

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-7211 / 77-4-23 / 18 अपील / 23**  
**लखनऊ: दिनांक- 29 नवम्बर, 2023**

मै0 मोरफस डेवलपर्स प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 मोरफस डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-GH-16A, Sector-1 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 के विरुद्ध दिनांक 23.02.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.04.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 23.11.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती आराधना, प्रबन्धक तथा याची संस्था की ओर से श्री राकेश कुमार, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, श्री रविशंकर एवं श्री शिवम यादव, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि भूखण्ड संख्या जीएस-16 क्षेत्रफल 136841 वर्ग मीटर का आवंटन एक consortium के पक्ष में किया गया था। तदोपरान्त consortium की याचना पर इस भूखण्ड को 6 भू-भागों में उप-विभाजित किया गया एवं भूखण्ड संख्या जीएच-16 ए, क्षेत्रफल 42420.17 वर्ग मीटर का आवंटन मे0 एम.एम.आर. इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में कर दिया गया। तदोपरान्त दिनांक 07.06.2013 को लीज डीड कुल प्रीमियम रू0 49,10,13,468/- की निष्पादित की गई, जिसमें 10 प्रतिशत धनराशि का तत्समय भुगतान किया जाना था तथा अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्ध वार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज की दर पर किया जाना निर्धारित था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में possession certificate भी दिनांक 29.08.2013 को प्रदान कर दिया गया।

3. मे0 एम.एम.आर. इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा इस भूखण्ड की एक सब लीज डीड दिनांक 18.06.2014 को मार्फस डेवलपर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में की गई।

मे0 मार्फस डेवलपर्स प्रा0 लि0 भी मे0 एम.एम.आर. इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 की 90 प्रतिशत की सब्सीडियरी कम्पनी है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त सब लीज डीड प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कर दी गई थी एवं तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किये गये। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि वर्ष 2017 में ही उसके द्वारा अपना Corporate head office जो 154, 5वां तल, टॉवर-ए, कोरेन्थम टावर, सेक्टर 62 नोएडा में स्थित था, को मारफस प्रतीक्षा, प्लॉट जीएच-16 ए, सेक्टर-1, ग्रेटर नोएडा में स्थानान्तरित कर दिया गया, जिसकी सूचना संस्था द्वारा दिनांक 17.05.2017 को प्राधिकरण को दी गई, जो प्राधिकरण में दिनांक 18.05.2017 को प्राप्त भी हो गई थी।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के आवंटन के समय यह कहा गया था कि इस भूखण्ड के दक्षिण में 60 मीटर चौड़ी सड़क एवं 75 मीटर चौड़ा ग्रीन बेल्ट भी दिया जाएगा, जो कि विभिन्न कारणों से आज तक नहीं दिया गया है। भूखण्ड पर पहुंचने के लिए मात्र एक 24 मीटर चौड़ी सड़क भूखण्ड के पूर्वोत्तर दिशा में दी गई है। यह 24 मीटर चौड़ी सड़क भी काफी समय तक कच्ची ही रही थी, जिसके कारण इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने में काफी दिक्कतें हुई थी। भूखण्ड के दक्षिण में 60 मीटर चौड़ी सड़क एवं 75 मीटर चौड़ा ग्रीन बेल्ट न होने से भूखण्ड की commercial viability पर काफी प्रभाव पड़ा है एवं भूखण्ड पर निर्मित प्लॉट्स भी कम कीमत पर ही बेंचे जा सकते हैं।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त कारणों के होने के बावजूद भी उसके द्वारा वर्ष 2018 में द्रुतगति से काम करवाये गये, किन्तु एप्रोच रोड की परेशानी होने के कारण काम में अनावश्यक विलम्ब हुआ। संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि प्राधिकरण की गलती के कारण ही ऐसा हुआ है एवं प्रोजेक्ट की commercial viability पर काफी असर पड़ा है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा परियोजना का प्रथम चरण समयान्तर्गत पूरा करने का भरसक प्रयास किया गया, किन्तु उपरोक्त कारणों से ऐसा नहीं हो सका। इस कारणवश कई home buyers द्वारा NCLT में याची संस्था के विरुद्ध याचिकाएं भी दायर कर दी गईं जिन पर आदेश करते हुए मा0 NCLT ने अपने आदेश दिनांक 11.06.2018 से कम्पनी के मैनेजमेंट की शक्तियों पर प्रतिबन्ध लगा दिया।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा NCLT के याचीगणों से समझौता करने का भरसक प्रयास किया गया एवं

परियोजना को पुनः प्रारम्भ करने का प्रयास किया गया, जिसके क्रम में सम्बन्धित याचीगणों द्वारा NCLT से अपनी याचिका वापस ले ली गई। परियोजना में अनावश्यक विलम्ब होने के कारण कतिपय आवंटियों द्वारा इस settlement के विरुद्ध मा0 NCLT में भी याचिका दायर की गई है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2020 में कोविड-19 महामारी उत्पन्न हो जाने के कारण आर्थिक गतिविधियाँ रुक गई थीं, जिसके कारण इस परियोजना की commercial viability पर अधिक असर पड़ा एवं परियोजना के कार्य अनावश्यक विलम्बित होते चले गये। उपरोक्त के बावजूद पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस परियोजना को पुर्नजीवित करने के भरसक प्रयास किये गये हैं, जिसमें उसके द्वारा निराला ग्रुप की सहभागिता प्राप्त करने की कोशिश की गई है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि SWAMIH investment fund द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.01.2023 द्वारा यह आश्वस्त किया गया है कि SWAMIH investment fund द्वारा इस परियोजना में कुल ₹0 250 करोड़ का इन्वेस्टमेंट किया जाएगा तथा यदि SRK Developers Pvt Ltd द्वारा इस परियोजना का कार्य कराया जाता है तो ₹0 78.6 करोड़ अतिरिक्त भी प्रदान किये जा सकते हैं।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा इस परियोजना के रिवाईवल के प्रयास किये गये हैं किन्तु उसे दिनांक 26.01.2023 को यह ज्ञात हुआ कि प्राधिकरण द्वारा इस परियोजना के सम्बन्ध में निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया है। संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 की जानकारी ही नहीं हो पाई थी। जानकारी करने पर यह पता चला कि आदेश दिनांक 12.01.2023 को जारी करने से पहले प्राधिकरण द्वारा एक और पत्र दिनांक 23.12.2022 भी जारी किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया था कि यदि संस्था द्वारा कुल देयक ₹0 1,62,10,73,067/- 15 दिन में नहीं जमा किया जाता है तो आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 में यह उल्लिखित है कि याची संस्था को नोटिसें प्राधिकरण द्वारा दिनांक 10.07.2019 एवं दिनांक 10.05.2019 को भी भेजी गई हैं, किन्तु इनका कोई उत्तर संस्था द्वारा नहीं दिया गया है।

10. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2017 में ही उसके द्वारा अपना कार्यालय बदल दिया गया था, जिसके सम्बन्ध में उसके द्वारा प्राधिकरण को अवगत भी करा दिया गया था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा उसे जो भी नोटिस भेजी गई हैं वह पुराने पते पर ही भेजी गई हैं, जो उसे प्राप्त ही नहीं हो पाई हैं। प्राधिकरण का यह कृत्य principles of natural justice के विरुद्ध है,

क्योंकि याची संस्था को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का मौका ही नहीं दिया गया है। याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि परियोजना के सम्बन्ध में जो विलम्ब हुआ है, वह प्राधिकरण के स्तर से हुआ है। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के दक्षिण में जैसा कि कहा गया था 60 मीटर चौड़ा सड़क एवं 75 मीटर चौड़ा ग्रीन बेल्ट को विकसित नहीं किया गया। याची संस्था द्वारा वर्तमान तक कुल ₹0 24,78,60,015/- का भुगतान किया जा चुका है।

11. अंत में याची संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 12.01.2023 निरस्त किया जाए, उसके द्वारा इस परियोजना को पूरा करने के भरसक प्रयास किये जा रहे हैं एवं इस परियोजना में लगभग 400 से अधिक third party rights सृजित हो चुके हैं, जिनको पूरा किया जाना आवश्यक है।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा बीआरएस-04/2010 योजना के अतर्गत बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जीएच-16, सैक्टर 01, क्षेत्रफल 136841 वर्गमीटर का आवंटन कसोरशियम के पक्ष में दिनांक 01.03.2011 को हुआ। जिसका उप विभाजन कसोरशियम मैम्बर्स के मध्य 06 भागों में हुआ एवं M/s MMR Infrastructure Developers (P) Ltd के पक्ष में उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-16ए, सैक्टर 01, क्षेत्रफल 42420.17 वर्गमीटर आया, जिसकी लीजडीड दिनांक 07.06.2013 को निष्पादित कराई गई। लीजडीड के पश्चात दिनांक 18.06.2014 को आवटी कम्पनी ने उक्त भूखण्ड की सब लीजडीड अपनी सब्सिडियरी कम्पनी M/s Morpheus Developers (P) Ltd. के पक्ष में कर दी।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को ₹0 2015/- प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा करने हेतु दिनांक 25.06.2013, दिनांक 30.04.2016 तथा संशोधित दर ₹0 1769/- प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा करने हेतु दिनांक 10.07.2019 को नोटिस जारी किये गये हैं। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा आवंटी कंपनी को उक्त भूखण्ड के सापेक्ष बकाया जमा न कराये जाने के कारण दिनांक 08.07.2016, दिनांक 18.07.2018 एवं दिनांक 21.08.2019 को डिफॉल्टर नोटिस तथा दिनांक 12.05.2015 एवं दिनांक 10.05.2019 को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस जारी किये गये। इसके अतिरिक्त वर्ष 2020 से MCLR पर गणना करते हुए दिनांक 23.12.2022 को नोटिस जारी किया गया है, जिसमें सी०ए० फर्म के माध्यम से बिल्डर्स विभाग से सम्बद्ध लेखाकार द्वारा की गई गणना के अनुसार प्रीमियम के सापेक्ष ₹0 1,37,74,02,283/-, वार्षिक लीजरेट के सापेक्ष ₹0 5,41,54,738/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर के सापेक्ष ₹0 18,95,16,039.58/-, कुल ₹0 162,10,73,061/- की अतिदेय धनराशि 15 दिनों

के अंदर जमा करने का अनुरोध किया गया है। यद्यपि नोटिस दिनांक 23.12.2022 प्राधिकरण में वापिस आ गया है, जिसे दिनांक 03.01.2023 को आवंटी को ई-मेल के माध्यम से पुनः प्रेषित किया जा चुका है ।

14. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी को लीजडीड के अनुसार प्रोजेक्ट के प्रथम फेज का कार्यपूर्ति दिनांक 06.06.2016 तक तथा सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति दिनांक 06.06.2020 तक प्राप्त करना था, परन्तु पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार उनके द्वारा वर्तमान तक प्रथम फेज का कार्यपूर्ति भी प्राप्त नहीं किया गया है। वर्ष 2017-18 में प्राधिकरण की ऑडिट सलाहकार कम्पनी M/s Currie & Brown द्वारा किये गये ऑडिट के अनुसार परियोजना की स्वीकृत कुल 1744 यूनिट में से 1007 यूनिट्स विक्रय हो चुकी थी तथा स्थल पर 35 प्रतिशत निर्माण कार्य हो चुका था। बायर्स के पक्ष में बंधक अनुमति जारी करने हेतु दिनांक 23.04.2014 को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया है

15. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि इस प्रकार भूखण्ड के सापेक्ष कुल देयता रू0 162,10,73,061/- है। आवंटी द्वारा लीजडीड से लगभग 09 वर्ष की लम्बी अवधि के पश्चात भी प्रथम फेज का कार्यपूर्ति तक प्राप्त नहीं किया। अतः, उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए लीजडीड में उल्लेखित प्राविधानों के अनुसार भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि जमा न कराने तथा लीजडीड से 09 वर्ष की लम्बी अवधि में प्रथम फेज का कार्यपूर्ति तक प्राप्त न करने के कारण प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2022/12 दिनांक 12.01.2022 के माध्यम से M/s Morpheus Developers (P) Ltd. के पक्ष में सब लीजड बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जीएच-16ए, सैक्टर 01, क्षेत्रफल 42420.17 वर्गमीटर, ग्रेटर नोएडा का आवंटन निरस्त कर दिया गया।

16. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। यह स्पष्ट है कि भूखण्ड संख्या 16ए की सब लीज डीड मे0 मारफस डेवलपर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में की गई है। आवंटी द्वारा लीज डीड से लगभग 9 वर्ष की अवधि बीत जाने के बावजूद भी प्रथम फेज के कार्यपूर्ति का प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। प्राधिकरण की आख्या के अनुसार परियोजना की स्वीकृत कुल 1744 यूनिट्स में से 1007 यूनिट्स का विक्रय हो चुका है तथा स्थल पर लगभग 35 प्रतिशत निर्माण कार्य पूरा हो चुका है। इस प्रकार परियोजना में third party rights create हो चुके हैं। इन units का निमार्ण एवं तदोपरान्त possession दिया जाना आवश्यक है।

17. यह निर्विवादित तथ्य है कि कतिपय कारणों से मा0 NCLT द्वारा वर्ष 2018 में परियोजना के प्रमोटर्स के अधिकार सीज़ कर दिये गये थे, जिसके कारण परियोजना के निर्माण पर व्यापक प्रभाव पड़ा था। वर्तमान में हालांकि परियोजना NCLT से home buyers द्वारा याचिका वापस ले ली गई है, किन्तु इस तथ्य से इंकार नहीं किया जा सकता है कि NCLT के आदेश से प्रभावित होने के कारण परियोजना के निर्माण कार्य भी काफी समय तक बन्द रहे हैं। यहाँ यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि SWAMIH Investment Fund द्वारा इस परियोजना पर लगभग ₹0 250/- करोड़ इन्वेस्ट करने का commitment प्रदान कर दिया गया है, अतः इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता है कि परियोजना के प्रमोटर्स द्वारा इस परियोजना को पूर्ण करने के लिए प्रयास किये गये हैं।

18. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि वर्ष 2017 में ही कम्पनी का पता बदल दिया गया था, जिसकी सूचना भी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण को तत्समय उपलब्ध करा दी गई थी। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा जो नोटिस संस्था को जारी किया गया, वह उसके पुराने पते पर ही जारी किया गया है।

19. यह notice प्राधिकरण कार्यालय में वापस भी आ गया था। इसी प्रकार से प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया निरस्तीकरण आदेश भी पुराने पते पर ही जारी किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण पूर्व नोटिस एवं निरस्तीकरण आदेश याची संस्था पर विधिक रूप से तामील नहीं हैं। इनके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया है। स्पष्टतः इससे यह प्रमाणित होता है कि याची संस्था को अपनी बात कहने का अवसर नहीं प्रदान किया गया है। ऐसा करना principles of natural justice के सिद्धांत के विरुद्ध है। अतः प्राधिकरण का आदेश स्वीकार होने योग्य नहीं है, निरस्त किया जाता है।

20. जहाँ तक संस्था को जीरो पीरियड देने का प्रश्न है, उस सम्बन्ध में यह स्पष्ट है कि परियोजना के पूर्वोत्तर में 24 मीटर चौड़ी सड़क विद्यमान थी, जिसके रहते हुए परियोजना पर निर्माण कार्य कराया जा सकता था, जो कि संस्था द्वारा कराया गया स्वीकार भी किया गया है। संस्था द्वारा अपनी याचिका में यह भी स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा वर्ष 2018 में द्रुतगति से निर्माण कराया जा रहा था। पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में किसी भी मा0 न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी नहीं था। अतः इस भूखण्ड पर प्राधिकरण के जीरो पीरियड की नीति के अनुसार कोई भी जीरो पीरियड का लाभ संस्था को नहीं दिया जा सकता है। ऐसी दशा में संस्था की जीरो पीरियड देने की मांग स्वीकार होने योग्य नहीं है, खारिज की जाती है।

21. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 12.01.2023 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह संस्था द्वारा अपने देयकों के reschedulement सम्बन्धी प्रत्यावेदन को इस बात को ध्यान में रखते हुए कि SWAMIH investment fund द्वारा परियोजना पूर्ण करने के लिए रू0 250 करोड़ का commitment जारी किया गया है, को संज्ञान में लेते हुए निस्तारित करे।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 7211 77-4-23/अपील 37/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 मोरफस डेवलपर्स प्रा0 लि0, 1, मेन रोड, मौजपुर, दिल्ली-110053।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(अवनीश कुमार सिंह)

अनु सचिव