

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6475/77-4-24/115 अपील/24
लखनऊ: दिनांक- 08 नवम्बर, 2024

मै0 वर्धमान रियलटेक प्रा0लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा, औद्योगिक विकास प्राधिकरण

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 वर्धमान रियलटेक प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या GH-01, Sector ETA-1 क्षेत्रफल 23350 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.05.2017 के विरुद्ध दिनांक 10.06.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.10.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 29.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री राजू वर्मा, श्री हरिन्दर एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन एक consortium के पक्ष में दिनांक 15.07.2014 को किया गया था। तत्पश्चात् consortium द्वारा special purpose company इस परियोजना को क्रियान्वित करने के लिए बनायी गयी। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में लीज डीड दिनांक 30.08.2014 को निष्पादित की गयी है, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 58,60,85,000.00 है, जिसके 20 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। लीज डीड के प्राविधान के अनुसार परियोजना का अनुमोदन कब्जा प्राप्ति के 6 माह के अन्दर प्राप्त किया जाना था एवं परियोजना पर निर्माण, कब्जा प्राप्ति के 12 माह के अन्दर प्रारम्भ कर दिया जाना था। इसी प्रकार परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि 7 वर्ष निर्धारित थी।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का paper possession दिनांक 01.09.2014 को प्राप्त हो गया था, किन्तु

वास्तविक भौतिक कब्जा पुलिस फोर्स मिलने के पश्चात दिनांक 30.05.2015 को प्राप्त हो सका था। भूखण्ड के आवंटन के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा सम्बन्धित विभागों के अनापत्ति प्रमाण-पत्र यथा अग्निशमन, एयरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इण्डिया एवं पर्यावरणीय अनापत्ति प्राप्त की गयी है। भूखण्ड पर निर्माण कब्जा प्राप्त होने के पश्चात प्रारम्भ कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूँकि उसे भूखण्ड का कब्जा मई, 2015 में प्राप्त हो सका था, अतः उसके द्वारा प्राधिकरण से आवंटन की तिथि से कब्जा प्राप्त होने की तिथि तक की अवधि को शून्यकाल घोषित करने हेतु निवेदन किया गया था। इसके अनुस्मारक प्रार्थना-पत्र दिनांक 02.03.2017 एवं दिनांक 25.05.2017 को प्रेषित किये गये हैं।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2017 तक संस्था द्वारा कुल धनराशि ₹0 18,46,55,830.00 प्राधिकरण के खाते में जमा की जा चुकी थी एवं नक्शे भी अनुमोदित किये जा चुके थे। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के शून्यकाल के प्रत्यावेदन को निरस्त करने के साथ-साथ आवंटन भी दिनांक 30.05.2017 को निरस्त कर दिया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि हालाँकि उसे कब्जा मई, 2015 में ही प्राप्त हो पाया था, इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा उसके शून्यकाल के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया है, जो कि विधि विरुद्ध है। इसी प्रकार निरस्तीकरण आदेश पारित करते समय उसे कोई नोटिस नहीं दिया गया है, जो कि principles of natural justice के सिद्धान्त का उल्लंघन है। इसको दृष्टिगत रखते हुए संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 26435/2017 दायर की गयी, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.06.2017 द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.05.2017 का क्रियान्वयन इस शर्त के साथ स्थगित कर दिया गया कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था अवशेष देयकों का 50 प्रतिशत 15 दिन के अन्दर जमा कर दे। इस आदेश के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कुल ₹0 1,75,70,000.00 जमा कराये जा चुके हैं।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासन के समक्ष पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी, जो कि आदेश दिनांक 20.08.2020 के द्वारा इस आशय के साथ निस्तारित कर दी गयी कि याचिका में किसी आदेश को challenge नहीं किया गया है एवं प्रकरण प्राधिकरण को पुनः सन्दर्भित कर दिया गया है। चूँकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में आवंटन निरस्त हो चुका है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया कि वह शून्यकाल के प्रत्यावेदन पर कोई निर्णय नहीं ले सकता है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि आदेश दिनांक 30.05.2017 को अपास्त किया जाए, दिनांक 15.07.2014 से दिनांक 11.04.2015 तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाए, दिनांक

30.05.2017 से आदेश पारित होने तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाए एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों को पुनर्निर्धारित कर दिया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की बी.आर.एस. 01/2014-15 योजना के अन्तर्गत बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जी0एच0-01, सेक्टर ETA-I, क्षेत्रफल 24000 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 15.07.2014 को Consortium (M/s Vardhman Estates and Developers (P) Ltd.) के पक्ष में हुआ। इसके उपरान्त लीज प्लान के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल 23350.00 वर्ग मीटर की लीज डीड दिनांक 01.09.2014 को consortium member द्वारा गठित एस.पी.सी. कम्पनी मै० वर्धमान रियल्टेक प्रा० लि० के पक्ष में निष्पादित हुई। लीज डीड के अनुसार लीज डीड के समय भूखण्ड के सापेक्ष रू० 11,72,17,000.00 जमा थे, अवशेष 46,88,68,000.00 धनराशि का भुगतान आवंटी को 16 छमाही किश्तों में ब्याज सहित करना था, जिसकी भुगतान योजना का उल्लेख लीज डीड में है। तदनुसार दिनांक 01.09.2014 को आवंटी को कब्जा प्रमाण पत्र हस्तगत कर दिया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी के पत्र दिनांक 04.02.2015, जिसमें उनके द्वारा भूखण्ड पर बाउण्ड्री वॉल/फेंसिंग, इत्यादि कार्यों में स्थानीय किसानों द्वारा बाधाएँ उत्पन्न किये जाने के सम्बन्ध में शिकायत की गई थी, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.02.2015 के माध्यम से पुलिस व्यवस्था उपलब्ध कराते हुए फेंसिंग कार्य के दौरान शांति व्यवस्था बनाये रखने के सम्पूर्ण प्रबन्ध कर दिये गये थे। इसके उपरान्त यह विदित हुआ कि किसानों द्वारा अन्य क्षेत्रों में बाधा उत्पन्न की जा रही है, जिस पर तत्समय कार्यवाही करते हुए सूचना प्राप्त होते ही तत्परता से पुलिस बल के साथ आवंटी को कब्जा दिनांक 11.05.2015 को पुनः हस्तगत करा दिया गया। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि किसानों द्वारा लीज डीड की तिथि से 11 मई, 2015 तक अन्तरापित (रुक-रुक कर होने वाली) किसानों की बाधा रही, परन्तु भूखण्ड पर ऐसा कोई विवाद नहीं था, जिससे किसान लगातार भूखण्ड पर काबिज रहे हो अथवा कोई वाद न्यायालय में योजित रहा हो।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रकरण में शून्य अवधि का लाभ दिये जाने का अनुरोध इसलिये स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि इनका प्रकरण शून्य अवधि में आता ही नहीं था, अतः प्रकरण पर विचार नहीं किया गया और न ही प्राधिकरण के नियमानुसार ऐसे किसी लाभ के लिए आवंटी हकदार है। आवंटी द्वारा न ही किश्तों का भुगतान किया जा रहा था और न ही उक्त भूखण्ड पर समयान्तर्गत निर्माण कार्य प्रारम्भ कराया गया था, जिस पर शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में सी.एस.पी. योजना के अंतर्गत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 30.05.2017 को निरस्त कर दिया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड निरस्तीकरण से पूर्व आवंटी को दिनांक 11.01.2016 को आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस, दिनांक 08.07.2016 को डिफॉल्टर नोटिस, दिनांक 06.09.2016 को Defaulter/ Recovery Notice एवं दिनांक 22.02.2017 को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। इस प्रकार भूखण्ड निरस्तीकरण से पूर्व आवंटी को पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया था।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी ने निरस्तीकरण के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या CMWP No. 26434/2017 योजित की, जिस पर मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 06.06.2017 को उक्त निरस्तीकरण आदेश पर स्थगनादेश जारी किया जा चुका है, जिसका मुख्य अंश इस प्रकार है:—

"Until further orders of this Court, the operation of the impugned cancellation order dated 30.05.2017 shall remain stayed provided the petitioner deposits the 50% arrears of instalments of the lease rent as per the lease deed within a period of 15 days and the balance amount within a period of one month from today and continues to pay future instalments as and when they fall due according to the lease deed."

13. मा० न्यायालय के उपरोक्त आदेशों के क्रम में उपरोक्त भूखण्ड के सापेक्ष प्रीमियम के मद में रु० 32,49,10,296.00 (Rs. Thirty Two Crore, Forty Nine Lakh, Ten Thousand, Two Hunderd, Ninety Six) तथा लीज रेन्ट के मद में रु० 1,78,54,682.40 (One Crore, Seventy Eight Lakh, Fifty Four Thousand, Six Hundred Eighty Two and forty Paise) की देयता थी, जिसकी सूचना आवंटी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.07.2017 को प्रेषित की गयी। इसके अतिरिक्त पत्रावली के अध्ययन करने पर ज्ञात हुआ कि पेमेन्ट इंटीमेशन के अनुसार आवंटी ने सूचना प्रेषित करने से पूर्व ही लीज रेन्ट के सापेक्ष कमशः रु० 60,00,000 (Rs. Sixty Lakh) दिनांक 19.06.2017 को एवं रु० 1,15,70,000.00 (One Crore, Fifteen Lakh, Seventy Thousand) दिनांक 01.07.2017 को लीजरेन्ट के मद में जमा कराये गये।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन एक consortium के पक्ष में दिनांक 15.07.2014 को किया गया था एवं तत्पश्चात दिनांक 30.08.2014 को पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में लीज डीड निष्पादित कर दी गयी है। लीज डीड निष्पादित करते समय धनराशि रु० 11,72,17,000.00 जमा की गयी थी एवं निरस्तीकरण के दिनांक तक कुल रु० 18,46,55,830.00 जमा कराये जा चुके थे।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा दिनांक 11.04.2015 को प्राप्त हो पाया है। इस सम्बन्ध में लीज डीड के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि लीज डीड में स्पष्ट रूप से अंकित है कि लीज डीड के निष्पादन की तिथि को कब्जा प्रदान करने की तिथि माना जाएगा। इसी प्रकार लीज डीड के निष्पादन की तिथि से 6 माह के अन्दर परियोजना पर अनुमोदन लिया जाना था एवं निर्माण की कार्यवाही 12 माह में प्रारम्भ कर देनी चाहिए थी।

16. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि स्थानीय किसानों द्वारा कार्य करने में कुछ बाधाएँ उत्पन्न की जा रही थी, किन्तु शांति-व्यवस्था हेतु पुलिस व्यवस्था उपलब्ध करायी गयी एवं तत्पश्चात निर्माण की कार्यवाही करायी गयी। भूखण्ड पर ऐसा कोई विवाद नहीं था, जिससे किसान लगातार भूखण्ड पर काबिज रहे हों अथवा कोई विवाद मा0 न्यायालय में योजित रहा हो। इस प्रकार यह प्रकरण प्राधिकरण की शून्यकाल की नीति से आच्छादित नहीं होता है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के शून्यकाल के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।

17. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा लीज डीड में वर्णित पेमेन्ट प्लान के अनुसार किश्ते जमा करनी थी, किन्तु उसके द्वारा नियमित रूप से किश्तें नहीं जमा की गयी हैं। निरस्तीकरण के दिनांक तक भूखण्ड की किश्तों के सापेक्ष 5 किश्ते अतिदेय हो गयी थी, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा विभिन्न तिथियों को कारण बताओ नोटिस प्रेषित किये गये हैं एवं दिनांक 22.02.2017 को अन्तिम कारण बताओ नोटिस प्रेषित किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पास अतिदेय किश्तों को पुनर्निर्धारित करने की सुविधा उपलब्ध थी, किन्तु उसके द्वारा निर्धारित तिथि तक वांछित धनराशि जमा नहीं की गयी थी, जिसके कारण उसके देयकों को पुनर्निर्धारित भी नहीं किया जा सका था।

18. प्राधिकरण द्वारा यह पाया गया कि शासन द्वारा पारित P.S.P. नीति के अन्तर्गत संस्था को निरस्तीकरण के पूर्व अन्तिम कारण बताओ नोटिस जारी किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में संस्था द्वारा अपना पक्ष पत्र दिनांक 02.03.2017 द्वारा रखा गया है, जिसमें मुख्य रूप से यह उल्लिखित है कि लीज डीड करने के उपरान्त भूखण्ड पर भौतिक कब्जा प्राप्त नहीं हो पाया था, भूखण्ड पर किसानों द्वारा अतिक्रमण किया गया था एवं मार्केट में Recession था, जिसके कारण भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ नहीं हो सका था।

19. उपरोक्त की गयी विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड पर कब्जा लीज डीड निष्पादन की तिथि को ही प्राप्त हो गया था। यह प्रकरण प्राधिकरण की शून्यकाल की नीति से आच्छादित नहीं होता है, जिस कारणवश संस्था के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया था। कई कारण बताओ

नोटिस जारी करने के बाद भी संस्था द्वारा न तो देयक जमा किये गये हैं एवं न ही मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया है। स्पष्टतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा लीज डीड के प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है, जिस कारणवश निरस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है। तदनुसार प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.05.2017 में हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

उपरोक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:—647510/77-4-24/115 अपील/24 तददिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. मै० वर्धमान रियलटेक प्रा०लि०, नई दिल्ली।
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