

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या- 4282 / 77-4-23-82आर / 19**  
**लखनऊ : दिनांक 22 जुलाई, 2023**

मैसर्स डिस्टेन्ट होरिजन रेजिडेन्सी प्रा०लि०

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मैसर्स डिस्टेन्ट होरिजन रेजिडेन्सी प्रा०लि० द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-जी०एच० 3ए, सेक्टर-12 क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.10.2019 के विरुद्ध उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में ग्रेटर नौएडा से आख्या प्राप्त करने के उपरान्त प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 24.05.2023 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री संदीप मिश्रा एवं श्री गुरुविन्दर सैनी, अधिवक्ता, मै० डिस्टेन्ट होरिजन रेजिडेन्सी प्रा०लि० तथा ग्रेटर नौएडा की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा भौतिक रूप से उपस्थित हुए।

2. प्रकरण में पुनरीक्षण याचिका में तथा सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:-

- कन्सोर्सियम मेम्बर मैसर्स एस०आर०एस० रियल इस्टेट प्रा० लि० और मैसर्स ग्रैन्ड रियलटेक लि० को भूखण्ड संख्या-जीएच-3, सेक्टर-12, ग्रेटर नौएडा क्षेत्रफल 60,000 वर्ग मीटर आवंटित किया गया।
- उक्त भूखण्ड के उपविभाजन के पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी मैसर्स लोटस एस०आर०एस० बिल्डटेक प्रा० लि० (अब डिस्टेन्ट होरीजन रेजीडेन्सी प्रा०लि०) के पक्ष में भूखण्ड सं०-जीएच-03ए, सेक्टर-12, क्षेत्र 20000.00 वर्गमी० की लीज डीड दिनांक 28.04.2016 को निष्पादित की गयी।
- उक्त भूखण्ड का कब्जा दिनांक 25.06.2016 को जारी किया गया। आर्थिक मंदी होने के कारण कम्पनी 02 किस्त समय पर जमा नहीं कर पायी, जिसके कारण ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण का नोटिस प्रेषित किया गया।
- उक्त नोटिस का जवाब देते हुए मंदी के परिप्रेक्ष्य में 15-30 दिन का समय बढ़ाये जाने का अनुरोध कम्पनी द्वारा किया गया, जिसे प्राधिकरण ने अस्वीकार कर दिया।
- समय अवधि नहीं बढ़ाने के पश्चात् उनके द्वारा उक्त भूखण्ड की देय धनराशि जमा कराने हेतु ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित हुए, परन्तु प्राधिकरण के कर्मियों द्वारा धनराशि को उनकी कम्पनी को आवंटित दूसरे भूखण्ड के पक्ष में जमा करा दी गयी।
- ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 11.10.2019 द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया है। भूखण्ड की देयता निर्धारित करते हुए उक्त भूखण्ड को याची के पक्ष में

रि-स्टोर करते हुए प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.10.2019 को अपास्त करते हुए भूखण्ड को रि-स्टोर किये जाने का अनुरोध किया गया है।

3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में ग्रेटर नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :-

- ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की बीआरएस 01/2014-15 योजनान्तर्गत भूखण्ड सं०-जीएच-03, सेक्टर-12, क्षे०-60000.00 वर्गमी० भूमि दिनांक 07.08.2014 का आवंटन कंसोर्शियम लीड मैम्बर मैसर्स एस०आर०एस० रियल स्टेट प्रा० लि० के पक्ष में हुआ। मैसर्स एस०आर०एस० रियल स्टेट प्रा० लि० के अनुरोध पत्र दिनांक 24.06.2015 के क्रम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, के अनुमोदन दिनांक 01.04.2016 से उक्त भूखण्ड को 03 भागों में विभाजित किया गया।
- उप विभाजन के पश्चात मैसर्स लोटस एस०आर०एस० बिल्डटेक प्रा०लि० के पक्ष में भूखण्ड सं०-जीएच-03ए, सै०-12, क्षे०-20000.00 वर्गमी० ग्रेटर नौएडा की दिनांक 28.04.2016 को लीजडीड निष्पादित करायी गयी एवं दिनांक 20.05.2016 को कब्जा पत्र सं०-प्रो०/बीआरएस/2016/712 जारी किया गया। मैसर्स लोटस एस०आर०एस० बिल्डटेक प्रा० लि० द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयता जमा न कराये जाने के कारण आवंटी को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 10.03.2017 को कारण बताओ नोटिस प्रेषित किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 15.02.2018 के माध्यम से भूखण्ड के डिफाल्टेड धनराशि का रि-शिड्यूलमेंट करने हेतु आवेदन कर सकते हैं, की नोटिस प्रेषित की गयी। मैसर्स लोटस एस०आर०एस० बिल्डटेक प्रा० लि० द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयता जमा न कराये जाने एवं मानचित्र स्वीकृत न कराये जाने के कारण आवंटी को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.12.2017 को पुनः कारण बताओ नोटिस प्रेषित किया गया। आवंटी ने दिनांक 23.02.2018 को अतिदेय धनराशि को रि-शिड्यूलमेंट करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। तत्कम में आवंटी को भूखण्ड के कुल अतिदेय धनराशि रू० 12,40,75,743.67/- का 15 प्रतिशत धनराशि रू० 1,88,25,520/- जमा कराते हुए प्राधिकरण के पत्रांक ग्रे०नो०/बिल्डर्स/2018/1049, दिनांक 09.03.2018 को अतिदेय धनराशि का रि-शिड्यूलमेंट पेमेंट प्लान प्रेषित किया गया।
- रि-शिड्यूलमेंट पेमेंट प्लान प्रेषित करने के उपरान्त भी पुनः देय किश्तों का डिफाल्ट किया गया तथा परियोजना पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं करने को दृष्टिगत प्राधिकरण के पत्र दिनांक 07.05.2019 के माध्यम से निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्रेषित किया गया। दिनांक 19.07.2019 के माध्यम से निरस्तीकरण पूर्व कारण बताओ नोटिस प्रेषित किया गया जो तामील नहीं हो सकी। पुनः आवंटी के निदेशकों के पते पर एवं अन्य पते पर नोटिस प्रेषित किये गये तथा दिनांक 24.09.2019 को व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया, परन्तु आवंटी कम्पनी ने व्यक्तिगत सुनवाई हेतु 15 दिनों का समय दिये जाने का अनुरोध किया गया। दिनांक 11.10.2019 के माध्यम से आवंटी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय राशि जमा न कराने तथा निर्धारित अवधि में परियोजना पूर्व न करने के कारण लीजडीड के प्रस्तर "CANCELLATION OF LEASE DEED" (2, 3 & 4) में उल्लिखित प्राविधानों के अनुरूप मैसर्स लोटस एस०आर०एस० बिल्डटेक प्रा०लि० के पक्ष में आवंटित भूखण्ड सं०-जीएच-03ए, सै०-12, क्षे०-20000.00 वर्गमी० ग्रेटर नौएडा का आवंटन एवं लीजडीड निरस्त कर दिया गया।



4. उभय पक्षों की विस्तृत सुनवाई तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत किए गए तथ्यों तथा प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किए गए तथ्यों पर सम्यक् विचारोपरान्त निम्नवत् स्थिति स्पष्ट हो रही है :-

- प्राधिकरण के अनुसार देयताओं के भुगतान न किए जाने, लीज डीड की तिथि 28.04.2016 से लगभग 03 वर्ष में प्रथम फेज का निर्माण कार्य पूर्ण कराने का प्रयास न किए जाने, स्थल पर कोई निर्माण कार्य न किए जाने के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता संस्था को निरस्तीकरण पूर्व कारण बताओ नोटिस प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.07.2019 के माध्यम से प्रेषित करते हुए भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि जमा कराए जाने का अनुरोध किया गया। परन्तु आवंटी द्वारा कोई धनराशि नहीं जमा की गयी और न ही कोई स्पष्टीकरण प्रस्तुत किया गया। पुनः आवंटी को अन्तिम अवसर प्रदान करते हुए दिनांक 24.09.2019 को कार्यालय में उपस्थित होने की सूचना प्रेषित की गयी, परन्तु आवंटी द्वारा व्यक्तिगत सुनवाई हेतु 15 दिन की मांग की गयी। तत्कम में भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि जमा न कराने तथा निर्धारित अवधि में परियोजना पूर्ण न करने के कारण प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन एवं लीज डीड को निरस्त करते हुए कुल प्रीमियम की 25 प्रतिशत राशि प्राधिकरण के पक्ष में जब्त किए जाने संबंधी आदेश दिनांक 11.10.2019 जारी किया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार प्राधिकरण के निरस्तीकरण पूर्व नोटिस का उत्तर उसके द्वारा प्राधिकरण को दिया गया तथा वैश्विक आर्थिक मंदी के दृष्टिगत थोड़ा समय अवधि बढ़ाने का और अनुरोध किया गया। उक्त के अतिरिक्त कम्पनी के पत्र दिनांक 23.09.2019 द्वारा निरस्तीकरण नोटिस का उत्तर देते हुए 15 दिन का समय मांगा गया, परन्तु प्राधिकरण द्वारा कोई समय प्रदान न करते हुए आदेश दिनांक 11.10.2019 जारी कर दिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आवंटन धनराशि तथा किस्तों के सापेक्ष धनराशि ₹0 28,42,71,520/-, पंजीकरण की धनराशि के मद में ₹0 1,66,66,666.67 एवं आरक्षण धनराशि के मद में ₹0 69,33,333.33 कुल धनराशि ₹0 30,78,71,520/- प्राधिकरण में जमा की गयी है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के पुनर्स्थापित किए जाने की दशा में वह कुल अतिदेयों का 25 प्रतिशत तत्काल भुगतान करने को तैयार है तथा शेष भुगतान दिए गए निर्देशों के क्रम में जमा कर दिया जाएगा।

5. मैसर्स डिस्टेन्ट होरिजन रेजिडेन्सी प्रा0लि0 को 20,000 वर्ग मी0 के भूखण्ड का लीज डीड दिनांक 28.04.2016 को (लोटस एस0आर0एस0) के नाम से किया गया तथा इस भूखण्ड का कब्जा दिनांक 20.05.2016 को दिया गया है। इस बीच आवंटी द्वारा दिनांक 20.03.2018 को रि-शिड्यूलमेंट भी कराया गया है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि प्लॉट की कीमत ₹0 47.02 करोड़ है जिसके सापेक्ष आवंटी द्वारा अभी तक ₹0 30.78 करोड़ का भुगतान किया जा चुका है। वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा प्लॉट की कुल कीमत/बकाये की राशि लगभग ₹0 60.00 करोड़ बतायी जा रही है, जिसमें ₹0 34.00 करोड़ प्रीमियम, ₹0 16.79 करोड़ ब्याज, ₹0 3.75 करोड़ पेनाल्टी, ₹0 4.00 करोड़ लीजरेंट व ₹0 0.42 करोड़ टाइम एक्सटेंशन चार्ज के रूप में है। आवंटी द्वारा वैश्विक मंदी एवं अन्य सम्बन्धित कारणों से निर्माण कार्य में विलम्ब होने की बात कही है तथा अपने आवेदन

दिनांक 24.05.2023 में समस्त आउटस्टैंडिंग ड्यूज को 90 दिन में भुगतान करने की बात कही गई है। उपरोक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा पारित आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.10.2019 निम्न शर्तों के अधीन निरस्त किया जाता है:-

- (i) प्राधिकरण द्वारा आवंटी को कुल ड्यूज की सूचना दिये जाने के 30 दिन के अंदर कुल बकाये की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करनी होगी।
- (ii) आवंटी द्वारा सम्पूर्ण बकाये की धनराशि 3 माह के अन्दर जमा करनी होगी।

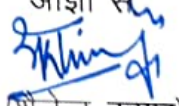
यहाँ यह उल्लेखनीय है कि प्लाट आवंटन को निरस्त करने विषयक आदेश दिनांक 11.10.2019 को पारित किया गया और आवंटी द्वारा उक्त आदेश के विरुद्ध नवम्बर, 2019 में रिवीजन फाइल किया गया है। परन्तु विगत 4 वर्षों में उपरोक्त रिवीजन का निस्तारण नहीं किया जा सका है। जबकि एक बार प्रकरण में फाइनल हियरिंग दिनांक 30.10.2021 को की गयी परन्तु आदेश पारित नहीं किया गया। अतः विगत 4 वर्षों में देयकों में वृद्धि रिवीजन के समयबद्ध निस्तारण न होने की वजह से होगा। उक्त के दृष्टिगत रेस्टोरेशन बगैर किसी चार्ज के किए जाने के आवंटी के अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जायेगा। उपरोक्त आदेशों के साथ पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह  
अवस्थापना एवं औद्योगिक  
विकास आयुक्त

संख्या:-4282(1)/77-4-23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स डिस्टेन्ट होरिजन रेजिडेन्सी प्रा0लि0, ए-118/1, तृतीय तल विकास मार्ग, शाकरपुर, नई दिल्ली-110092, ई-मेल: [distanthorizonres@gmail.com](mailto:distanthorizonres@gmail.com)
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(शिलेन्द्र कुमार)  
अनुसचिव