

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-6040/77-4-24/102 अपील/2024**  
**लखनऊ दिनांक-17 अक्टूबर, 2024**

मै0 विजन टाउन प्लानर्स प्रा0 लि0,

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 विजन टाउन प्लानर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-2A, सेक्टर-94, क्षेत्रफल 28328.07 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस दिनांक 02.11.2020 एवं तत्पश्चात् जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.12.2020 के विरुद्ध दिनांक 22.05.2024 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 प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.06.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 02.07.2024 एवं दिनांक 20.08.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री अशोक कुमार शर्मा, विशेष कार्याधिकारी एवं श्री संजीव कुमार बेदी, सहायक महाप्रबन्धक द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या-2, सेक्टर-94, क्षेत्रफल 85,872.71 वर्ग मीटर का आवंटन M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 06.02.2009 को किया गया था एवं तत्पश्चात् लीज डीड दिनांक 09.02.2009 को निष्पादित की गयी थी। लीज डीड निष्पादित किये जाते समय भूखण्ड के कुल प्रीमियम रू0 1151.59 करोड़ का भुगतान कर दिया गया था। तत्पश्चात् आवंटी के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड को उप विभाजित किया गया एवं भूखण्ड संख्या-2ए, क्षेत्रफल 28,328.07 वर्ग मीटर एवं भूखण्ड संख्या-2बी, क्षेत्रफल 57,344.10 वर्ग मीटर सृजित किये गये।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा भूखण्ड संख्या-2ए को हस्तान्तरित करने की अनुमति माँगी गयी थी, जो कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.02.2010 को प्रदान कर दी गयी है, जिसके अनुसार ऐसे हस्तान्तरण पर कोई ट्रांसफर लेवी देय नहीं है। तत्पश्चात ट्रांसफर डीड दिनांक 24.02.2010 निष्पादित की गयी है।
4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.08.2010 द्वारा भूखण्ड संख्या-2ए के सम्बन्ध में C.I.C. शुल्क के मद में रू0 7,38,21,900.00 की माँग की गयी है, जिसका पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 05.10.2010 को भुगतान कर दिया गया है।
5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि हस्तान्तरण के अनुमति-पत्र दिनांक 16.10.2010 के अनुसार दोनों उप विभाजित भूखण्डों का पृथक-पृथक लीज डीड, लीज प्लान एवं कब्जा प्रमाण-पत्र दिया जाना था, किन्तु भूखण्ड संख्या-2ए के सम्बन्ध में यह औपचारिकताएँ पूरी नहीं की गईं। इस प्रकार वर्तमान तक पुनरीक्षणकर्ता संस्था का कब्जा भूखण्ड संख्या-2ए पर नहीं है एवं कब्जे के अभाव में कोई निर्माण कार्य आरम्भ नहीं किया जा सका है।
6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 02.07.2010 के द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर वर्तमान F.A.R. 2.0 को बढ़ाकर 4.0 करने की याचना की है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अनुमति प्रदान करते हुए पत्र दिनांक 23.03.2011 के द्वारा रू0 127.27 करोड़ की माँग की गयी है, जिसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 31.05.2011 को रू0 15 करोड़ जमा किये जा चुके हैं। प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त F.A.R. प्रदान नहीं किया गया है एवं रू0 15 करोड़ धनराशि अभी भी प्राधिकरण के खाते में जमा है। इस प्रकार C.I.C. शुल्क के मद में रू0 7.38 करोड़ एवं अतिरिक्त F.A.R. के मद में रू0 15 करोड़, कुल रू0 22.38 करोड़ प्राधिकरण के खाते में अतिरिक्त रूप में जमा हैं, जिन्हें जमा किये जाने के दिनांक से समायोजित किया जाना चाहिए।
7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष पूर्ण प्रीमियम का भुगतान किया जा चुका है एवं तत्पश्चात उसका कब्जा प्रमाण-पत्र न मिल पाने के कारण भूखण्ड पर निर्माण नहीं किया जा सका है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश अवैधानिक है एवं निरस्त किये जाने योग्य है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि प्रश्नगत भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए एवं प्राधिकरण के खाते में अतिरिक्त जमा धनराशि को Adjust/Refund कर दिया जाए।



8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. (Consortium) के पक्ष में वाणिज्यिक भूखण्ड सं० 02ए, सेक्टर-94, नोएडा क्षेत्रफल 85,672.17 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 06.02.2009 को किया गया था। Consortium द्वारा पत्र दिनांक 23.11.2009 के द्वारा उक्त भूखण्ड को दो भागों भूखण्ड सं० 02ए, सेक्टर-94, नोएडा क्षेत्रफल 28,328.07 वर्ग मीटर व भूखण्ड सं० 02बी, सेक्टर-94, नोएडा, क्षेत्रफल 57,344.10 वर्ग मीटर में विभाजित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.02.2010 द्वारा उक्त भूखण्ड को दो भागों में विभाजित करने की अनुमति पत्र में उल्लिखित शर्तों के साथ प्रदान कर दी गई। M/s BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. ने दिनांक 16.02.2010 के हस्तान्तरण प्रार्थना पत्र के द्वारा भूखण्ड सं० 02ए, सेक्टर-94, नोएडा, क्षेत्रफल 28,328.07 वर्ग मीटर को M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. (रिवीजनकर्ता) के पक्ष में हस्तान्तरित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.02.2010 के द्वारा भूखण्ड के हस्तान्तरण की अनुमति प्रदान कर दी गई। हस्तान्तरण की अनुमति के पश्चात् M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. ने M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. (रिवीजनकर्ता) के पक्ष में दिनांक 24.02.2010 को हस्तान्तरण प्रलेख निष्पादित किया गया, जिसका पंजीकरण उपनिबन्धक कार्यालय, गौतमबुद्धनगर में दिनांक 24.02.2010 को किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. के पक्ष से भूखण्ड संख्या-2ए, सेक्टर-94 का अंतरण M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 22.02.2010 को किया गया। अंतरण प्रलेख दिनांक 24.02.2010 को निष्पादित किया गया। तत्समय कम्पनी में निम्नलिखित निदेशक/अंशधारी थे:-

### तालिका-1

#### **List of Directors**

Sr. No.	Name of Directors
1	Sh. Kabul Chawla
2	Sh. Sudhanshu Tripathi
3	Sh. Nirbhay Kumar Jain

## तालिका-1

### List of Shareholders

Sr. No.	Name of Director	% of Share
1	M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.	99.988%
2	Sh. Sunil Kumar Jindal (Nominee M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.)	0.002%
3	Sh. Sudhanshu Tripathi (Nominee M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.)	0.002%
4	Sh. Nirbhay Kumar Jain (Nominee M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.)	0.002%
5	Sh. Ram Prasad (Nominee M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.)	0.002%
6	Sh. Digvijay Yadav (Nominee M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.)	0.002%
7	Sh. Jalaj Singh (Nominee M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.)	0.002%

अंतरण के समय M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. को M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. की 100 प्रतिशत Subsidiary होना दर्शाया गया था।

अतः प्राधिकरण बोर्ड की 152वीं बैठक में लिये गये निर्णय के कम में मै० विजन टाउन प्लानर्स प्रा०लि०, मूल आवंटी की 100 प्रतिशत Subsidiary कम्पनी होने के कारण तथा प्रथम अंतरण होने पर निशुल्क अंतरण की संस्तुति गठित समिति की बैठक दिनांक 22.02.2010 के द्वारा की गई थी, जिसे मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 22.02.2010 को अनुमोदित किया गया।

अंतरण के उपरान्त आवंटी अर्थात् M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा पत्र दिनांक 18.05.2010 के माध्यम से संविधान परिवर्तन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत किये गये थे। तत्समय प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार निम्नलिखित निदेशक/अंशधारी हैं:-



## तालिका-1

### List of Directors

Sr. No.	Name of Directors
1	Sh. Govind Agarwal
2	Sh. Anant Basant

## तालिका-1

### List of Shareholders

Sr. No.	Name of Director	% of Share
1	M/s Ad-Fin Capital Services India Pvt. Ltd.	23.48%
2	M/sEuro Asia Mercantile Pvt. Ltd.	11.99%
3	M/s Karishma Industries Ltd.	32.23%
4	M/s Sunny Cast & Forge Ltd.	31.23%
5	M/s Godhuli Vanijya Pvt. Ltd.	0.07%

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. के द्वारा अंतरण के उपरान्त 100 प्रतिशत अंशों का परिवर्तन किया गया है। जिसके अनुसार उक्त कम्पनी में M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. का कोई भी अंश नहीं रह गया है। इस आधार पर तत्समय कार्यालय आदेश संख्या-575 दिनांक 05.05.2010 के अनुसार निम्नलिखित संविधान परिवर्तन शुल्क देय बनते थे, जिसका भुगतान आवंटी द्वारा किया गया।

विवरण	संविधान शुल्क
100 प्रतिशत संविधान शुल्क कुल मूल्य का 2 प्रतिशत	रु0 7,37,70,260.21
0.07 प्रतिशत संविधान शुल्क कुल मूल्य का 2 प्रतिशत	रु0 51,639.18
कुल	रु0 7,38,21,899.40

उक्त से स्पष्ट है कि M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा तत्कालीन अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन करके संविधान परिवर्तन हेतु नियमानुसार संविधान परिवर्तन शुल्क जमा कराये जाने के फलस्वरूप संविधान परिवर्तन पत्र दिनांक 20.10.2010 जारी किया गया। उक्त पत्र के अनुसार आवंटी को 120 दिन के अन्दर CIC Deed निष्पादित कर कार्यालय में प्रस्तुत करनी थी, जो कि आवंटी द्वारा अभी तक कार्यालय में प्रस्तुत नहीं की गई।

10. प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-2ए, सेक्टर-94, नोएडा के आवंटी संस्था M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा दिनांक 21.04.2010 को भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जिसके सन्दर्भ में कार्यालय पत्र संख्या: नोएडा/वरि.नगर नियो0/2010/1064,

दिनांक 03.12.2010 के माध्यम से वांछित प्रपत्र एवं शुल्क जमा कराने हेतु आपत्ति-पत्र प्रेषित किया गया। आवंटी संस्था द्वारा कोई प्रतिउत्तर प्रस्तुत न किये जाने के कारण भवन मानचित्र निर्गत नहीं किया गया था।

11. वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-2ए, सेक्टर-94, नोएडा के आवंटी संस्था M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा पुनः दिनांक 18.03.2011 को अतिरिक्त 2.0 F.A.R. एवं भू-आच्छादन 15 प्रतिशत क्रय करने हेतु (कुल F.A.R. 4.0 एवं भू-आच्छादन 40 प्रतिशत) आवेदन किया गया। उक्त के क्रम में प्राधिकरण बोर्ड की 172वीं बैठक के अनुपूरक मद संख्या-7 में अनुमोदन प्राप्त किया गया।

12. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.03.2011 को वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-2ए, सेक्टर-94, नोएडा के आवंटी संस्था M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. को क्रय योग्य F.A.R. एवं अतिरिक्त भू-आच्छादन के सापेक्ष कुल देय शुल्क रू0 1,27,25,37,000.00 की 10 प्रतिशत धनराशि को एकमुश्त तथा 90 प्रतिशत धनराशि को अधिकतम 5 वर्ष में प्रचलित दर पर ब्याज सहित 10 छमाही किश्तों में जमा कराने हेतु पत्र प्रेषित किया गया।

13. वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-2ए, सेक्टर-94, नोएडा के आवंटी संस्था M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा नियोजन विभाग में रू0 15 करोड़ जमा कराये जाने हेतु कोई सूचना नहीं दी गयी। दिनांक 23.08.2023 को एक शपथ पत्र दिया गया, जिसमें उल्लेख किया गया कि रू0 15 करोड़ F.A.R. के मद के स्थान पर त्रुटिवश किश्तों के मद में जमा करा दिया गया है, जिसका सत्यापन लेखा विभाग द्वारा दिनांक 18.09.2013 को किया गया है। नियोजन विभाग द्वारा दिनांक 02.07.2013, दिनांक 25.09.2013 एवं दिनांक 06.11.2013 को पुनः M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. को पत्र के माध्यम से क्रय योग्य F.A.R. के सापेक्ष देय शुल्क जमा किये जाने हेतु सूचित किया गया, परन्तु आवंटी संस्था द्वारा कोई प्रतिउत्तर प्रेषित नहीं किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.03.2023 को M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा अतिरिक्त क्रय योग्य F.A.R. एवं अतिरिक्त भू-आच्छादन क्रय किये जाने हेतु किये गये आवेदन को निरस्त कर दिया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा जमा किये गये रू0 15.00 करोड़ को वापस किये जाने हेतु कोई भी आवेदन नहीं किया गया है और न ही इस सम्बन्ध में पत्रावली में कोई पत्र उपलब्ध है। यदि उक्त धनराशि वापस किये जाने हेतु आवंटी संस्था द्वारा आवेदन किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।



15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि मूल भूखण्ड का कब्जा मूल आवंटी M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd.(कन्सोरसियम) को वर्क सर्किल पंचम, नोएडा द्वारा दिनांक 20.02.2009 को ही दिया जा चुका था, अतः M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. को पुनः कब्जा दिये जाने का कोई प्राविधान/औचित्य नहीं था। M/s Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा भूखण्ड के उनके पक्ष में अंतरण की कार्यवाही के उपरांत M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. से कब्जा लिया जाना था।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने अंतिम नोटिस दिनांक 02.11.2020 के माध्यम से रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि आपने पूर्व में अपने भूखण्ड में लगभग 10 मीटर गहराई में बेसमेंट बनाने हेतु खुदाई करके छोड़ दी गई, जिसके कारण बरसात के सीजन में महामाया फलाई ओवर के पास बने गोल चक्कर के निकट सड़क का कुछ हिस्सा, नाली एवं फुटपाथ बुरी तरह से क्षतिग्रस्त हो गया है। इस सड़क की मरम्मत कराने के लिए प्राधिकरण को लगभग ₹0 51.42 लाख का व्यय करना पड़ेगा, जिसकी क्षतिपूर्ति अर्थदण्ड के रूप में आपके द्वारा जमा की जानी है। इसके अतिरिक्त दिनांक 31.05.2020 तक भू-भाटक के मद में रुपये 1,68,37,40,018.00 की देय है, इसलिए 07 दिन के अन्दर अर्थदण्ड व भू-भाटक की धनराशि जमा करना सुनिश्चित करें, अन्यथा पट्टा प्रलेख का पर्यावसान करते हुए भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जब्त कर, भूखण्ड का कब्जा वापस ले लिया जायेगा। रिवीजनकर्ता द्वारा प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिसों के बावजूद भी न तो देय धनराशि का भुगतान किया गया और न ही निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया। इसलिए प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 08.12.2020 के द्वारा भूखण्ड संख्या-2, सेक्टर, 94 नोएडा का आवंटन निरस्त कर भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार जब्त कर लिया गया।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। भूखण्ड संख्या-2, सेक्टर-94 का आवंटन M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 06.02.2009 को किया गया था। तत्पश्चात आवंटी के अनुरोध पर भूखण्ड का उप विभाजन किया गया एवं भूखण्ड संख्या 2ए का हस्तान्तरण M/S Vision Town Planners Pvt. Ltd. के पक्ष में कर दिया गया। यहाँ यह तथ्य समीचीन है कि M/S Vision Town Planners Pvt. Ltd. मूल आवंटी की 100% Subsidiary थी, जिसको दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा हस्तान्तरण पर कोई शुल्क नहीं लगाया गया है। तत्पश्चात M/S Vision Town Planners Pvt. Ltd. द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.05.2010 के द्वारा संविधान परिवर्तन की अनुमति चाही गयी थी। चूंकि इस संविधान परिवर्तन

में 100% अंशों का परिवर्तन किया गया था, अतः इस सम्बन्ध में प्राधिकरण अपनी नीति के अनुसार देय शुल्क पर निर्णय ले।

18. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण के खाते में जमा रू0 15 करोड़ की धनराशि को Adjust/Refund करने की माँग की गयी है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि आवंटी के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.03.2011 को क्रय योग्य एफ0ए0आर0 एवं अतिरिक्त भू-आच्छादन के सापेक्ष कुल देय शुल्क रू0 1,27,25,37,000.00 की 10 प्रतिशत धनराशि को एकमुश्त एवं अवशेष धनराशि को किश्तों में जमा करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया था। तत्समय आवंटी द्वारा रू0 15 करोड़ जमा कराये जाने हेतु सूचना नहीं दी गयी थी एवं दिनांक 23.08.2023 को इस आशय का शपथ-पत्र दिया गया है कि रू0 15 करोड़ F.A.R. के मद के स्थान पर त्रुटिवश किश्तों के मद में जमा कर दिये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा यह भी स्पष्ट किया गया है कि क्रय योग्य F.A.R. के सापेक्ष देय शुल्क जमा किये जाने हेतु आवंटी को कई बार सूचित किया गया, परन्तु संस्था द्वारा कोई प्रतिउत्तर प्रेषित नहीं करने के कारण अतिरिक्त क्रय योग्य F.A.R. एवं अतिरिक्त भू-आच्छादन क्रय किये जाने हेतु आवेदन को निरस्त कर दिया गया है।

19. प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि संस्था द्वारा रू0 15 करोड़ की वापसी का कोई आवेदन नहीं दिया गया था, यदि कोई आवेदन दिया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटी संस्था के अतिरिक्त क्रय योग्य F.A.R. के आवेदन को निरस्त कर दिया गया है एवं प्राधिकरण के खाते में अभी भी रू0 15 करोड़ अतिरिक्त रूप से जमा हैं। इस धनराशि का समायोजन आवंटी की देयताओं में किया जा सकता है।

20. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन है कि मूल भूखण्ड संख्या 2 के उप विभाजन के समय प्राधिकरण द्वारा उप विभाजित भूखण्ड का पृथक कब्जा प्रमाण-पत्र प्रदान करना चाहिए था, जो कि प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया गया है, इस सम्बन्ध में प्रश्नगत भूमि के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में की गयी ट्रांसफर डीड में निम्न प्राविधान किये गये हैं:-

(1) The Transferor represents, warrants and covenants to the 'Transferee as follows:

- I. That the Transferor is the lessee and in possession of the Subject Land.
- II. The Subject Land is free from all encumbrances, charges, liens, security interest, mortgages, agreements, disputes, defeats of title



of whatsoever nature and that the Transferor has a perfect and clear subsisting right and title to the Subject Land with absolute and unfettered rights to transfer the Subject Land to the Transferee, and no other person has any claim, right, title, interest or share of whatsoever name or nature in the Subject Land.

- III. That the Transferor has obtained and complied with applicable permissions, approvals, laws, rules, regulations in relation to the Subject Land.
- IV. That the Transferor has full and unhindered possession of the Subject Land and other improvements thereon and there is no pending or contemplated or threatened condemnation of the Subject Land or any part thereof.
- V. That there is no legal impediment or bar whereby the transferor can be prevented from transferring and vesting the title in the Subject Land, in favour of the Transferee.
- VI. The transferor is in actual occupation of the whole of the Subject Land and no right of occupation or enjoyment has been acquired or is in course of being acquired by any third party or has been granted or agreed to be granted to any third party.
- VII. Transferor is holding lease hold rights in respect of the Subject Land bearing Plot 2A carved out of the Said Plot and admeasuring 28,328.07 square meters (7 Acers), under the Lease Deed and has obtained all permissions and consents from NOIDA, to transfer the Subject Land to the transferee and execute the Deed in favour of Transferee for the transfer of the Subject Land.
- VIII. The Transferor has already paid an amount of Rs. 11,15,51,16,239.91 (Rupees One thousand one hundred fifteen crores fifty one lakhs sixteen thousand two hundred thirty nine and ninety one paise only) to NOIDA as full lease premium for the Said Plot.
- IX. The Transferor hereby represents and warrants to the Transferee that the Subject land is free from any and/or all charge, lien, mortgage and/or encumbrance and it is entitled to transfer the same.

X. The Transferor is fully authorized, empowered and legally entitled to execute this Deed. The Transferor has obtained all corporate approvals including shareholders resolutions and resolutions of the board of directors, necessary to execute this deed.

(2). The Transferor has handed over to the transferee the physical, vacant and peaceful possession of the Subject Land on the spot simultaneously with the execution of this Deed.

21. उपरोक्त ट्रांसफर डीड के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि ट्रांसफर करते समय M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. को भूमि के लीज होल्डर सम्बन्धी समस्त अधिकार प्राप्त थे एवं M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. द्वारा तत्समय भूखण्ड के सम्पूर्ण प्रीमियम का भुगतान भी कर दिया गया था। M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. द्वारा अपने समस्त अधिकारों का हस्तान्तरण M/S Vision Town Planers Pvt. Ltd. के पक्ष में कर दिया गया एवं ट्रांसफर डीड के क्लोज-4 से यह स्पष्ट है कि M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. द्वारा भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा M/S Vision Town Planers Pvt. Ltd. को प्रदान कर दिया गया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि इस ट्रांसफर डीड के माध्यम से M/S Vision Town Planers Pvt. Ltd. को भूमि का पूर्ण स्वामित्व एवं कब्जा प्रदान किया जा चुका है। प्राधिकरण इस सम्बन्ध में लीज डीड के प्राविधान एवं बोर्ड में लिये गये निर्णय पर नियमानुसार कार्यवाही करें।

22. सुनवाई के दौरान पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि M/S BPTP International Trade Centre Pvt. Ltd. द्वारा भूखण्ड संख्या 2बी पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किये जा चुके हैं एवं भूखण्ड संख्या 2ए पर भी पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकरण के नियमानुसार भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु तैयार है, किन्तु भूखण्ड निरस्त हो जाने के कारण यह संभव नहीं हो पा रहा है। वर्तमान में यदि निर्माण की अनुमति दी जाती है, तो वह प्राधिकरण के समस्त देयकों का भुगतान करने के उपरान्त निर्माण करने हेतु इच्छुक है।

23. यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड के समस्त प्रीमियम का भुगतान आवंटन के समय ही कर दिया गया था। तत्पश्चात पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है, हालाँकि मूल आवंटी द्वारा भूखण्ड संख्या 2बी पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जा चुका है। ऐसी दशा में प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.12.2020 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाता



है। चूँकि भूखण्ड के के दिनांक से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक कोई निर्माण कार्य संभव ही नहीं थे, ऐसी दशा में यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के दिनांक से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक कोई दण्ड ब्याज अधिरोपित नहीं किया जाएगा एवं इस अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा। यह भी निर्देशित किया जाता है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अतिरिक्त जमा की गयी धनराशि रू0 15 करोड़ का समायोजन नियमानुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की देयताओं के सापेक्ष कर लिया जाएगा।

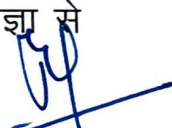
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6040 77-4-24 / 102 अपील / 24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा।
2. मै0 विजन टाउन प्लानर्स प्रा0 लि0, नई दिल्ली।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(राजेश्वरी प्रसाद)  
अनु सचिव