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिये है तथा अन्य सभी परियोजनाओं के लिए प्राधिकरण स्तर पर बनायी गयी प्रभावी नीति ही लागू रहेगी।'

याची कम्पनी का आवंटन स्पोर्ट्स सिटी योजना का है, जिस पर शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के प्राविधान लागू नहीं होते हैं।

21. याची कम्पनी द्वारा अपने प्रत्यावेदन में आवंटित भूखण्ड की भूमि में से ग्राम समाज की भूमि पुनर्ग्रहित न होने के आधार पर भी शून्यकाल की माँग की गयी है। प्राधिकरण के भूलेख, परियोजना एवं नियोजन विभाग की संयुक्त रिपोर्ट दिनांक 10.08.2020 के अनुसार भूखण्ड संख्या एस.सी. 02ए, सेक्टर-27 के अंतर्गत आ रही ग्राम खोदना खुर्द के खसरा संख्या- 625, 626, 632, 633, 644, 645, 646, 651, 652, 653, 654 की भूमि प्राधिकरण के पक्ष में अधिग्रहीत/क्रीत भूमि का कब्जा प्राधिकरण को दिनांक 14.09.2009 को तथा खसरा संख्या 372 का कब्जा दिनांक 06.12.2005 को प्राप्त था, जो राजस्व अभिलेखों में प्राधिकरण के नाम अंकित है तथा ग्राम समाज की भूमि खसरा संख्या- 627, 634, 647, 648, 649, 650, 659, 659, 661, 662, 673, 682, 707, 708, 709, 849 भूखण्ड संख्या SC-02A, Sector-27 के अन्तर्गत पड़ रही है। ग्राम समाज की उक्त खसरा संख्याओं की भूमि आवंटन के समय मौके पर खाली थी। इस प्रकार भूखण्ड संख्या- एस.सी.-02ए के अंतर्गत आने वाली भूमि रिक्त तथा कब्जा प्राप्त थी, जिसका आवंटन के उपरान्त लीज डीड दिनांक 08.07.2015 को निष्पादित कराकर कब्जा-पत्र दिनांक 31.07.2015 के माध्यम से भूमि का कब्जा आवंटी कम्पनी को हस्तगत करा दिया गया था। भूमि के पुनर्ग्रहण के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 114वीं बैठक दिनांक 31.05.2019 में यह प्राविधान किया गया है कि-

“पुर्नग्रहण की प्रत्याशा में योजना के मध्य के रूप में आ रही नियोजन की दृष्टि से उपयोगी भूमि का आवंटन/उपयोग महायोजना के अनुसार सुनियोजित औद्योगिक विकास हेतु किया जाता रहा है अर्थात् पुर्नग्रहण की प्रत्याशा में प्राधिकरण की भूमि का आवंटन, नियोजन, लीज डीड व नक्शा स्वीकृत किया जाता रहेगा तथा आवंटी द्वारा निर्माण किया जाता रहेगा। पुर्नग्रहण न होने के कारण निवेश के अवसर रूकने नहीं चाहिये व उत्तर प्रदेश को निवेश, रोजगार के अवसर प्राप्त होने चाहिये। पुर्नग्रहण मूल्य आदि के संबंध में शासन के जो निर्णय होंगे, प्राधिकरण उनका पालन करेगा तथा सार्वजनिक प्रयोजन (धारा-132) की भूमि के संबंध में नियमों का अनुसरण किया जायेगा।”

22. याची कम्पनी को आवंटित भूमि का आवंटन नियमानुसार था एवं याची कम्पनी के भूखण्ड के लीज प्लान में भी सम्पूर्ण क्षेत्रफल किलयर दर्शित है। आवंटी कम्पनी द्वारा अपने प्रत्यावेदन में प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 04.02.2020 की प्रति प्रस्तुत की गयी है, जिसमें विवादित क्षेत्रफल 87600 वर्ग मीटर का उल्लेख है। प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि स्थानीय किसानों के अवरोध के कारण विवाद की स्थिति बनी हुई थी, जिसका तत्समय ही निराकरण करा दिया गया था।

23. मा० उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश में याची कम्पनी के शून्यकाल के प्रकरण पर शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के क्रम में निर्णय लिये जाने के आदेश पारित किये गये हैं। तत्क्रम में शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के बिन्दु संख्या-3 व 4 में यह स्पष्ट किया गया है कि “यह नीति सिर्फ रेजीडेन्सियल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी पर लागू होगी और इस हेतु आवंटी/विकासकर्ता को संबन्धित प्राधिकरण में इस योजना का लाभ उठाने के उद्देश्य से शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 02 माह के अन्दर आवेदन करना होगा। यह नीति मात्र अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिये है तथा अन्य सभी परियोजनाओं के लिए प्राधिकरण स्तर पर बनायी गयी प्रभावी नीति ही लागू रहेगी।” याची कम्पनी का आवंटन स्पोर्ट्स सिटी योजना का होने के कारण शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के प्राविधान प्रश्नगत प्रकरण में लागू नहीं होते हैं।

24. शासनादेश दिनांक 05.12.2019 में यह भी स्पष्ट किया गया है कि “अन्य सभी परियोजनाओं के लिए प्राधिकरण स्तर पर बनायी गयी प्रभावी नीति ही लागू रहेगी।” इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की 107वीं बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.2016 के मद संख्या-107/13 में अनुमोदित शून्यकाल नीति (कार्यालय आदेश दिनांक 04.01.2017) में मात्र दो परिस्थितियों (1) मा० न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आवंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रकिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आगे नहीं किया जा सकता हो (2) शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के

परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो, में ही शून्यकाल अनुमन्य करने का प्राविधान है। उक्त वर्णित बिन्दुओं से मैसर्स ऐमटेक बिल्डटेक प्रा०लि० का प्रकरण आच्छादित नहीं होने के कारण शून्यकाल की अनुमन्यता नहीं बनती है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही आवंटन तिथि दिनांक 21.07.2014 से दिनांक 02.06.2015 (परियोजना विभाग की रिपोर्ट की तिथि) तक की अवधि का शून्यकाल घोषित किया जा चुका है एवं इस अवधि का लाभ आवंटी कम्पनी को भूखण्ड की देय किश्तों को 6-6 माह आगे बढ़ाकर दिया जा चुका है, वहीं तक की अनुमन्यता बनती है।

25. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि शासनादेश दिनांक 05.12.2019 इस प्रकरण में लागू नहीं होता है एवं चूँकि मा० न्यायालय का कोई स्थगनादेश इस भूमि पर विद्यमान नहीं है, अतः याची संस्था को किसी भी अवधि के शून्यकाल का लाभ नहीं दिया जा सकता है।

26. प्रश्नगत आवंटन स्पोर्ट्स सिटी योजना का है। योजना के ब्रोशर/लीज डीड के प्राविधान के अनुरूप याची कम्पनी को आवंटित भूमि पर 70 प्रतिशत क्षेत्रफल पर स्पोर्ट्स सिटी एक्टिविटी एवं अन्य सुविधाएँ विकसित करनी थी तथा 2 प्रतिशत क्षेत्रफल पर कॉमर्शियल व 28 प्रतिशत पर आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) विकसित करना था, जिसका विकास नहीं किया गया है। याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की देयताओं का भी भुगतान नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में आवंटन/लीज डीड एवं योजना के प्राविधानों का उल्लंघन करने एवं प्राधिकरण की बकाया देयता का भुगतान न करने के कारण दिनांक 20.07.2022 को आवंटन निरस्त किया जा चुका है। प्राधिकरण द्वारा याची कम्पनी को परियोजना को विकसित करने एवं देयताओं का भुगतान सुनिश्चित करने के पर्याप्त अवसर दिये गये, परन्तु याची कम्पनी द्वारा परियोजना के प्रति गम्भीरता नहीं दिखायी गयी। ऐसी स्थिति में आवंटन को पुनर्स्थापित करने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

27. उपरोक्त विवेचना के अनुसार याची संस्था के पक्ष में शून्यकाल का लाभ दिये जाने का कोई अवसर नहीं बनता है। यह भी स्पष्ट है कि भूखण्ड का कब्जा देने के बावजूद याची संस्था द्वारा अपने देयकों का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

अतएव, पुनरीक्षणकर्ता संस्था की अपील बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6054/77-4-24/29 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर
2. मै० मै० अमेटेक बिल्टेक प्रा० लि०।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(राजेश्वरी प्रसाद)

अनु सचिव