

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 6119 / 77-4-23 / अपील 99 / 23
लखनऊ: दिनांक- 21 अक्टूबर, 2024

मै0 शुभ एडवाइजर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गेटर नोएडा ... विपक्षीगण

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका मै0 शुभ एडवाइजर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-31, सेक्टर KP-5 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.01.2023 के विरुद्ध दाखिल की गयी थी। तत्पश्चात् प्रकरण में सुनवाई करते हुए औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उ0प्र0 शासन के आदेश संख्या 6429/77-4-23/अपील 99/23 दिनांक 19.10.2023 द्वारा पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित कर दी गयी थी।

2. आदेश संख्या 6429/77-4-23/अपील 99/23 दिनांक 19.10.2023 के विरुद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 5204/2024 दायर की गयी थी, जो आदेश दिनांक 31.05.2024 द्वारा निस्तारित की गयी है। आदेश दिनांक 31.05.2024 का सारवान अंश निम्नवत् है:-

The petitioner has already filed an application for review of the order dated 19.10.2022 on the ground that subsequent to cancellation of the lease granted to the petitioner, the State Government has issued a Government Order on 20.12.2023 extending the period of completion of project upto 31.12.2024. The review application is pending consideration, but there is no provision in any law to extend the power of review in the State Government. However, the benefit of change in policy extending the period for completion of project upto 31.12.2024 has been

given to some other developers and copies of order passed to this effect have been annexed with the writ petition.

The learned counsel for the respondent No.2-Greater Noida Industrial Development Authority has opposed the writ petition and he has submitted that besides failing to complete the project within the stipulated period, the petitioner has committed default in payment of lease rent also.

To establish his bona fide, the petitioner has made a statement through his learned counsel before this Court that the petitioner is willing to deposit Rs.4 Crores out of the total payable dues i.e. Rs.8,25,73,693/- within a period of 45 days from today before the Revisional Authority.

Keeping in view the aforesaid peculiar facts and circumstance of the case, the interest to justice would be secured in case the Revisional Authority decides the revision afresh after taking into consideration the modified policy permitting completion of the project upto 31.12.2024.

Accordingly, the writ petition is allowed in part. The order dated 19.10.2023 passed by the State Government dismissing the revision filed by the petitioner against the cancellation order dated 24.01.2023 passed by the Greater Noida Industrial Development Authority is hereby quashed and the matter is remanded to the State Government for deciding the revision afresh in accordance with law, after giving the parties an opportunity of hearing, keeping in view the modified policy issued by the State Government, subject to the condition that the petitioner makes deposit of the aforesaid amount of Rs. 4 Crores within a period of 45 days from today before the Revisional Authority. The Revisional Authority shall

decide the revision afresh within a period of two months thereafter.

3. मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में संस्था द्वारा रू0 4 करोड़ की धनराशि प्राधिकरण के खाते में जमा की जा चुकी है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में आवंटित भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 30.09.2011 को निष्पादित की गयी थी एवं दिनांक 11.10.2011 को कब्जा प्रमाण-पत्र भी दे दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या के अनुसार भूखण्ड के सापेक्ष समस्त प्रीमियम का भुगतान किया जा चुका है। वर्तमान में लीज रेन्ट, अतिरिक्त कृषक प्रतिकर देयता एवं समय विस्तारण शुल्क के मद में देयता विद्यमान है। यह भूखण्ड IT/ITeS परियोजना हेतु आवंटित किया गया था। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्तमान में इस भूखण्ड पर टावर का निर्माण 8 मंजिल का चल रहा है। इस भूखण्ड पर निर्धारित समयावधि में निर्माण पूर्ण न करने के कारण एवं लीज डीड के प्राविधानों का उल्लंघन किये जाने पर प्राधिकरण के आदेश दिनांक 24.01.2023 द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया था। अध्यादेश संख्या 15/79-वि-1-22-2-3-2022 दिनांक 07.01.2022 के अनुसार परियोजना के निर्माण हेतु अग्रिम विस्तार का प्राविधान न होने के कारण निरस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया है।

4. परियोजना प्रस्तावक द्वारा इस बात पर बल दिया गया है कि भूखण्ड के निर्माण के सम्बन्ध में मा0 NCLT द्वारा निर्माण पर रोक लगायी गयी थी, जिसके कारण रोक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तार दिया जाना अपेक्षित था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा ऐसा नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जिन buyers का क्षेत्रफल विक्रय किया गया था, उनकी बुकिंग, अनुबन्ध-पत्र, उनसे प्राप्त धनराशि तथा बैंक खाते इत्यादि का विवरण buyers द्वारा योजित याचिका में मा0 NCLT के समक्ष प्रस्तुत नहीं करने के कारण मा0 NCLT द्वारा दिनांक 25.02.2021 को निर्माण कार्य पर रोक लगायी गयी थी, जिसके लिए पुनरीक्षणकर्ता संस्था स्वयं ही दोषी है। इस प्रकार मा0 NCLT के आदेश के कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था को रोक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण दिये जाने का कोई औचित्य नहीं बनता है।

5. अध्यादेश संख्या 15/79-वि-1-22-2-3-2022 दिनांक 07.01.2022 में निर्धारित समयावधि दिनांक 31.12.2022 को शासनादेश संख्या 7719/77-4-2023-39 N/20 दिनांक 20.12.2023 द्वारा विस्तारित करते हुए दिनांक 31.12.2024 कर दिया गया है। चूँकि परियोजना का निर्माण गतिमान है एवं इस परियोजना में third parti rights भी सृजित हो चुके हैं,

अतः परियोजना हित में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.01.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड सशुल्क पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि चूंकि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.01.2023 के उपरान्त कोई भी निर्माण कार्य इस भूखण्ड पर संभव नहीं था, अतः निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.01.2023 से इस आदेश के पारित होने की दिनांक तक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण दिया जाएगा एवं यह अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी। परियोजना प्रस्तावक द्वारा भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने हेतु 2 वर्ष की अवधि दिये जाने की याचना की गयी है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.12.2026 तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु सशुल्क अनुमन्य की जाएगी।

उपरोक्तानुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6119115/77-4-23/अपील 99/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे० शुभ एडवाइजर्स प्रा० लि०, आर-9/25, राजनगर, गाजियाबाद।
3. मे० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(राजेश्वरी प्रसाद)
अनु सचिव