उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–3
संख्या–1079/77–3–2025–ई–1831144
लखनऊ दिनांकः 02 जुलाई, 2025

सनवर्ल्ड सिटी प्रा0 लि0 ....पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यमुना एक्सप्रेसवे इण्डस्ट्रियल डेवलेपमेंट अथॉरिटी ....विपक्षी

आदेश

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एवं अनुपूरक पुनरीक्षण याचिका सनवर्ल्ड सिटी प्रा0 लि0 द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे इण्डस्ट्रियल डेवलेपमेंट अथॉरिटी (यीडा) द्वारा आवंटित भूखण्ड संख्या–टी0एस0–07, सेक्टर–22 डी, क्षेत्रफल लगभग 100 एकड़ (414538 वर्ग मी0) में यीडा की दिनांक 29.2.2024 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णय और उपलब्ध कराई गई गणना की राशि को साठ दिनों के भीतर जमा करने के निर्देश जारी किये गये थे के विरूद्ध दिनांक 15.7.2024 को शासन में उ0प्र0 शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41 (3) तथा सपठित उ0प्र0 ओद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग उ0प्र0 शासन के समक्ष पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी है।

उपरोक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण से विस्तृत आख्या उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये। प्रकरण में यीडा द्वारा दिनांक 19.9.2024 को आख्या उपलब्ध करायी गयी।

यीडा द्वारा याची कम्पनी को पत्र दिनांक 30.10.2024 द्वारा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 में वर्णित प्राविधानों के अनुरूप गणना करते हुए अतिदेय धनराशि जमा करने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त निर्णय के विरूद्ध याची कम्पनी द्वारा अनुपूरक पुनरीक्षण याचिका भी योजित की गयी। प्रकरण में यीडा से प्राप्त आख्या के अनुसार सारवान तथ्य निम्नवत हैं:–

1. यीडा द्वारा भूखण्ड योजना कोड संख्या–YEA-RT-03/2011 के अन्तर्गत सेक्टर–22डी में आवासीय टाउनशिप हेतु प्लाट संख्या–टी0एस0–07, सेक्टर–22 डी, क्षेत्रफल 100 एकड़ (414538 वर्ग मी0) के आवंटन के लिए निर्धारित आवेदन प्रपत्र में Sealed tenders in two Bid System आमंत्रित की गयी। Brochure में यह भूमि Land acquired & in possession of YEA की श्रेणी में दर्शित है। उक्त आवासीय परियोजना हेतु भूखण्ड प्राधिकरण के यीडा द्वारा दिनांक 30.3.2011 को मे0 सनवर्ल्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 (एस0आई0एल0) को पात्रता की शर्तें पूर्ण करने पर आरक्षण पत्र जारी करने के उपरान्त आरक्षण धनराशि जमा कराते हुए Consortium Comprising of M/s. Sunworld Infrastructure Ltd. (Lead Member) 51%, M/s. Vanalika Infrastructure Pvt. Ltd. (Relevant Member 29%), M/s. Vanalika Developers Pvt. Ltd. (Relevant Member 15%), & M/s. Odeon Builders Pvt. Ltd. (Relevant Member 5%) के पक्ष में उपरोक्त भूखण्ड का दिनांक 16.8.2011 को आवंटन पत्र जारी किया गया।
2. उपरोक्त Consortium के शेयरधारकों द्वारा मे0 सनवर्ल्ड सिटी प्रा0 लि0 के नाम से Special Purpose Company का गठन किया गया। मे0 सनवर्ल्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 द्वारा

आवंटन धनराशि जमा करने के लिए समय विस्तार की प्राधिकरण से अनुरोध किया गया तथा प्राधिकरण द्वारा समय विस्तार प्रदान करते हुए आवंटन राशि 60 दिन के समय में ब्याज के साथ जमा करने के निर्देश दिये गये। आवंटन के सापेक्ष देय आवंटन धनराशि ब्याज सहित जमा न करने के कारण प्राधिकरण द्वारा समस्त धनराशि जब्त करते हुए निरस्तीकरण पत्र जारी किया गया जिसके विरूद्ध आवंटी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 7221/2012 योजित की गयी। मा0 उच्च न्यायालय दिनांक 1.6.2012 को आदेश पारित किया गया जिसका कार्यकारी अंश निम्नवत है:–

> *"On the joint request made by the learned counsel for the parties, put up this case on 3.7.2012. In the meantime, the petitioner shall deposit the balance amount of the allotment money alongwith penal interest due thereon from the due date till the date of deposit within a week. Any amount deposited in the meanwhile towards the balance amount of allotment money shall be given adjustment. The petitioner shall deposit one year lease rent and the stamp duty/ stamp papers for execution of the lease-deed.If the amount of allotment money alongwith penal interest is deposited, then the Yamuna Expressway Industrial Development Authority shall execute the lease deed infavour of the petitioner and also deliver the possession of the land which is undisputed and the Yamuna Expressway Industrial Development Authority is in a position to deliver the possession without contravening the interim order passed by this Court in which the possession of the land has been claimed by the tenure holder. The petitioner may consider as to whether they would like to stake their claim on the entire area of land allotted to them or would be satisfied with the area of which the possession has been given to them. The quantum of the first instalment alongwith interest payable thereon shall be decided on the next date. On deposit of the balance amount of allotment money alongwith penal interest, the cancellation of allotment letter shall stand set aside."*

3. मा0 उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश के अनुपालन में उक्त भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल का 414538.00 वर्ग मी0 जिसमें से क्षेत्रफल 151055.00 वर्ग मी0 पर मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिकाएँ एवं स्थगनादेश प्रभावी होने के कारण क्षेत्रफल 263438.00 वर्ग मी0 की लीज डीड आवंटी के पक्ष में दिनांक 14.9.2012 को निष्पादित कराते हुए कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया गया। आवंटी द्वारा उक्त भूखण्ड का ले–आउट मानचित्र भी दिनांक 25.3.2014 को स्वीकृत कराया गया।

4. प्राधिकरण द्वारा मा0 न्यायालय के स्थगन आदेश प्रभावित क्षेत्रफल पर शून्यकाल की सुविधा दिनांक 16.11.2011 से 31.12.2016 तक अनुमन्य की गयी।

5. शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–7774/77–4–2023–6011/2023 दिनांक 21.12.2023 में संदर्भित नीति/पैकेज में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप Legacy Stalled Project के अन्तर्गत गणना कराते हुए आवंटी को गणना उपलब्ध करायी गयी। गणना में अंकित धनराशि रू0 659.44 करोड़ का 25 प्रतिशत धनराशि रू0 164.86 करोड़ का भुगतान आवंटी को उपलब्ध करायी गयी गणना की तिथि 29.2.2024 से 60 दिन के अन्दर जमा कराया जाना था जिसे आवंटी द्वारा तत्समय जमा नहीं कराया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना को सही कराये जाने हेतु आवंटी द्वारा अनुरोध किया गया जिसके कम में प्राधिकरण द्वारा डिमाण्ड नोटिस दिनांक 30.10.2024 के

माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराया गया कि शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में भूखण्ड के सापेक्ष उपलब्ध करायी गयी गणना में अंकित नेट ड्यूज के 25 प्रतिशत की धनराशि रू0 1,03,13,63,518.00 दिनांक 31.12.2024 तक देय है जिसे पत्र जारी किये जाने के 60 दिन के अन्दर जमा कराया जाना होगा। उक्त सभी देयकों की गणना वित्तीय परीक्षण/सम्परीक्षा के अधीन है। यदि वित्तीय परीक्षण उपरान्त देयताओं में कोई अन्तर आता है तो उसे अवशेष 75 प्रतिशत की देयताओं अन्तिम गणना में सम्मिलित करते हुए किश्तें निर्धारित की जायेंगी। इसी क्रम में यह भी अवगत कराया गया कि उक्त देय धनराशि में समय विस्तरण शुल्क, नियोजन विभाग, जल विभाग एवं अन्य मदों की बकाया देयता को सम्मिलित नहीं किया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता की ओर से प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में निम्नवत अभिकथन कहा गया है:–

7.1 प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूमि 414538 वर्ग मी0 में से केवल 263438 वर्ग मी0 भूमि की लीज डीड आवंटी के पक्ष में दिनांक 14.9.2012 को निष्पादित की गयी है।

7.2 पुनरीक्षणकर्ता का अभिकथन है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूमि बिखरे हुए टुकड़ों में (scattered form) है तथा बार–बार अनुरोध करने के बावजूद भूमि की पहचान एवं सीमांकन नहीं किया गया है। नियंत्रण से परे स्थितियों के कारण कोई कार्य आरम्भ किया जाना सम्भव नहीं है।

7.3 कुल आवंटित भूमि 414538 वर्ग मी0 पर देय लगभग रू0 14 करोड़ का स्टाम्प शुल्क पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भुगतान किया गया है जब कि केवल 263438 वर्ग मी0 भूमि की ही लीज डीड की गयी है।

7.4 विभिन्न रिट याचिकाओं में स्थगन के कारण, क्षेत्र के किसानों द्वारा आवंटित भूमि से अपना कब्जा न छोड़ने एवं किसानों द्वारा काम करने की अनुमति न दिये जाने के कारण आवंटित भूमि का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया गया है जिसके कारण कोई विकास कार्य स्वतंत्र रूप से किया जाना सम्भव नहीं है।

7.5 उपलब्ध करायी गयी भूमि इस प्रकार बिखरी (scattered form) हुई है कि कोई भी विकास कार्य किया जाना सम्भव नहीं है तथा विवादित/मुकदमें/मा0 न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश होने के कारण कार्य प्रारम्भ नहीं किया जा सकता है। प्राधिकरण को बार–बार अनुरोध करने के बावजूद विकास कार्य करने के लिए आवंटित भूमि की ओर कोई सड़क नहीं बनाई गयी है।

7.6 पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अभिकथित किया गया कि आरक्षण राशि तथा आवंटन पत्र की शर्तो के अनुसार जमा की गयी धनराशि एवं स्टाम्प ड्यूटी/लीज डीड निष्पादन शुल्क के मद में जमा की गयी धनराशि जमा करने के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता के संज्ञान में आया कि कुछ खसरा की भूमि ग्रामसभा की है तथा इस अनअर्जित भूमि का हिस्सा कम्पनी को आवंटित कर दिया गया है इस प्रकार लगभग 20 एकड़ भूमि का एक बड़ा हिस्सा प्राधिकरण द्वारा बिना स्वामित्व के कम्पनी को हस्तान्तरित कर दिया गया है क्योंकि उक्त भूमि ग्रामसभा के स्वामित्व में थी तथा प्राधिकरण द्वारा इसका पुर्नग्रहण नहीं किया गया था। पुर्नग्रहण की प्रक्रिया प्राधिकरण द्वारा 12.12.2017 को पूरी की गयी परन्तु पुर्नग्रहण की

गयी 20 एकड़ भूमि का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया गया है जबकि उक्त भूमि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.9.2012 को लीज डीड के माध्यम से हस्तान्तरित कर दी गयी थी।

7.7 कुल आवंटित भूमि में से (लीज डीड में उल्लिखित भूमि क्षेत्रफल के अतिरिक्त) लगभग 38 एकड़ भूमि क्षेत्र (151055 वर्ग मी0) विभिन्न मुकदमों के अधीन होने के कारण यथास्थिति के आदेश के कारण आवंटन के समय हस्तान्तरणीय नहीं थी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण से यह अनुरोध किया गया था कि वह सम्पूर्ण भूमि को free from all encumbrances के साथ हस्तान्तरण सुनिश्चित करे एवं आवंटन की तिथि से वास्तविक भौतिक कब्जे के साथ सम्पूर्ण भूमि के हस्तान्तरण की तिथि तक शून्य अवधि घोषित किया जाए तथा ब्याज एवं अन्य शुल्कों को माफ किया जाए तथा भूखण्ड का सीमांकन भी किया जाए।

8. उपरोक्त परिस्थितियों के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में यह अनुतोष चाहा गया है कि–

1. याची कम्पनी को 414538 वर्ग मी0 भूमि का भौतिक कब्जा दिया जाए।

2. दिनांक 16.8.2011 से पूरी भूमि का भौतिक कब्जा दिये जाने तक शून्य अवधि घोषित करने के निर्देश दिये जाएँ।

3. शेष 151055 वर्ग मी0 भूमि की लीज डीड को निष्पादित करने और भौतिक कब्जा सौंपा जाए।

4. प्राधिकरण की मॉग दिनांक 30.10.2024 को रद्द करने और कुल क्षेत्र के लिए रिकैलकुलेशन करते हुए मॉग जारी की जाए।

5. कुल भूमि 414538 वर्ग मी0 को Legacy Stalled Project स्कीम के अन्तर्गत बकाया राशि की पुर्नगणना करने के लिए आवंटन पत्र दिनांक 16.8.2011 के जारी होने की तिथि से कब्जा सौंपने की तिथि तक शून्य अवधि प्रदान करने के बाद प्राधिकरण को निर्देश जारी किए जाएँ। साथ ही भूमि का सीमांकित भौतिक कब्जा सौंपने तक ब्याज, दण्डात्मक शुल्क, विस्तार शुल्क, पट्टा किराया और अन्य शुल्कों की पूर्ण छूट प्रदान की जाए।

पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में सुनवाई बैठक दिनांक 5.5.2025 एवं 27.6.2025 को अधोहस्ताक्षरी द्वारा उभयपक्षों को सुना गया। बैठक में यीडा की ओर से श्री रवीन्द्र सिंह, प्रबन्धक (बिल्डर्स) एवं सम्बन्धित तहसीलदार तथा याचिकाकर्ता की ओर से श्री योगेन्द्र कुमार गुप्ता (निदेशक), श्री संजीव गुप्ता (निदेशक) तथा अधिवक्ता, श्री कार्तिकेय दुबे द्वारा प्रतिभाग किया गया एवं शासन में उपलब्ध पत्रावली का सम्यक परिशीलन भी किया गया। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एवं पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों से निम्न तथ्य विचारणीय हैं:–

1.1 उपरोक्त आवासीय टाउनशिप के सम्बन्ध में यीडा द्वारा प्रकाशित विवरणिका (Brochure) में वर्णित है कि उपरोक्त भूखण्ड "Land acquired and in possession of YEA" की श्रेणी में है अर्थात प्रश्नगत आवासीय टाउनशिप अर्जित भूमि है तथा तत्समय प्राधिकरण के कब्जे में है।

1.2 पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने समर्थन में यह भी अवगत कराया गया कि आरक्षण राशि, आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार जमा की गयी धनराशि तथा स्टाम्प ड्यूटी/लीज डीड निष्पादन शुल्क के लिए धनराशि जमा करने के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता के संज्ञान में आया कि कुछ खसरा भूमि ग्रामसभा की है तथा भूमि का गैर अर्जित/अ-अर्जित हिस्सा आवंटी को आवंटित कर दिया गया है तथा लगभग 20 एकड़ भूमि का एक बड़ा हिस्सा प्राधिकरण द्वारा बिना स्वामित्व के पुनरीक्षणकर्ता को हस्तान्तरित कर दिया गया है क्योंकि उक्त भूमि ग्रामसभा के स्वामित्व में थी तथा प्राधिकरण द्वारा तत्समय इसका पुर्नग्रहण नहीं किया गया था, प्राधिकरण द्वारा पुर्नग्रहण की कार्यवाही दिसम्बर, 2017 में पूर्ण की गयी थी जबकि उक्त भूमि प्राधिकरण द्वारा लीज डीड के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता को हस्तान्तरित कर दी गयी थी। इसके अतिरिक्त लगभग 38 एकड़ क्षेत्र मुकदमों के अधीन था जिस पर मा0 न्यायालय के यथास्थिति के आदेश थे। इस प्रकार कुल 104 एकड़ भूमि में से लगभग 58 एकड़ भूमि encumbered थी एवं मुकदमों के अधीन थी और आवंटन के समय हस्तान्तरणीय नहीं थी। इसके विरोध में यीडा द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये।

1.3 यह तथ्य उल्लेखनीय है कि मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष रिट याचिका संख्या 7221/2012 में यीडा द्वारा अपने प्रतिशपथ पत्र में यह उल्लेख किया गया था कि योजना शुरू होने से पहले प्लाट का कब्जा यीडा द्वारा ले लिया गया था। निष्पादित लीज डीड दिनांक 14.09.2012 के साथ संलग्न नक्शे से यह स्पष्ट होता है कि 151055 वर्ग मी0 भूमि मा0 न्यायालय में मुकदमों के अधीन है।

1.4 प्रश्नगत प्रकरण में सुनवाई के दौरान यीडा से आख्या प्राप्त की गयी कि 263483. 00 वर्ग मी0 भूमि जिसकी लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित की गयी है एकजाई है अथवा नहीं। यीडा द्वारा उपलब्ध आख्या दिनांक 12.6.2025 में अवगत कराया गया है कि यह भूमि एकजाई नहीं है अर्थात scattered form में है (आख्या संलग्न है)। इसके अतिरिक्त यह भी अवगत कराया गया कि 151055.00 वर्ग मी0 भूमि में से 126470. 00 वर्ग मी0 भूमि स्थगन से प्रभावित है।

1.5 दिनांक 27.6.2025 को हुई सुनवाई बैठक में यीडा द्वारा अवगत कराया गया कि वर्तमान में अधिकांश भूमि पर स्थगन आदेश समाप्त हो गया है।

1.6 उपरोक्त तथ्यों की सम्यक विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण को भूमि आवंटित करने से पहले यह सुनिश्चित कर लेना चाहिए था कि उस भूमि का अर्जन एवं भौतिक कब्जा प्राधिकरण को प्राप्त हो गया है, यद्यपि प्रकाशित Brochure में वर्णित है कि उक्त भूमि यीडा द्वारा अर्जित है व यीडा के कब्जे में है परन्तु यह सुनिश्चित न करते हुए भी यीडा द्वारा उक्त भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित किया गया जिसे यीडा की त्रुटि ही कहा जाएगा। इसी त्रुटि के कारण यीडा कुल आवंटित भूमि का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दे पाया एवं न ही कुल आवंटित भूमि की लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में हो पायी एवं कुल आवंटित भूमि 414538 वर्ग मी0 में से 151055 वर्ग मी0 की लीज डीड निष्पादित नहीं हो सकी। शासनादेश दिनांक 5.12.2019 के अनुसार यदि कुल आवंटित भूमि के सापेक्ष 30 प्रतिशत से अधिक भूमि प्रभावित है तो उसे 100 प्रतिशत शून्य अवधि की छूट अनुमन्य होगी।

1.7 शासनादेश दिनांक 5.12.2019 में उल्लिखित है कि यदि 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 तो ऐसी स्थिति में भी शून्य अवधि की छूट अनुमन्य होगी।

1.8 यीडा द्वारा 58वीं बोर्ड बैठक में लिए गए निर्णय के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता को स्थगन आदेश प्रभावित क्षेत्रफल पर दिनांक 16.11.2011 से 31.12.2016 तक शून्यकाल की सुविधा दी गयी है। यीडा की आख्या दिनांक 12.6.2025 के अनुसार वर्तमान में भी लगभग 126470.00 वर्ग मी0 भूमि स्थगन आदेश से प्रभावित है।

यह भी स्पष्ट है कि लीज्ड लैंड एकजाई न होने के कारण, लीज डीड में सम्मिलित ग्राम समाज की लगभग 20 एकड़ भूमि जिसका दिसम्बर 2017 में पुर्नग्रहण किया गया है का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को प्राप्त न होने के कारण तथा मा0 उच्च न्यायालय के स्थगन आदेश के कारण परियोजना का विकास सम्भव नहीं था अतः उपरोक्त भूमि पर आवंटन की तिथि से वर्तमान आदेश पारित होने की तिथि तक शून्यकाल की सुविधा अनुमन्य की जाती है।

शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के अनुपालन में यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना दिनांक 30.10.2024 के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देय 25 प्रतिशत का भुगतान भी कर दिया गया है अतः इस आदेश के जारी होने की तिथि से 01 माह के अन्दर देयकों की पुर्नगणना कर पुनरीक्षणकर्ता को उपलब्ध कराये तथा पुनरीक्षणकर्ता यीडा द्वारा निर्धारित समयावधि में अतिदेयों का भुगतान करना सुनिश्चित करे।

यह भी निर्देशित किया जाता है कि अवशेष आवंटित भूमि जिस पर मा0 न्यायालय का स्थगन आदेश नहीं है, भूखण्ड के आवंटन की शर्तों के अनुसार लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित करने एवं भौतिक कब्जा दिया जाना सुनिश्चित किया जाए।

एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

संलग्नकः— उपरोक्तानुसार।

पीयूष वर्मा
विशेष सचिव

संख्या—1079/77—3—2025—ई—1831144 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा।
2. मै0 सनवर्ल्ड सिटी प्रा0 लि0, Nilonip Shahpur, Dankaur, Greater Noida, Gautam Buddh Nagar-203201
3. आई0टी0 सेल, इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाईल

आज्ञा से

(निर्मेष कुमार शुक्ल)
उप सचिव

FUTURE IS HERE

पत्रांक : वाई0ई0ए0 / बिल्डर्स /4599/2025
दिनांक : 12/06/2025

सेवा में,

उप सचिव,
औद्योगिक विकास, अनुभाग–3,
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।

विषय– उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41 (3) तथा सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया अपने पत्र दिनांक 09.05.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करे, जिसके माध्यम से M/s Sunworld City Pvt Ltd द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 41(3) तथा सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत प्रस्तुत रिवीजन अपील के सम्वन्ध मे निम्नलिखित बिन्दुओ पर बिन्दुवार सुस्पष्ट सूचना अविलम्ब शासन को उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया है ,उपरोक्त प्रकरण से सम्बन्धित आख्या निम्नवत है–

कमांक	वाछिंत सूचना	आख्या
1.	मेसर्स सनवर्ल्ड सिटी प्रा०लि० को 414538.00 वर्गमीटर भूमि आवंटित की गयी थी, जिसके सापेक्ष मात्र 263483.00 वर्गमीटर का पजेशन कम्पनी को ऑफर किया गया। कम्पनी का यह कथन है कि पजेशन हेतु ऑफर की गयी उक्त भूमि एकजाई न होकर कई टुकड़ों में है। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाय कि उक्त भूमि स्कैटर्ड है या एकजाई है। उक्त से सम्बन्धित मानचित्र की प्रति भी उपलब्ध करायें।	भूखण्ड संख्या –TS-07, सैक्टर-22डी लीज क्षेत्रफल-263443.00 वर्गमीटर पर कब्जे की वर्तमान स्थिति से एवं अनलीज्ड क्षेत्रफल -151055.00 वर्गमीटर पर भूमि की स्थिति से (मानचित्र मे कलर करते हुए) भूलेख विभाग द्वारा पत्र दिनांक 10.06.2025 के माध्यम से मानचित्र के साथ सूचना उपलब्ध करायी गयी है (छायाप्रति संलग्न)। परियोजना विभाग के पत्र दिनांक 09.01.2025 के साथ संलग्न सुपरईम्पोज्ड मानचित्र के अनुसार भूमि एकजाई नही है (छायाप्रति संलग्न)।
2	प्रकरण में कम्पनी द्वारा कुल आवंटित क्षेत्रफल 414538.00 वर्गमीटर के का प्रीमियम भुगतान किया गया, जबकि उसके सापेक्ष कम्पनी को मात्र 263483.00 वर्गमीटर का कब्जा प्रदान किया गया। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाय कि शेष 151055.00 वर्गमीटर भूमि की क्या स्थिति है?	M/s Sunworld Infrastructure Ltd को प्राधिकरण की आवासीय टाउनशिप योजना YEA-RT-03/2011 के अन्तर्गत भूखण्ड सं0–टी0एस–07, सैक्टर–22डी क्षेत्रफल 100 एकड़ (क्षेत्रफल 414538.00 वर्ग मीटर) के सापेक्ष अधिकतम निविदा दर 4726/– प्रति वर्ग मीटर होने के कारण दिनांक 30.03.2011 को आरक्षण पत्र जारी करने के उपरान्त आरक्षण धनराशि जमा कराते हुए

		Consortium Comprising of M/s Sunworld Infrastructure Ltd (Lead Member) 51%, M/s Vanalika Infrastructure Pvt Ltd(Relavant Member 29%),M/s Vanalika Developers Pvt Ltd (Relavant Member 15%),& M/s Odeon Builders Pvt Ltd(Relavant Member 5%), के पक्ष मे भूखण्ड सं0–टी0एस–07, सैक्टर–22डी क्षेत्रफल 414538 वर्गमीटर का आवंटन पत्र दिनांक 16.08.2011 को जारी किया गया। परियोजना विभाग से प्राप्त लीजप्लान (संलग्न) के कम मे आवंटी के क्षेत्रफल 414538.00 वर्गमीटर मे से **क्षेत्रफल 151055.00 वर्गमीटर पर मा0 उच्च न्यायालय मे दायर रिट याचिकाओ पत्र स्थगनादेश प्रभावी होने के कारण स्थगन प्रभावी क्षेत्रफल को छोड़ते हुए** आवंटी के पक्ष मे भूखण्ड संख्या टी0एस–07, सैक्टर–22डी क्षेत्रफल–263483.00 वर्गमीटर की लीजडीड दिनांक 14.09.2012 को निष्पादित कराते हुए कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 14.09.2012 को जारी किया गया। अनलीज्ड भूमि के क्षेत्रफल -151055.00 वर्गमीटर पर कब्जे की रिथति के सम्बन्ध मे परियोजना विभाग द्वारा पत्र दिनांक 09.01.2025 के माध्यम से उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार ग्राम खेरलीभाव से प्रभावित खसरो का क्षेत्रफल 4.609 है0 तथा रिट से प्रभावित खसरो का क्षेत्रफल 8.038 है0 आ रहा है। इस प्रकार कुल क्षेत्रफल 12.647 है0 (126470.00 वर्ग मीटर) रिट / स्टे से प्रभावित है।

कृपया उक्त से अवगत होने का कष्ट करें। उक्त पत्र सक्षम स्तर से प्राप्त अनुमोदन के कम मे जारी किया जा रहा है।

भवदीय,

प्रबन्धक (बिल्डर्स)

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण
प्रथम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, ब्लॉक–पी–2, सैक्टर ओमेगा–1, ग्रेटर नौएडा सिटी – 201308, गौतमबुद्धनगर (उ0प्र0)
दूरभाष नं0 – 0120 – 2395153, फैक्स नं0 – 0120 – 2395150

कार्यालय/बिल्डर्स/........
दिनांक 10/6/25

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्रथम तल, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, पी – 2, सैक्टर – ओमेगा – 1, ग्रेटर नौएडा, जनपद गौतमबुद्धनगर – 201308 (उ0प्र0)
दूरभाष न0: 0120 – 2395153/57/58
फैक्स न0: 0120– 2395150

पत्रांक : वाई.ई.ए./भूलेख/1433/2025
दिनांक 10 /06/2025

सेवा में,
प्रबन्धक (बिल्डर्स),
यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण।

महोदय,

कृपया शासन के पत्र ई–मेल संख्या–789/77–3–2025 दिनांक 09.05.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करे, जिसमें मै0 सनवर्ड सिटी प्रा0लि0 को 414538.00 वर्ग मीटर भूमि आवन्टित की गई थी जिसके सापेक्ष मात्र 263483.00वर्ग मीटर का पजेशन कम्पनी को आफर किया गया, उक्त भूमि स्टैन्डर्ड है या इकजाई है। उक्त से सम्बन्धित मानचित्र की प्रति उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गई है।

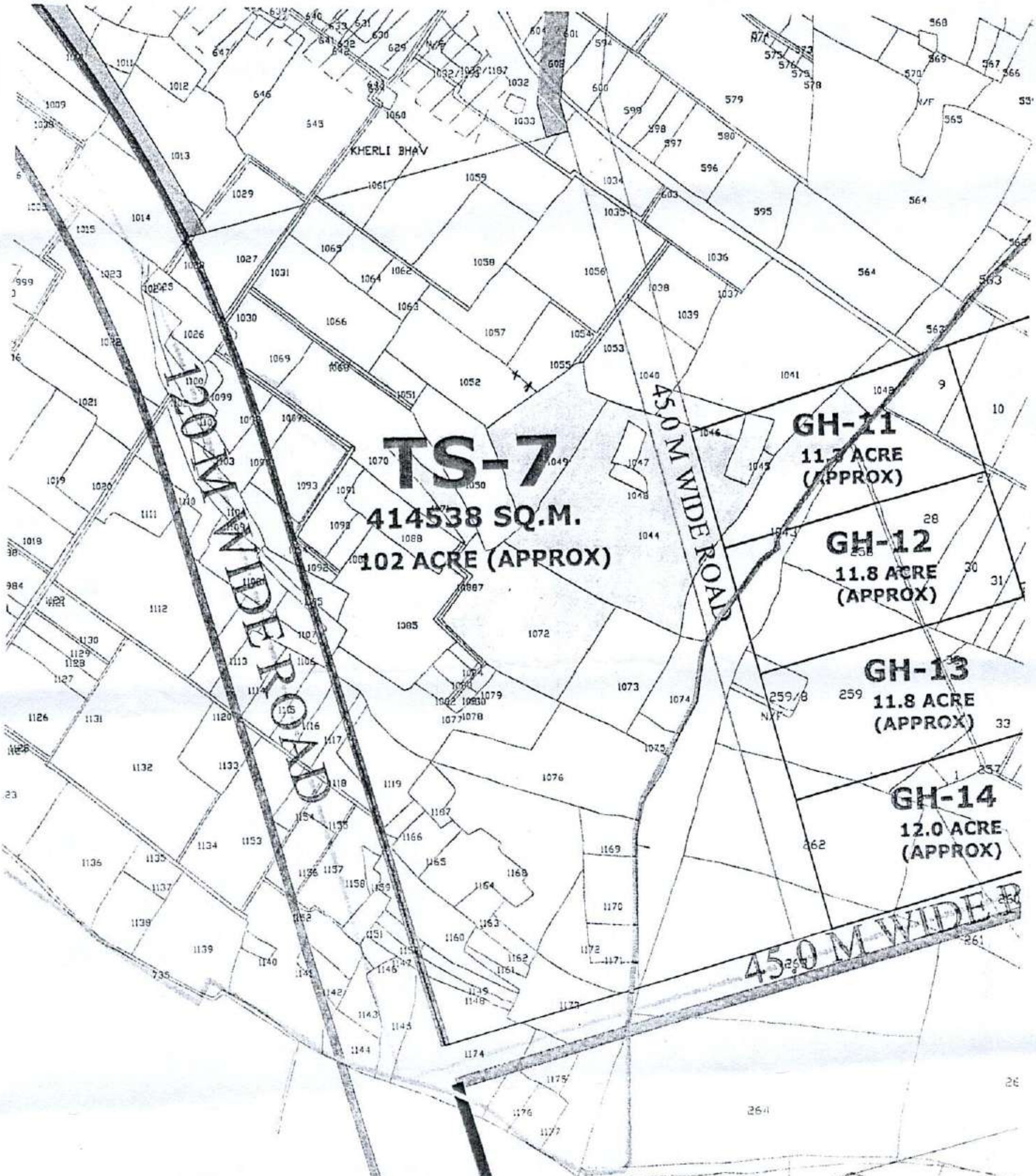
अतः उपरोक्त के कम मानचित्र की प्रति पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित है।

संलग्नकः–उपरोक्तानुसार

10.06.2025

विशेष कार्याधिकारी
यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण।

ग्राम - खेरली भाव - में TS-7 के अन्तर्गत अर्जित भूमि



संकेत

① अर्जित भूमि

② पुनर्गठित भूमि (L.M.C)

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण
द्वितीय तल, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, सेक्टर ओमेगा–1, (पी–2) बिल्डर्स एरिया, ग्रेटर नौएडा, गौतमबुद्धनगर (उ0प्र0)
दूरभाष न0: 0120 – 2395160, फैक्स न0: 0120 – 2395150

पत्रांक : YEA/SM/WC-2/2025//82 दिनांक : 9/1/25

सेवा मे,

प्रबन्धक,(बिल्डर्स)
यमुना एक्सप्रेसवे औ.वि. प्राधिकरण।

कृपया स्वकीय पत्रांक वाई.ई.ए / बिल्डर्स / 2025 / 3978 दिनांक 02.01.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें आपके द्वारा भूखण्ड संख्या टी.एस–07, सैक्टर–22डी की वर्तमान अद्यतन स्थिति से अवगत कराने हेतु अनुरोध किया गया है। जिसके कम में अवगत कराना है कि उक्त भूखण्ड स्थगनादेश / वाद की स्थिति विधि विभाग के कार्यालय पत्रांक वाई.ई.ए / विधि / 91 / 2025 दिनांक 08.01.2025 व भूलेख विभाग से प्राप्त सूचना के अनुसार सूचना निम्नवत हैं :–

1. स्थगनादेश से प्रभावित खसरो का विवरण :–

क0सं0	ग्राम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल(है0 में)
1	खेरलीभाव	1077म	1.2770 है0
2	खेरलीभाव	1056	1.592 है0
3	खेरलीभाव	1078	0.020 है0
4	खेरलीभाव	1076	1.5180 है0
5	खेरलीभाव	1167	0.2020 है0
		कुल क्षे0	4.609 है0

2. वाद से प्रभावित खसरो का विवरण :–

क0सं0	ग्राम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल(है0 में)
1	खेरलीभाव	1044 / 2	4.022 है0
2	खेरलीभाव	1049 / 1	1.2270 है0
3	खेरलीभाव	1085म	1.6180 है0
4	खेरलीभाव	1066	1.171 है0
		कुल क्षे0	8.038 है0

उपरोक्त तालिका के अनुसार ग्राम खेरलीभाव के स्थगनादेश से प्रभावित खसरो का क्षेत्रफल 4.609है0 तथा रिट से प्रभावित खसरो का क्षेत्रफल 8.038 है0 आ रहा है। इस प्रकार कुल क्षेत्रफल 12.647है0 (126470.00 वर्गमी0) रिट / स्टे से प्रभावित है, को सुपरईम्पोजड मानचित्र पर दर्शित कर संलग्न कर दिया गया है।

उपरोक्तानुसार अवगत होने का कष्ट करे।

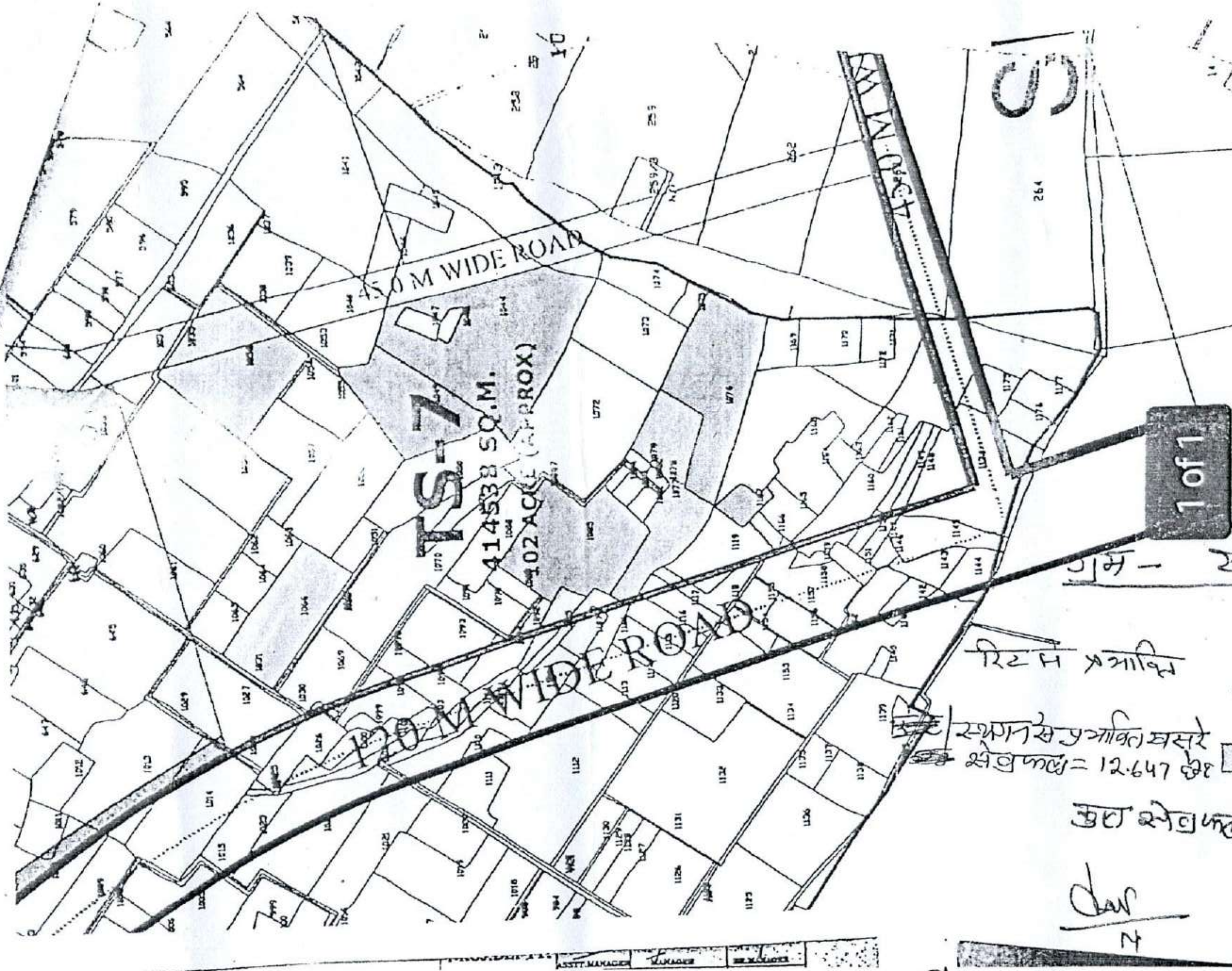
संलग्नक :–उपरोक्तानुसार।

वरि0 प्रबंधक (परियोजना)
वर्क सर्किल–2

प्रतिलिपि:–

1. महाप्रबंधक(परि0)महोदय को सूचनार्थ प्रेषित।

वरि0 प्रबंधक (परियोजना)



ग्राम - खोरली आल

रिट्म प्रभावित 00380.0

- 460900

स्थान से प्रभावित खसरे क्षेत्रफल = 12.647 हेक्टे 46090 M²

कुल क्षेत्रफल 126470.0

Scanned with OKEN Scanner