

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4208/77-4-23/29 अपील/21
लखनऊ : दिनांक 23 जुलाई, 2023

रेगालिया होम्स एल0एल0पी0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका रेगालिया होम्स एल0एल0पी0 को नौएडा में आवंटित भूखण्ड सं0-जीएच-01बी, सेक्टर-43 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 28.04.2021 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में नौएडा से आख्या प्राप्त की गयी, जो उनके पत्र दिनांक 07.01.2022 के माध्यम से प्राप्त हुई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 09.07.2023 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से उनके अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ नन्दवानी एवं श्री आशुतोष भारती, अधिकृत प्रस्तुतकर्ता भौतिक रूप से उपस्थित हुए तथा नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण की ओर से श्री प्रशून द्विवेदी, विशेष कार्याधिकारी, श्री ए0के0 सिंह, सहायक महाप्रबन्धक, श्री प्रमोद कुमार, सहायक भौतिक रूप से एवं श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग किया गया।

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

- पुनरीक्षणकर्ता लिमिटेड लाईबिलिटी पार्टनरशिप एक्ट, 2008 के प्रावधानों के तहत गठित एक लिमिटेड लाईबिलिटी पार्टनरशिप फर्म है। ब्रोशर के नियमों और शर्तों के संदर्भ में पुनरीक्षणकर्ता कंसोर्शियम द्वारा गठित एक विशेष प्रयोजन कंपनी है जो प्लॉट संख्या-जी.एच.-01बी, सेक्टर-43, नौएडा की आवंटी है।
- M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) Lead member कम्पनी है, जिसकी Relevant Member M/s Rosebery Private Limited, M/s Apace Private Ltd. M/s Verve Homes Pvt. Ltd. and M/s Regalia Homes LLP है। उक्त Consortium द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना 2016-2017(1) के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0-01, सैक्टर-43, नौएडा के आवंटन के लिए निविदा के माध्यम से आवेदन किया गया। उच्चतम निविदा देने के कारण नौएडा प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0-01, सैक्टर-43, नौएडा का आवंटन M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) Lead member के पक्ष में दिनांक 26.08.2016 को 90 वर्षों के लीज पर किया गया।

- ब्रोशर के नियम और शर्तों के अनुसार आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 120 दिनों के भीतर लीज डीड के निष्पादन एवं भूखंड का कब्जा सौंपना नौएडा की जिम्मेदारी थी।
- लीज डीड के निष्पादन की शर्त आवंटन राशि का भुगतान था जिसे आवंटन पत्र दिनांक 26.08.2016 के अनुसार 24 अक्टूबर, 2016 तक जमा किया जाना था। नौएडा से अपेक्षित मंजूरी मिलने के बाद दिनांक 14.03.2017 को कंसोर्शियम द्वारा आवंटन राशि जमा किया गया। आवंटन राशि जमा करने के बाद नौएडा द्वारा कंसोर्शियम को लीज डीड निष्पादित किया जाना चाहिए था, किन्तु नौएडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को बिना नोटिस दिए उक्त भूखण्ड का आवंटन दिनांक 05.07.2017 को निरस्त कर दिया गया।
- नौएडा द्वारा पारित आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 05.07.2017 के विरुद्ध शिप्रा एस्टेट लिमिटेड द्वारा उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपटित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत शासन के समक्ष पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी। जिसमें सुनवाई के उपरान्त शासन के आदेश दिनांक 08.09.2017 द्वारा नौएडा को आदेश दिनांक 05.07.2017 पर पुनर्विचार करने के निर्देश दिए गए। शासन द्वारा पारित उक्त आदेश के अनुपालन में नौएडा द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन कंसोर्शियम के पक्ष में पुर्नबहाल कर दिया गया।
- ब्रोशर की शर्तों के अनुसार कंसोर्शियम द्वारा दिनांक 25.12.2017 और दिनांक 27.12.2017 के अनुरोध पत्र के माध्यम से भूखंड के उप विभाजन के लिए आवेदन किया गया। कंसोर्शियम द्वारा किए गए उक्त अनुरोध के क्रम में नौएडा के पत्र दिनांक 09.01.2018 द्वारा उक्त भूखण्ड का उप विभाजन इस शर्त के साथ किया गया कि उपविभाजित भूखंड सहित सभी भूखंडों के लिए सिंगल लेआउट स्वीकृत किया जाएगा।
- नौएडा के पत्र दिनांक 15.01.2018 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता पर भूखंड के उप-विभाजन पर विशेष/अतिरिक्त नियम और शर्तें लगाई गईं। योजना ब्रोशर के नियमों और शर्तों के अनुरूप कार्य न करते हुए नौएडा ने पुनरीक्षणकर्ता को सभी तीन उप-विभाजित भूखंडों के लिए भवन योजनाओं की मंजूरी के लिए एकीकृत आवेदन करने का निर्देश दिया। जबकि मानचित्र की एकीकृत स्वीकृति के आवेदन के लिए कोई प्राविधान विवरणिका की शर्तों में नहीं था।
- नौएडा ने दिनांक 19.01.2018 को उपविभाजित भूखण्ड संख्या-जीएच-1बी, सेक्टर-43, नौएडा का लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया। ब्रोशर की शर्तों के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को संबंधित परियोजना अभियंता द्वारा 15 दिन के भीतर उक्त भूखंड का कब्जा दिया जाना था। जिसके अनुपालन में भूखण्ड का कब्जा लेने के लिए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नौएडा के कार्यालय में कई बार कोशिश की गयी, परन्तु पुनरीक्षणकर्ता के सभी प्रयास व्यर्थ गए और पुनरीक्षणकर्ता को कब्जा नहीं दिया गया।

- दिनांक 28.05.2018, 14.08.2018 एवं 27.08.2019 को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नौएडा से उक्त भूखण्ड का कब्जा दिए जाने का अनुरोध किया गया, परन्तु नौएडा द्वारा प्लॉट का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया जा सका।
- पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड का कब्जा सौंपने के अनुरोध नौएडा ने प्रीमियम की किस्तों का भुगतान न करने का आधार बताते हुए अपने पत्र दिनांक 04.09.2018 के माध्यम से अस्वीकार कर दिया। जबकि प्राधिकरण अतिक्रमण के कारण भूखण्ड का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था।
- नौएडा द्वारा दिनांक 30.07.2018 एवं 24.08.2018 को वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, जिला-गौतमबुद्धनगर को उक्त भूखण्ड पर से अतिक्रमण हटाने के लिए पत्र प्रेषित किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण ही अतिक्रमण के कारण भूखण्ड का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर कब्जा न होने के बावजूद भी दिनांक 19.03.2018 तक ₹0 106,68,35,399/- जमा कर दिए गये थे। तदुपरान्त दिनांक 06.07.2021 को ₹0 2.00 करोड़, दिनांक 03.08.2021 को ₹0 6.00 करोड़, कुल मिलाकर ₹0 114,68,35,399/- प्राधिकरण के पक्ष में जमा किए गए हैं।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्लॉट का कब्जा दिए जाने तथा प्रीमियम के पुनः निर्धारण के लिए कई अनुरोध किए गए, परन्तु उक्त अनुरोध नौएडा द्वारा कभी स्वीकार नहीं किए गए। ब्रोशर और लीज डीड के नियमों और शर्तों के अनुरूप नौएडा द्वारा विभाजित भूखण्ड का कब्जा दिए जाने के बजाय, दिनांक 02.01.2020 के आदेश से पुनरीक्षणकर्ता से भूखण्ड की किस्त जमा करने की अपनी मांग को दोहराया।
- तदुपरान्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में अपने पत्र दिनांक 10.08.2020 द्वारा बेकन ट्रस्टीशिप लि० के पक्ष में मोर्टगेज करने की अनुमति प्रदान किए जाने का अनुरोध किया गया है।
- पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड पर पेड़-पौधों के कारण भी भूखण्ड का कब्जा प्रभावित हुआ। इसलिए, पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 06.01.2020 के पत्र के माध्यम से पेड़-पौधों को उक्त भूखण्ड से किसी अन्य स्थान पर स्थानांतरित करने की मांग की गई, जिस पर कार्रवाई करते हुए निदेशक (उद्यान), खंड-11, नौएडा के माध्यम से कार्रवाई करते हुए प्रतिवादी प्राधिकरण ने वन विभाग से पौधे और पेड़ों को स्थानांतरित करने की अनुमति मांगी गयी।
- प्राधिकरण ने दिनांक 04.09.2020 के पत्र द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सुनवाई का बगैर अवसर दिए हुए, दिनांक 23.02.2018 के पत्र द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दी गई बंधक की अपनी अनुमति को वापस ले लिया।
- किस्तों के पुनर्निर्धारण के लिए किए गए अनुरोध का निस्तारण किए बिना, उपविभाजित भूखण्ड का कब्जा दिए बिना साथ ही पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दायर शून्य अवधि के दावे को तय किए बिना नौएडा के पत्र दिनांक 28.04.2021 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में आवंटित भूखण्ड को निरस्त कर दिया गया।

- संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 के अनुसार भूखंड के पट्टेदार होने के नाते संपत्ति के कब्जे को सौंपने के लिए नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बाध्य है, जबकि इस प्रकरण में तथ्यों और परिस्थितियों के तहत पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड पर कब्जा नहीं दिया गया है।
 - पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रीमियम का भुगतान नहीं करने के कारण भूखंड का कब्जा देने से इनकार कर दिया गया, जबकि प्राधिकरण का उक्त भूखंड पर कब्जा नहीं था और अतिक्रमण को हटाने के लिए नौएडा के पत्र दिनांक 20.07.2018 एवं 24.08.2018 द्वारा पुलिस अधिकारियों से अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में पुलिस अधिकारियों द्वारा कालान्तर में उक्त अतिक्रमण को हटाने के लिए अभियान चलाया गया।
 - महामारी कोविड-19 के कारण बाजार की स्थितियों को देखते हुए, जब पूरा देश गंभीर संकट से जूझ रहा था और आर्थिक चुनौतियों का सामना कर रहा था, तभी नौएडा द्वारा दिनांक 28.04.2021 को निरस्तीकरण आदेश पारित किया गया।
 - नौएडा के आदेश दिनांक 28.04.2021 को रिवीजन में चुनौती देने के बजाय पुनरीक्षणकर्ता ने दिनांक 27.05.2021 के पत्र द्वारा नौएडा के समक्ष भूखंड की बहाली के लिए आवेदन किया गया। दिनांक 29.06.2021 दिनांक 19.07.2021, एवं दिनांक 18.08.2021 द्वारा भूखण्ड की पुर्नबहाली के लिए पुनः अनुरोध किया गया तथा आवंटी द्वारा रू0 2,00,00,000/- प्राधिकरण में जमा भी किया गया।
3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :-
- नौएडा प्राधिकरण ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना 2016-2017(1) के अन्तर्गत उच्चतम निविदा के आधार पर भूखण्ड संख्या जी०एच० 01, सैक्टर 43, नौएडा क्षेत्रफल 1,26,600 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 26.08.2016 को मैसर्स शिप्रा इस्टेट लि० (कन्सट्रक्शन) के पक्ष में किया गया। मैसर्स शिप्रा इस्टेट लि० (कन्सट्रक्शन)ने उक्त भूखण्ड को तीन भूखण्डों में उप विभाजन करने का अनुरोध किया। नौएडा प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड को तीन भाग क्रमशः भूखण्ड संख्या-जी०एच० 01/ए Rosebery Estate LLP (क्षेत्रफल 44310 वर्ग मीटर), भूखण्ड संख्या जी०एच० 01/बी, Regalia Homes LLP (क्षेत्रफल 41145 वर्ग मीटर) एवं भूखण्ड संख्या-जी०एच० 01/सी Verve construction LLP (क्षेत्रफल 41145 वर्ग मीटर) के पक्ष में उप विभाजन की अनुमति पत्र दिनांक 15.01.2018 के द्वारा प्रदान की गई। तदोपरान्त नौएडा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या जी०एच० 01/बी, सैक्टर-43, नौएडा का पट्टाप्रलेख दिनांक 19.01.2018 को Regalia Homes LLP के पक्ष में निष्पादित किया गया, जिसका पंजीकरण उप निबंधक कार्यालय गौतमबुद्धनगर द्वारा दिनांक 19.01.2018 को किया गया है।
 - नौएडा प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड के विभाजन से पूर्व M/s Shipra Estate Ltd.(Consortium) को पत्र दिनांक 12.01.2018 के द्वारा सूचित किया गया था कि भूखण्ड के पट्टाप्रलेख की तिथि से 15 दिन के अंदर भूखण्ड के

विरुद्ध अतिदेय द्वितीय किश्त/ब्याज एवं विलम्ब से पट्टाप्रलेख निष्पादन हेतु अर्थ दण्ड की धनराशि जमा करानी होगी। तदोपरांत ही उक्त भूखण्ड का कब्जा आपको हस्तगत किया जायेगा साथ ही इस आशय का शपथ पत्र भी कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा। M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) द्वारा दिनांक 15.01.2018 को शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। उक्त शपथ पत्र में M/s Shipra Estate Ltd.(Consortium) द्वारा वर्णित किया गया कि उनके द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि का भुगतान पट्टाप्रलेख के निष्पादन की तिथि से 15 दिनों के अंदर प्राधिकरण को किया जायेगा।

- M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 01 सैक्टर 43, नौएडा की आवंटन धनराशि समय अवधि के अंदर जमा न करने के कारण उक्त भूखण्ड का आवंटन दिनांक 05.07.2017 को निरस्त कर दिया गया। परन्तु उ०प्र० शासन के कार्यालय ज्ञाप दिनांक 08.09.2017 को आदेश पारित कर मुख्य कार्यपालक अधिकारी नौएडा को निरस्तीकरण आदेश दिनांक 05.07.2017 पर पुनर्विचार कर वापस लेने के लिए आदेशित किया। दिनांक 07.02.2017 से दिनांक 15.03.2017 तक की समय अवधि का निर्धारित दण्ड ब्याज के साथ आवंटन धनराशि जमा करने हेतु आवंटी को निर्देशित करने का भी आदेश पारित किया गया। नौएडा प्राधिकरण द्वारा उ० प्र० शासन द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में उक्त भूखण्ड आवंटन को पुनर्स्थापित किया गया।
- नौएडा प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 09.01.2018 के द्वारा M/s Shipra Estate Ltd. (Consortium) को सूचित किया कि उक्त भूखण्ड को तीन भूखण्डों में विभाजित करने के पश्चात उनके पक्ष में पट्टाप्रलेख निष्पादित करने की अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की जाती है कि उक्त तीनों भूखण्डों का एकीकृत मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा। पट्टाप्रलेख निष्पादन हेतु अर्थदण्ड रू० 17,90,15,892.00, उक्त धनराशि पर देय जी०एस०टी० रू० 3,22,22,861.00 तथा उक्त भूखण्ड के विरुद्ध देय द्वितीय किश्त की गणना लेखा विभाग से कराकर चालान की प्रति प्रस्तुत करने तदोपरान्त उपरोक्त एस०पी०सी के पक्ष में पट्टाप्रलेख निष्पादन की कार्यवाही के निर्देश दिए गए।
- नौएडा प्राधिकरण ने पुनरीक्षणकर्ता को पत्र दिनांक 15.01.2018 के द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 01, सैक्टर 43 के उपविभाजन की अनुमति प्रदान करने के बारे में सूचित किया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 01/बी, सैक्टर-43, नौएडा क्षेत्रफल-41145 वर्ग मीटर को M/s Regalia Homes LLP के पक्ष में उपविभाजित किया गया।

उक्त पत्र की शर्त संख्या (11) में निम्न प्राविधान है:-

"An Integrated application for sanction of building Plans shall be submitted by allottee / lessee to noida for sub division of plots no GH 01/A, Sector-43, Noida for an area of 44310 sq mtr, GH-01/B Sector-43, Noida for an area of 41145sqmtr and GH 01/C, Sector- 43, noida

for an area of 41145sq mtr." पुनरीक्षणकर्ता उक्त पत्र दिनांक 15.01.2018 की शर्त संख्या (11) को मानने के लिए बाध्य है।

- पुनरीक्षणकर्ता का पत्र दिनांक 13.04.2018 नौएडा प्राधिकरण को प्राप्त हुआ। इस पत्र के उत्तर में प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 23.04.2018 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया कि उक्त परिसम्पत्ति के विरुद्ध अतिदेयों के भुगतान किये जाने के पश्चात ही भूखण्ड का कब्जा आपको हस्तगत किया जायेगा। इस पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध समस्त अतिदेयता को ब्याज सहित भुगतान दिनांक 30.04.2018 तक कराना सुनिश्चित करें अन्यथा उक्त भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।
- पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 30.05.2018 व 14.08.2018 प्राप्त होने के पश्चात् प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 04.09.2018 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को उसके पत्र दिनांक 14.08.2018 के संबंध में सूचित किया कि इस पत्र के जारी होने की तिथि से 15 दिनों के अंदर आपके द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 15.01.2018 के क्रम में उक्त भूखण्ड के विरुद्ध वर्तमान तक समस्त देय धनराशि जमा कराकर जमा चालान की प्रति विभाग को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें ताकि आपको उक्त भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया जा सके।
- पुनरीक्षणकर्ता ने उक्त भूखण्ड के विरुद्ध उपविभाजन के पश्चात दिनांक 19.03.2018 तक केवल रू0 5,00,00,000.00 (पाँच करोड़) की धनराशि का ही भुगतान किया है, जबकि पुनरीक्षणकर्ता पर दिनांक 30.06.2021 तक उक्त भूखण्ड के विरुद्ध धनराशि रू0 331,21,49,980.00 देय थी।
- पुनरीक्षणकर्ता का पत्र दिनांक 04.05.2019 भूखण्ड के विरुद्ध बकाया धनराशि के पुनर्निर्धारण किये जाने के संबंध में प्राप्त हुआ। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.05.2019 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध किशतों के मद में दिनांक 31.05.2019 तक रू0 123,45,61,073.00 तथा भू-भाटक के मद में रू0 7,16,68,837.00 अतिदेय है। अतः प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 08.03.2019 के क्रम में कुल अनुमानित अतिदेयता का 8% धनराशि जमा कर उसके चालान की प्रति प्रस्तुत करने पर पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन पर विचार किये जायेगा। पुनरीक्षणकर्ता ने पत्र दिनांक 30.05.2019 के द्वारा भूखण्ड के देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु 8% धनराशि जमा करने के लिए 15 दिन के समय देने की माँग की गई।
- प्राधिकरण ने दिनांक 02.01.2020 के नोटिस से पूर्व पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 30.01.2018, 16.03.2018, 23.04.2018, 09.08.2018, 04.09.2018, 26.10.2018, 02.04.2019, 30.04.2019 एवं 30.09.2019 के नोटिसों द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि का भुगतान करने के लिए सूचित किया गया था। परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। इसलिए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 02.01.2020 को पुनरीक्षणकर्ता को निरस्तीकरण का नोटिस प्रेषित किया गया। इस नोटिस के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को 15 दिन के अंदर

प्राधिकरण की अतिदेयता का भुगतान करने के लिए सूचित किया गया अन्यथा भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही करने के बारे में उक्त नोटिस में स्पष्ट किया गया।

- पुनरीक्षणकर्ता ने पत्र दिनांक 10.08.2020 द्वारा M/s Beacon Trustee ship Ltd. के पक्ष में उक्त भूखण्ड के बंधक रखने की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया था।
- प्राधिकरण के पत्र दिनांक 02.09.2020 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेयों का भुगतान न किये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है तथा प्राधिकरण के कार्यालय पत्र दिनांक 23.02.2018 के माध्यम से उक्त भूखण्ड के विरुद्ध India bulls housing finance Ltd. के पक्ष में जारी बंधक अनुमति को भी शर्तों का पालन नहीं किये जाने की दशा में निरस्त किया गया।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.04.2021 तक अतिदेय धनराशि रू० 291,20,45,105.00 का भुगतान न करने तथा वर्तमान तक भूखण्ड पर मानचित्र स्वीकृत न कराते हुए निर्माण कार्य प्रारम्भ न करने के कारण आवंटित भूखण्ड संख्या जी०एच० 1/बी, सैक्टर-43 का आवंटन प्राधिकरण द्वारा निरस्त कर पट्टाप्रलेख का पर्यावसान दिनांक 28.04.2021 को किया गया।
- M/s Shipra Estate Ltd. द्वारा इस आशय का शपथ दिया गया था कि उनके द्वारा रजिस्ट्रेशन के 15 दिन के अंदर भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान कर दिया जायेगा, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में M/s Regalia Homes Ltd द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। M/s Regalia Homes Ltd द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान न किये जाने के कारण उसको भूखण्ड का कब्जा प्रदान नहीं किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड अतिदेय धनराशि के पश्चात ही भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया जा सकता है।
- पुनरीक्षणकर्ता कोई शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है, क्योंकि प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 के प्राविधान पुनरीक्षणकर्ता के प्रकरण पर लागू नहीं होता है। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 21.06.2021 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को उक्त पत्र के जारी होने की दिनांक से 30 दिन के अंदर पत्र में उल्लिखित धनराशि रू० 331,21,49,980.00 जो दिनांक 30.06.2021 तक देय थी का भुगतान करने के लिए सूचित किया गया था, जिससे कि भूखण्ड के पुनर्स्थापन किये जाने पर विचार किया जा सकें। उक्त धनराशि को जमा करने के लिए प्राधिकरण ने पुनः पत्र दिनांक 29.07.2021 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। प्राधिकरण ने पुनः पत्र दिनांक 07.11.2021 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.11.2021 तक कुल धनराशि रू० 369,45,05,136.00 देय है परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध देय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया इसलिए प्राधिकरण ने उक्त पत्र के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को

सूचित किया कि आपके प्रत्यावेदन दिनांक 07.10.2021 पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में आर्टिकल-227 के अन्तर्गत याचिका-2834/2022 रेगालिया होम्स एलएलपी बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित की गयी, जिसमें दिनांक 06.08.2022 को मा0 न्यायालय द्वारा पारित आदेश का सारवान भाग निम्नवत् है:-

" Under the facts and circumstances of the case, the petition is disposed of with direction to respondent-1 to decide the stay application filed by the petitioner in revision under Section 41 (3) of the Act within a period of three months from the date of receipt of certified copy of this order before it, if there is no legal impediment. It is also open to respondent-1 to decide the revision filed by the petitioner within the aforesaid period. It is further provided that the parties before respondent-1 shall not take adjournment. Till the decision on the application of the petitioner filed for interim relief before respondent-1, no third party rights shall be created by respondent-2 in respect of plot in question."

5. 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 सम्यक विश्लेषणोंपरान्त निम्न स्थिति स्पष्ट हो रही है :-

- (i) कन्सोर्शियम को कुल 1,26,600 वर्गमीटर भूमि रु.990 करोड़ की लागत पर दिनांक 26.08.2016 को आवंटित की गयी है। उक्त के सापेक्ष ई.एम.डी. रु. 50 करोड़ तथा आवंटन मनी 148 करोड़ यानि कि कुल रु. 198 करोड़ जमा किए गए हैं।
- (ii) उपरोक्त भूखण्ड का विभाजन जी.एच.-01बी के रूप में करते हुए मैसर्स रेगालिया होम्स एल0एल0पी0 को 41145 वर्गमीटर का दिनांक 19.01.2018 को लीज डीड निष्पादित किया गया।
- (iii) मैसर्स रेगालिया होम्स एल0एल0पी0 द्वारा अभी तक कुल रु. 114.68 करोड़ प्राधिकरण में जमा किए गए हैं। मैसर्स रेगालिया होम्स एल0एल0पी0 द्वारा उपरोक्त भूमि, जिसकी कुल लागत लगभग 321 करोड़ थी, उसके सापेक्ष अभी तक रु. 114.68 करोड़ जमा किए हैं, जो कि 35.64 प्रतिशत है। जबकि प्राधिकरण के नियमों के अनुसार 5 प्रतिशत की ई.एम.डी. तथा 15 प्रतिशत आवंटन मनी यानि 20 प्रतिशत धनराशि जमा करने के उपरान्त लीज डीड निष्पादित करते हुए कब्जा दिए जाने का प्राविधान है।
- (iv) आवंटी द्वारा दस्तावेजों के माध्यम से तथा विभिन्न अधिकारियों द्वारा निर्गत पत्र उदाहरणतः वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक को प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 31.07.2018 आदि से यह साबित किया गया है कि लीज डीड

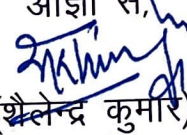
जब 19.01.2018 में निष्पादित की गयी तब उपरोक्त भूखण्ड का निर्विवाद कब्जा प्राधिकरण के पास नहीं था।

- (v) आवंटित भूखण्ड संख्या-जी.एच.-01बी, सेक्टर-43 का भौतिक कब्जा प्राधिकरण द्वारा आवंटी को कभी भी प्रदान नहीं किया गया।
- (vi) आवंटी द्वारा विभिन्न कारणों से कब्जा न मिलने की अवधि के सापेक्ष जीरो पीरियड घोषित करने की मांग की गयी है, जिसका समुचित निस्तारण प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है।
- (vii) आवंटी द्वारा लीज डीड के विलम्ब से एक्सक्यूट होने पर लगायी गयी पैनल्टी को माफ करने के लिए प्रार्थना पत्र दिया गया है, परन्तु प्राधिकरण ने उस पर निर्णय नहीं लिया है।
- (viii) जीरो पीरियड डिक्लियर करने एवं लीज डीड एक्सक्यूशन में विलम्ब की पैनल्टी को माफ करने पर निर्णय न लेने की वजह से प्राधिकरण द्वारा जिस धनराशि की मांग बकाए के रूप में आवंटी से की जाती रही है, वह उचित नहीं ठहरायी जा सकती।
- (ix) प्राधिकरण द्वारा आवंटी के प्लॉट के (कुल आवंटन का लगभग 1/3 भाग का सब-लीज) दिनांक 19.01.2018 को निष्पादित करने के साथ सम्पूर्ण भूखण्ड लगभग 1,26,600 वर्गमीटर का इन्टीग्रेटेड प्लान स्वीकृत कराने विषयक शर्त रखी गयी, जो उचित नहीं ठहराया जा सकता।
- (x) उपरोक्त पैरा-5 में उल्लिखित कारणों के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्तीकरण विषयक पारित आदेश दिनांक 28.04.2021 निरस्त किया जाता है तथा आवंटी को आवंटित प्लॉट का कब्जा हस्तगत कराने के निर्देश दिए जाते हैं।
- (xi) आवंटी द्वारा पुनः एक नया आवेदन पत्र जीरो पीरियड की मांग कारणों सहित उल्लिखित करते हुए तथा विभिन्न पैनल्टीज को माफ करने के लिए कारणों सहित आवेदन पत्र प्राधिकरण को इस आदेश के 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत किया जाएगा, जिस पर प्राधिकरण अगले 30 दिन के अन्दर अपना निर्णय लेगी। उपरोक्त निर्णय को समावेशित करते हुए कुल बकाए की धनराशि का आगणन किया जाएगा। कुल बकाए की आगणित धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि आवंटी द्वारा 30 दिन के अन्दर जमा की जाएगी। शेष धनराशि जमा करने हेतु प्राधिकरण द्वारा 3 वर्षों की छमाही किश्तें बनाई जायेंगी। तदनुसार पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

संख्या:-4288 (1)/77-4-2023 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, रेगालिया होम्स एल0एल0पी0, फ्लैट नं0-502, 502ए, पंचम तल, 23, बाराखम्बा रोड, नारायण मंजिल, नई दिल्ली।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।