

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4576/अपील 03/21
लखनऊ:दिनांक: 02 जुलाई, 2023
अगस्त,

मे0 गायत्री हास्पिटेलिटी एवं रियलकान लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण व अन्य

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मे0 गायत्री हास्पिटेलिटी एवं रियलकान लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड GH-11, सेक्टर 1 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2020 के विरुद्ध दिनांक 19.02.2021 को उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है।

2. पुनरीक्षण याचिका के लम्बित होते हुए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट संख्या सी-9362/2022 दाखिल की गई, जो दिनांक 21.12.2022 को निर्णित हुई। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश का सार निम्नवत है:-

We accordingly direct the revisional authority to proceed with the pending revision and decide the same expeditiously and preferably within a period of one month from the date of production of a copy of this order.

For a period of one month or till the decision on the pending revision, whichever is earlier, coercive measures may not be taken against the petitioner.

3. प्रकरण में ग्रेटर नोएडा के पत्र दिनांक 20.06.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। याचिका के सम्बन्ध में सुनवाई बैठक दिनांक 13.07.2023 को आहूत की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया तथा पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री शिवम यादव, अधिवक्ता एवं श्री राकेश श्रीवास्तव आभासी रूप से उपस्थित हुए।



4. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि दो बिड सिस्टम के द्वारा इस प्लाट का आवंटन दिनांक 10.08.2010 को हुआ था। उसके द्वारा इस प्लाट से सम्बन्धित लीज डीड दिनांक 11.02.2011 को कराई गई तथा इसके उपरान्त उसको एक possession सर्टिफिकेट भी दिनांक 14.02.2011 को दिया गया।
5. Possession सर्टिफिकेट देने के बावजूद इस प्लाट पर किसानों का कब्जा था जिसके कारण आवंटी को प्लाट का भौतिक कब्जा नहीं मिल पाया था। इसके सम्बन्ध में उसके द्वारा कई आवेदन प्राधिकरण में दिये गये। अन्तोगत्वा प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.08.2017 द्वारा यह स्वीकार किया गया कि इस प्लाट पर अनधिकृत कब्जा है, जिसे हटाकर पुनरीक्षणकर्ता संस्था का कब्जा दिनांक 01.09.2017 को कराया गया जिसके संदर्भ में एक नया कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 13.11.2017 को दिया गया।
6. कब्जा प्रमाण पत्र से स्पष्ट है कि प्लाट के कुल क्षेत्रफल 36002 वर्ग मीटर के सापेक्ष दिनांक 01.09.2017 तक 16317 वर्ग मीटर पर अवैध अतिक्रमण था।
7. अवैध अतिक्रमण होने पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण की नीति के अनुसार जीरो पीरियड की मांग की गई, किन्तु प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01.02.2018 द्वारा उसे दिनांक 14.02.2011 से दिनांक 14.05.2015 तक का जीरा पीरियड अनुमन्य किया गया एवं यह जीरो पीरियड भी कुल अनधिकृत कब्जे वाले क्षेत्रफल 16317 वर्ग मीटर तक ही सीमित था।
8. इस आदेश के खिलाफ याची संस्था द्वारा प्रत्यावेदन दिया गया, किन्तु यह प्रत्यावेदन भी आदेश दिनांक 07.07.2020 द्वारा निरस्त कर दिया गया। अग्रेतर पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय में निर्णीत वाद- 'विक्रम चटर्जी बनाम भारत सरकार एवं अन्य', में पारित आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा जीरो पीरियड देने सम्बन्धी एक नीति दिनांक 05.12.2019 को जारी की गई थी। इस नीति के क्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटियों से अपने कार्यालय आदेश दिनांक 03.03.2020 द्वारा आवेदन मांगे गए थे, जिसके क्रम में उसके द्वारा आवेदन किया गया था। इस आवेदन में उसके द्वारा यह स्पष्ट किया गया था कि नीति के अनुसार उसके आवंटित प्लाट का 30 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल पर कब्जा है, अतः उसे पूर्ण क्षेत्रफल का जीरो पीरियड अनुमन्य किया जाए। प्राधिकरण द्वारा अपनी नीति को अनदेखा करते हुए पूर्व में पारित आदेश को ही माना गया है, जो कदापि उचित नहीं है। अतः, पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह मांग की गई कि आदेश



दिनांक 07.07.2020 निरस्त करते हुए उसे प्लाट के सम्पूर्ण क्षेत्रफल का जीरो पीरियड दिनांक 14.02.2011 से 13.11.2017 तक का अनुमन्य किया जाए।

9. पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह वर्णित किया गया है कि भूखण्ड संख्या GII-II, सेक्टर 1 क्षेत्रफल 70771.95 वर्ग मीटर का आवंटन कन्सोर्सियम के रूप में मे० गायत्री हास्पिटेलिटी एवं रियलकान लि० के पक्ष में हुआ था। आवंटी के अनुरोध पत्र दिनांक 30.06.2013 के आधार पर इस क्षेत्रफल में से 20000 वर्ग मीटर के प्लाट का सबलीज मे० इन्टार्समेंट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि० को किया गया था एवं पुनः एक अनुरोध पत्र दिनांक 13.2.2014 के आधार पर 14769 वर्ग मीटर की सबलीज मे० कॉमली बिल्डटेक इंडिया प्रा० लि० के पक्ष में की गई थी। sub-lease करने के उपरान्त आवंटी कम्पनी के पास 36002.95 वर्ग मीटर भूमि अवशेष है।

10. आवंटी कम्पनी को भूखण्ड पर भौतिक कब्जा प्राप्त न होने के कारण कार्यबाधित अवधि दिनांक 21.10.2011 से 24.08.2012 का शून्यकाल दण्ड ब्याज के लिए अनुमन्य किया जा चुका है। तदोपरान्त आवंटी की मांग पर पुनः दिनांक 20.12.2017 को सुनवाई की गई तथा प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01.02.2018 को 16317 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के लिए लीजडीड की तीथि 14.02.2011 से 14.05.2014 (स्थगन आदेश मुक्त होने की तिथि) तक का शून्य काल घोषित किया गया। प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि

“विधि विभाग के अनुसार बिसरख जलालपुर के खसरा संख्या-569 में रिट याचिका संख्या-32719/2011 में दिनांक 31.05.2011 को यह प्राप्त हुआ, कि Status quo with regard to possession over the plot in question और यह याचिका दिनांक 21.10.2011 को गजराज के केस के साथ निस्तारित हो गयी। तत्पश्चात उच्चतम न्यायालय में याचिका दायर की गयी, जिसमें दिनांक 08.08.2023 के स्थगनादेश को निरन्तर कर दिया गया तथा दिनांक 14.05.2015 को याचिका निस्तारित कर दी गयी, इस प्रकार स्थगनादेश समाप्त हो गया। खसरा संख्या 46/1 पर रिट याचिका संख्या-50448/2011, एस.एल.पी. 4123/2014 शशि बनाम उ०प्र० राज्य रहा, जिसमें भूमि पर स्टे की पुष्टि हुई।”

11. मा० उच्चतम न्यायालय के स्थगन आदेश समाप्त होने की तिथि तक ही जीरो पीरियड की अनुमन्यता प्राधिकरण द्वारा की गई है।

12. इसके उपरान्त आवंटी द्वारा शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के प्राविधानों अंतर्गत सम्पूर्ण क्षेत्रफल के शून्यकाल का आवेदन किया है, जिसमें पूर्व की आख्या



को ही आधार मानते हुए पुनः मात्र 16317 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के लिए दिनांक 14.02.2011 से दिनांक 14.05.2015 तक का शून्यकाल अनुमन्य किया गया है। समिति द्वारा यह कहा गया है कि एक लाभ दो बार नहीं दिया जा सकता है एवं यहीं तक की अनुमन्यता बनती है।

13. यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटी कम्पनी से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की मांग की गयी है। अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि की मांग के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-6461/2018 मै० लॉ रेजीडेंसिया डेवलपर्स प्रा० लि० बनाम उ० प्र० राज्य एवं अन्य में मा० उच्च न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि के सापेक्ष मा० न्यायालय में लम्बित सभी रिट याचिकाओं को एकजाई करते हुए not to proceed with any coercive measures के आदेश पारित किये गये हैं, जिसमें आवंटी कम्पनी की रिट याचिका भी शामिल है।

15. आवंटी कम्पनी पर दिनांक 31.03.2023 तक किश्त एवं ब्याज के मद में रू० 128,18,73,659/-, वार्षिक लीजरेंट के मद में रू० 6,09,08,477/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि के मद में रू० 16,59,50,395/- (जिस पर स्थगनादेश पारित है) तथा समय विस्तारण शुल्क के मद में रू० 4,79,03,725/- की देयता है। इस प्रकार आवंटी कम्पनी पर कुल रू० 155,66,36,256/- की बकाया देयता है।

सुनवाई के समय प्रस्तुत तथ्यों एवं साक्ष्यों तथा पत्रावली में उपलब्ध विवरण के अनुसार निम्न तथ्य परिलक्षित हो रहे हैं:-

- i. भूखण्ड संख्या GH-11, सेक्टर 1 क्षेत्रफल 70771.95 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 10.08.2010 को कन्सोर्सियम के रूप में पुनरीक्षणकर्ता को किया गया था। तदोपरान्त दो बार सबलीज होने के बाद अब पुनरीक्षणकर्ता के पास कुल क्षेत्रफल 36002.95 वर्ग मीटर भूमि बनती है।
- ii. यह निर्विवादित है कि इस भूखण्ड की लीजडीड वर्ष 2011 में होने के बावजूद पूर्ण भूखण्ड पर याची का कब्जा नहीं हो पाया था एवं लगभग 16317 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर किसानों का अतिक्रमण था।
- iii. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.11.2017 जो भूखण्ड का कब्जा दिये जाने से सम्बन्धित है, से यह स्पष्ट है कि दिनांक 01.09.2017 को किसान की उच्चाधिकारियों से वार्ता कर सहमति कराकर भूखण्ड पर अस्थाई टीनशेड लगाकर कब्जा दिला दिया गया, किन्तु भूखण्ड संख्या 11 में खसरा संख्या 572 पर कृषक द्वारा उसा रागम भी कब्जा नहीं दिया गया। इससे यह स्पष्ट



है कि भूखण्ड के आंशिक क्षेत्रफल पर दिनांक 01.09.2017 तक आवंटी का कब्जा नहीं था।

- iv. पुनरीक्षणकर्ता के आवेदन को प्राधिकरण की समिति के समक्ष दो बार प्रस्तुत किया जा चुका है। समिति की रिपोर्ट का सार निम्नवत् है:-

परियोजना विभाग की रिपोर्ट दिनांक 16.06.2017 के अनुसार ग्राम बिसरख के खसरा सं०-567, क्षेत्रफल 1208 वर्ग मी०, खसरा सं०-568, क्षेत्रफल 6673 वर्ग मी०, खसरा सं०-569, क्षेत्रफल 6621 वर्ग मी०, खसरा सं०-570, क्षेत्रफल 1015 वर्ग मी०, खसरा सं०-571, क्षेत्रफल 800 वर्ग मी० कुल क्षेत्रफल 16317 वर्ग मीटर है। किसानों के मुआवजा व आवदादी व्यवस्थापन न होने के कारण भूखण्ड में कार्य बाधित था। पूर्व में 758 वर्ग मी० क्षेत्रफल में कार्य अवरुद्ध होने की सूचना प्रेषित की गयी है। कुछ पर बिल्डर द्वारा भवनों का निर्माण कराया जा रहा है।

परियोजना विभाग के पत्र दिनांक 13.11.2017 के अनुसार सेक्टर-01 के भूखण्ड संख्या-11, 11ए, 11बी में ग्राम बिसरख के खसरा संख्या-568, 569, 570 एवं 572 पर किसानों के प्रतिकर प्राप्त न करने एवं आवदादी व्यवस्थापन के कारण कार्य बाधित था। जिसके लिए पत्रांक-प्रोजेक्ट/वर्क सर्किल-5/2016/2784, दिनांक 23.09.2016, पत्रांक-प्रोजेक्ट/वर्क सर्किल-5/2017/4134, दिनांक 25.08.2017 को जिलाधिकारी एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गौतमबुद्धनगर को पत्र प्रेषित किये गये थे, जिसमें दिनांक 01.09.2017 को किसानों की उच्चाधिकारियों से वार्ता कर सहमत करारक भूखण्डों पर अस्थाई टीन शेड लगाकर कब्जा दिला दिया गया है। भूखण्ड संख्या-11 में खसरा संख्या-572 पर अभी भी किसान द्वारा कब्जा नहीं दिया गया है।

विधि विभाग के अनुसार बिसरख जलालपुर के खसरा संख्या- 569 में रिट याचिका सं० 32719/2011 में दिनांक 31.05.2011 को यह प्राप्त हुआ कि Status quo with regard to possession over the plot in question और यह याचिका दिनांक 21.10.2011 को गजराज के केस के साथ निस्तारित हो गयी। तत्पश्चात उच्चतम न्यायालय में याचिका दायर की गयी, जिसमें दिनांक 08.08.2023 के स्थगनादेश को निरन्तर कर दिया गया तथा दिनांक 14.05.2015 को याचिका निस्तारित कर दी गयी, इस प्रकार स्थगनादेश समाप्त हो गया। खसरा संख्या 46/1 पर रिट याचिका संख्या-50448/2011 एस.एल.पी. 4123/2014 शशि बनाम उ०प्र० राज्य रहा, जिसमें भूमि पर स्टे की पुष्टि हुई।

2/14

v. उपरोक्त के अनुसार समिति द्वारा यह संस्तुत किया गया कि 16317 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के लिए लीजडीड की तिथि 14.02.2011 से स्थगन आदेश मुक्त होने की तिथि 14.05.2015 तक का शून्यकाल अनुमन्य किया जाए।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि शासनादेश संख्या 384/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 के अंतर्गत शून्यकाल हेतु निम्नानुसार प्राविधान किये गये हैं:-

आवंटी/विकासकर्ताओं को प्राधिकरण द्वारा निम्न परिस्थितियों में शून्य अवधि अनुमन्य कराई जाएगी:-

अ) यदि प्राधिकरण की त्रुटि के कारण प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो पा रहा है।

ब) मा0 न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आवंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रक्रिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आगे नहीं किया जा सकता हो।

स) शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

द) यदि किसी भूखण्ड का कब्जा दिया जा चुका है अथवा पट्टा प्रलेख का निष्पादन भी हो चुका है, परन्तु आवंटित भूखण्ड के लिये कोई पहुँच मार्ग नहीं है, जिसके कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण एवं विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा हो। इन प्रकरणों में Satellite Imagery द्वारा पुष्टि कराई जायेगी कि परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ न हुआ हो।

शून्य अवधि की गणना निम्नलिखित तरीके से की जाएगी-

डेवलपर्स को कुल आवंटित भूमि के सपोक्ष प्रभावित भूमि (प्रतिशत में)	छूट का प्रतिशत
आवासीय उपयोग के भूखण्ड	
30 प्रतिशत से अधिक	100 प्रतिशत
20 से अधिक और 30 प्रतिशत तक	50 प्रतिशत
10 प्रतिशत से अधिक 20 प्रतिशत तक	25 प्रतिशत
10 प्रतिशत तक	अनुपातिक

शून्य अवधि की उपरोक्त सुविधा ऐसे विकासकर्ता को ही अनुमन्य होगी जो प्लैट बायर्स के हितों को सुरक्षित करने के उद्देश्य से जून, 2021



तक परियोजना पूर्ण करने का लिखित आश्वासन देते हैं और यदि उनके द्वारा दिये गये आश्वासन के क्रम में दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है तो शून्य अवधि से सम्बन्धित यह सुविधा निरस्त कर दी जाएगी।

जिस अवधि के लिये शून्यकाल अनुमन्य किया जाएगा उस अवधि को निर्माण हेतु अनुमन्य समय सीमा में शामिल नहीं किया जाएगा।

- vi. इस शासनादेश के अनुसार यह प्रकरण शून्यकाल अवधि अनुमन्य कराये जाने से सम्बन्धित 'अ' में आता है जिसमें कहा गया है कि यदि प्राधिकरण की त्रुटि के कारण प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो पा रहा है।

यह इसलिए है कि प्राधिकरण को भूमि का आवंटन करने से पहले यह सुनिश्चित कर लेना चाहिए था कि उस भूमि का भौतिक कब्जा प्राधिकरण को प्राप्त हो गया है। यह सुनिश्चित न करते हुए भी प्राधिकरण द्वारा यह भूमि पुनरीक्षण कर्ता को आवंटित कर दी गयी है, जिसे प्राधिकरण की त्रुटि ही कहा जाएगा एवं इसी त्रुटि के कारण प्राधिकरण आवंटित भूमि का कब्जा विकासकर्ता को नहीं दे पाया।

- vii. यह तथ्य भी निर्विवादित है कि पुनरीक्षण कर्ता को आवंटित कुल भूमि 36002 वर्ग मीटर में से 16317 वर्ग मीटर का कब्जा आवंटी को नहीं प्राप्त हो पाया था, जो कि कुल भूमि का लगभग 45 प्रतिशत होता है। शासनादेश के अनुसार यदि आवंटित भूमि के सापेक्ष 30 प्रतिशत से अधिक भूमि प्रभावित है तो उसे 100 प्रतिशत तक की छूट अनुमन्य होगी।

- viii. सुनवाई के समय इन तथ्यों से भी अवगत कराया गया कि प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत 11 टॉवर के सापेक्ष 4 टॉवर बन चुके हैं तथा पुनरीक्षण कर्ता को इस परियोजना पर SWAMIH fund से वित्त पोषित करने की स्वीकृति भी मिल गयी है।

- ix. उपरोक्त से यह स्पष्ट हो रहा है कि आवंटी की लगभग 45 प्रतिशत भूमि पर किसानों का कब्जा था एवं इसके अनुसार परियोजना का विकास मानकों के अनुसार ठीक से सम्भव नहीं था। इसी कारण अभी तक 11 में से मात्र 4 टावर निर्मित किये जा चुके हैं। शून्यकाल के शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के अनुसार इस भूमि पर शत-प्रतिशत शून्यकाल की सुविधा अनुमन्य है। चूंकि यह सिद्ध हो चुका है कि प्राधिकरण द्वारा पूर्ण भूमि का भौतिक कब्जा आवंटी को दिनांक 01.09.2017 को ही दिया गया है, अतः शून्यकाल की

Lu

गणना आवंटन की तिथि 14.02.2011 से पूर्ण भूमि पर कब्जा देने की तिथि 01.09.2017 तक की जानी चाहिए। अतः, इस अवधि के लिए पूर्ण क्षेत्रफल पर जीरो पीरियड मानते हुए प्राधिकरण पुनरीक्षणकर्ता के देयों का पुनर्निर्धारण करे।

- x. उपरोक्तानुसार देयों की गणना कर 25 प्रतिशत धनराशि 30 दिन के अन्दर जमा कराई जाए एवं अवशेष धनराशि की किश्तें निर्धारित कर दी जाएं।
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 4576 (1) / अपील 03 / 21 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मे0 गायत्री हास्पिटेलिटी एवं रियलकान लि0, भूखण्ड संख्या-11, सेक्टर-1, ग्रेटर नोएडा।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।