

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या-3387/77-4-23-21अपील/21  
लखनऊ : दिनांक 19 जून, 2023

श्री नरेन्द्र सिंह

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका श्री नरेन्द्र सिंह द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड सं०-एच०ओ०-1ए/1/नॉलेज पार्क-V के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.01.2021 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 के पत्र दिनांक 01.12.2021 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 09.05.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी। उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से उनके प्रतिनिधि श्री वाई.के. गुप्ता, सी.ए. द्वारा तथा ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की ओर से श्रीमती अदिति सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने अपील में तथा सुनवाई के समय निम्नवत् तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- (1) ग्रेटर नौएडा द्वारा स्कीम कोड संख्या-INS10(2014), संस्थागत भूखण्ड आवंटन हेतु योजना प्रकाशित की गयी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पंजीकरण धनराशि के मद में रू० 58,50,000/- जमा करते हुए भूखण्ड आवंटन के लिए आवेदन किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा विचार करते हुए प्राधिकरण के पत्र दिनांक 4.06.2015 द्वारा आवंटी को भूखण्ड संख्या-एच.ओ.-1ए/1, सेक्टर-नालेज पार्क-05, ग्रेटर नौएडा, क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर आवंटित किया गया। दिनांक 3.08.2015 को आवंटी द्वारा आवंटन धनराशि रू० 1,35,42,000/- पूर्व में पंजीकरण धनराशि के रूप में जमा रू० 58,50,000/- को समायोजित करते हुए जमा की गयी।
- (2) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 4.03.2020 तक रू० 3,62,92,000/- का भुगतान प्राधिकरण में किया गया, परन्तु प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड की लीज डीड उसके पक्ष में नहीं की गयी है।
- (3) प्राधिकरण द्वारा लीज डीड निष्पादन हेतु कदम उठाने के स्थान पर पत्र दिनांक 18.11.2019 द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध देयों के भुगतान न किए जाने हेतु ब्याज तथा दण्ड अधिरोपित करते हुए रू० 4,21,85,013/- की अवैध रूप से मांग की गयी। उक्त के अतिरिक्त दिनांक 20.11.2019 के माध्यम से ग्रेटर नौएडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को डिफाल्टर/कैन्सीलेशन नोटिस दी गयी।

- (4) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः ग्रेटर नौएडा से लीज डीड निष्पादन किए जाने का अनुरोध किया गया, परन्तु पुनः ग्रेटर नौएडा द्वारा उसे डिफाल्टर नोटिस निर्गत की गयी।
- (5) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.06.2020 के माध्यम से ग्रेटर नौएडा को पते और ई-मेल आईडी में परिवर्तन के संबंध में सूचित किया गया। प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन दिनांक 23.06.2020 तथा 10.07.2020, जिसके द्वारा ग्रेटर नौएडा से लीज डीड निष्पादित किए जाने, भूखण्ड का कब्जा देने तथा लीज डीड निष्पादित होने एवं कब्जा देने की तिथि तक शून्य काल की मांग की गयी, पर कोई जबाब ग्रेटर नौएडा द्वारा नहीं दिया गया।
- (6) ग्रेटर नौएडा से कोई उत्तर न मिलने के कारण भूखण्ड को निरस्तीकरण से रोकने हेतु मा उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका (सी) संख्या-12993/ 2020 नरेन्द्र सिंह व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य योजित की गयी, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 24.09.2020 को याची को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण को 04 सप्ताह में निस्तारित किए जान के आदेश दिए गए।
- (7) दिनांक 25.11.2020 को ग्रेटर नौएडा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित करने के संबंध में पुनरीक्षणकर्ता को चेक लिस्ट दिया गया, परन्तु कोई लीज प्लान उपलब्ध नहीं कराया गया, जबकि प्राधिकरण के पत्र में उल्लिखित था। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.01.2021 के माध्यम से निम्नलिखित बिन्दुओं पर मांगी गयी सूचना से उसे अवगत नहीं कराया गया है:-
- (क) क्या भूखण्ड संख्या- एच.ओ.-1ए/1, सेक्टर-नालेज पार्क-05, ग्रेटर नौएडा का कब्जा प्राधिकरण के पास उपलब्ध है या किसी न्यायालय के आदेश या किसानों की समस्याओं या मुकदमेबाजी के कारण कब्जा सम्भव नहीं है।
- (ख) कृपया रिट याचिका संख्या-30723/2019 में आदेश की कापी और प्रश्नगत भूखण्ड पर उसकी क्या प्रयोजता है।
- (8) दिनांक 21.10.2020 को नोटिस प्राप्त करने के उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता अपने सी.ए. श्री वाई.के. गुप्ता के साथ दिनांक 29.10.2020 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष उपस्थित हुआ, जिसके कम में ग्रेटर नौएडा द्वारा आदेश दिनांक 05.01.2021 पारित किया गया, जिसके विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका (सी) संख्या-7622/2021 योजित की गयी, जिसे मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 14.06.2021 को निस्तारित करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को उक्त आदेश के विरुद्ध विभागीय उपचार लिए जाने की स्वतंत्रता प्रदान की गयी।

(9) उपर्युक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ग्रेटर नौएडा के आदेश दिनांक 5.01.2021 के विरुद्ध शासन के समक्ष याचिका प्रेषित करते हुए निम्नवत् अनुरोध किया गया है:-

- (1) Zero period be granted from the date of allotment to the date of execution of lease deed and handing over of possession of the plot No. H.O.-1A/1, Sector K.P.-V.
- (2) The rate of interest if any be levied at the rate of 8% as prescribed by Hon'ble Supreme Court.
- (3) The Plot be converted in the name of Company formed by the applicant's M/s Shresth Hospitals Limited (CINU85100UP2021PTC140667) as mentioned in the application itself.
- (4) The lease deed of the plot no. H.O.-1A/1Sector K.P.-V, be executed in the name of M/s Shresth Hospitals Private Limited (CINNo.U85100UP2021PTC140667) and possession of the plot be handed over to the Company.

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

- आवंटी द्वारा भूखण्ड के आवंटन की तिथि से लीजडीड निष्पादन कराये जाने की तिथि तक शून्यकाल घोषित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवंटी द्वारा दिनांक 03.08.2015 तक प्राधिकरण में 30 प्रतिशत धनराशि जमा करा दी गई थी परन्तु प्राधिकरण द्वारा समय से चेकलिस्ट जारी नहीं किया गया एवं दिनांक 25.11.2020 को चेकलिस्ट जारी की गई। अतः प्राधिकरण के नियमों के अनुसार आवंटी को चेकलिस्ट जारी करने की तिथि से 30 दिन के भीतर लीजडीड निष्पादित करानी होती है। आवंटी द्वारा जीरो पीरियड इत्यादि/पीनल ब्याज माफ करने की माँग की गई है, जो कि प्राधिकरण की योजना ब्रोशर A-3 के अनुसार नियमतः सम्भव नहीं है। प्राधिकरण के योजना ब्रोशर A-3 में निम्नानुसार प्राविधानित है -

All Payment should be remitted by the due dates. In case the due date is a bank holiday then the allottee/lessee shall ensure remittance on the next working day. In exceptional circumstances the time of deposit for the payment of amount due may be extended by the Chief Executive Officer or its authorized officer at his/her discretion.

In case of default in deposit of any money (except lease rent) due to the Authority the allottee/lease would be required to pay an additional interest 3% (total 16%) above to applicable interest rate p.a. on defaulted amount for defaulted period. This defaulted amount will be compounded half yearly and would be payable along with additional interest of 3% (total 16%) above to applicable interest rate. In case of default, the authority shall issue notice giving 15 days time to deposit/rectify the default. Not more than three such consecutive notices shall be issued. In the event of non-payment after three defaulter notices, cancellation process will be initiated.

- माननीय सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य (I-A- No- 59415 of 2020 and 59400 of 2020) में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक

10.07.2020 को पारित आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में अपील प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था जो माननीय न्यायालय द्वारा सुनवाई हेतु स्वीकार किया गया है। प्राधिकरण द्वारा पुनर्विचार प्रार्थना पत्र माननीय सर्वोच्च न्यायालय में सुनवाई हेतु लम्बित है। माननीय न्यायालय में पुनर्विचार प्रार्थना पत्र योजित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा इस सन्दर्भ में किसी भी प्रकरण में किसी भी बिल्डर/कम्पनी/आवंटी को किसी प्रकार का लाभ अभी तक अनुमन्य नहीं किया गया है। अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की 120वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.2020 के अन्तर्गत माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.07.2020 के आलोक में यह निर्णय लिया गया था कि अनुतोष की गणना ग्रुप हाउसिंग के सभी अधूरी परियोजनाओं तथा स्पोर्ट्स सिटी से सम्बन्धित प्रोजेक्ट्स में हाउसिंग कम्पोनैन्ट पर ही यह सुविधा लागू की जाए। आवंटी श्री नरेन्द्र सिंह को आवंटित प्रश्नगत भूखण्ड संस्थागत श्रेणी का आवंटन है जिसमें हाउसिंग कम्पोनैन्ट नहीं होने कारण मा० न्यायालय का निर्णय इस आवंटन पर लागू नहीं होता है।

- ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड सं०-एच०ओ०-1ए/1/नॉलेज पार्क-V श्री नरेन्द्र सिंह के नाम से आवंटन किया गया था जिसके अनुसार याची कम्पनी के दस्तावेज प्राधिकरण में प्रस्तुत करते हुए भूखण्ड की लीजडीड कम्पनी के नाम से करा सकते हैं परन्तु कम्पनी में निदेशक मण्डल के सदस्य एवं शेयरहोल्डर्स आवंटन हेतु आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत किए गए प्रपत्रों के अनुसार ही होने चाहिए। यदि कम्पनी के अन्तर्गत निदेशक मण्डल अथवा शेयरहोल्डिंग में कोई परिवर्तन पाया जाता है तो प्राधिकरण के नियमानुसार कम्पनी को हस्तांतरण शुल्क प्राधिकरण में जमा कराना होगा। कम्पनी द्वारा अभी तक M/s Shresth Hospitals Limited से सम्बन्धित प्रपत्र/आवेदन प्राधिकरण में प्रस्तुत नहीं किया गया है।
- आवंटी द्वारा दिनांक 29.01.2016 को प्राधिकरण से आवंटित भूखण्ड की सी. आई.सी. (कम्पनी का संविधान परिवर्तन) M/s. Essentia Hospitals Pvt. Ltd. के पक्ष में किए जाने हेतु प्राधिकरण में आवेदन किया गया था जिसके साथ आवंटी द्वारा कम्पनी से सम्बन्धित समस्त प्रपत्रों को प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया था। कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रपत्रों का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि आवंटी द्वारा आवंटन से पूर्व प्रस्तुत किए गए प्रपत्रों के अनुसार दो निदेशक अंकित किए गए थे, परन्तु सी०आई०सी० कराए जाने हेतु प्रस्तुत किए गए प्रपत्रों में निदेशक एवं शेयरहोल्डर परिवर्तित करते हुए कु० कमल अग्रवाल को 49 प्रतिशत शेयर दे दिए गए। प्राधिकरण स्तर पर परीक्षण पर यह प्रकरण हस्तान्तरण का पाया गया। प्राधिकरण की नीति के क्लॉज-3 में इस सम्बन्ध में निम्नानुसार प्राविधानित किया गया था:-

"Charges for change in constitution are in proportion of shares transferred i.e. 10% of the total premium prevailing at the time of granting permission. However no charges are leviable in case incoming partner, or shareholder (s) are within blood relation i.e. father/mother, husband/ wife, son/daughter and vice-versa of the original allottee(s)/ transferee(s). However, the original allottee(s) will maintain minimum period of 3 years."

- आवंटी द्वारा भूखण्ड के 49 प्रतिशत शेयर विक्रय किए गए थे, अतः आवंटी श्री नरेन्द्र सिंह को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.3.2016 के माध्यम से सूचित किया गया था कि वे हस्तांतरण शुल्क रू० 31,67,360/- प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराये तदोपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही की जा सकेगी। आवंटी द्वारा यह धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने के उपरान्त एवं प्राधिकरण की देयता का भुगतान किए जाने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा सी०आई०सी० अनुमन्य करते हुए प्रस्तुत कम्पनी के पक्ष में भूखण्ड की लीजडीड कराए जाने की कार्यवाही की जा सकती थी।
4. दोनों पक्षों को सुना गया। उभयपक्षों की विस्तृत सुनवाई तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका एवं सुनवाई के समय प्रस्तुत किए गए तथ्यों एवं प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किए गए तथ्यों पर सम्यर्क विचारोपरान्त यह पाया गया कि प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 04.06.2015 को भूखण्ड संख्या-एच.ओ.-1ए/1, सेक्टर-नालेज पार्क-05, ग्रेटर नौएडा, क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर आवंटित किया गया, जिसके संबंध में दिनांक 25.11.2020 को प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का लीज डीड निष्पादित करने के संबंध में पुनरीक्षणकर्ता को चेकलिस्ट दी गयी, परन्तु कोई लीज प्लान उपलब्ध नहीं कराया गया। इसके संबंध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कतिपय बिन्दुओं पर सूचना भी प्राधिकरण से मांगी गयी, जो पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दी गयी। प्रश्नगत भूखण्ड की लीज डीड अभी तक निष्पादित नहीं हुई है। प्रकरण में आवंटी द्वारा आवश्यक धनराशि वर्ष 2015 में जमा कर देने के बावजूद दिनांक 25.11.2020 को लीज डीड करने हेतु चेक लिस्ट उपलब्ध करायी गयी जोकि 30 प्रतिशत की धनराशि जमा करने के तत्काल बाद उपलब्ध करायी जानी चाहिए थी। चूंकि प्राधिकरण ने आवंटी को लीज प्लान आवश्यक धनराशि जमा करने के 5 वर्ष के बाद उपलब्ध करायी है और प्राधिकरण के अधिकारी जो सुनवाई के दौरान उपस्थित थे, उनके द्वारा यह अवगत कराया गया कि लीज प्लान भूमि की निर्विवाद उपलब्धता न होने की वजह से देर से दिया जा सका। ऐसे में उक्त अवधि का ब्याज व दण्ड ब्याज लिया जाना औचित्यपूर्ण नहीं है। उक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण का आदेश दिनांक 05.01.2020 निरस्त किया जाता है एवं यह निर्देशित किया जाता है कि चेक लिस्ट उपलब्ध कराने की तिथि (दिनांक 25.11.2020) तक प्रकरण में जीरो पिरियड का लाभ ब्याज, दण्ड ब्याज दोनों के लिए दिया जाएगा एवं किश्तें शिफ्ट करते हुए प्राधिकरण द्वारा ड्यूज की गणना कर आवंटी को सूचित किया जाएगा। प्राधिकरण समस्त देयों की सूचना इस आदेश का अनुपालन करते हुए मदवार आवंटी को 15 दिन के अन्दर लिखित रूप में अवगत करायेगा। तदोपरान्त एक माह के अन्दर आवंटी द्वारा समस्त आवश्यक धनराशि जमा करते हुए लीज डीड एकजीक्यूट कराने की कार्यवाही की जाएगी। चेन्ज इन कान्स्टीट्यूशन के सम्बन्ध में प्राधिकरण अपने वर्तमान नियमों के अनुसार कार्यवाही करेगा। अतः उपरोक्त विश्लेषण के क्रम में निम्नवत् आदेश पारित किया जाता है:-

- (1) प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड की लीज डीड तत्काल निष्पादित करायी जाए।
- (2) अवशेष किश्तें चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि दिनांक 25.11.2020 से पुनः निर्धारित की जाए।

- (3) प्राधिकरण द्वारा अतिदेयों की गणना कर आदेश प्राप्ति के 15 दिन के भीतर पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराया जाए।
  - (4) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण से अतिदेयों की गणना प्राप्त होने की तिथि से एक माह के भीतर अतिदेयों का भुगतान किया जाए।
- तदनुसार पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह  
अवस्थापना एवं औद्योगिक  
विकास आयुक्त।

संख्या:- 3387 (1) / 77-4-23 तददिनांक

- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-
4. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
  5. श्री नरेन्द्र सिंह, ब्लॉक-एच.डी., सेक्टर-13 गौतमबुद्धनगर, नौएडा।
  6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
(रजनी कान्त पाण्डेय)  
उप सचिव।