

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या-2637/77-4-23-05 अपील/2022  
लखनऊ : दिनांक ०९ मई, 2023

तनीषा बिल्डर्स प्रा0 लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका तनीषा बिल्डर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-223, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5, क्षेत्र-77081.48 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.01.2022 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा-41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक विकास क्षेत्र अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में ग्रेटर नौएडा के पत्र दिनांक 26.04.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.04.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से कम्पनी प्रतिनिधि श्री पंकज विवेक भौतिक रूप से उपस्थित हुए। ग्रेटर नौएडा की ओर से श्री अमनदीप डुली, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन0के0 सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा प्रस्तुत याचिका में एवं सुनवाई के समय निम्नवत् तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- (1) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी मैसर्स तनीषा बिल्डर प्रा0लि0 को सेक्टर-नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नौएडा में क्षेत्रफल 80970 वर्ग मीटर भूखण्ड का आवंटन एवं आरक्षण पत्र प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.06.2003 द्वारा निर्गत किया गया।
- (2) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी आवंटन धनराशि रू0 92,30,580/- (प्रीमियम का 20 प्रतिशत) जमा किया गया।
- (3) दिनांक 30.12.2003, 24.08.2004 तथा 26.08.2005 के पत्रों द्वारा प्राधिकरण से आवंटित भूखण्ड की लीज डीड तथा कब्जे का अनुरोध किया गया, परन्तु प्राधिकरण द्वारा लीज डीड/कब्जा नहीं दिया जा सका, जिसके कारण पुनरीक्षणकर्ता कंपनी आवंटित भूखण्ड को परिवर्तित करने हेतु विवश था।
- (4) उक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता कंपनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.06.2011 के माध्यम से भूखण्ड संख्या-12 और 17 सेक्टर-नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नौएडा के स्थान पर भूखण्ड संख्या-223, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5, क्षेत्रफल 77081.48 वर्ग मीटर पुनः आवंटित किया गया।
- (5) दिनांक 04.05.2011 को पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा प्राधिकरण से प्रत्यावेदन के माध्यम से यह अनुरोध किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड आवंटन एवं लीज डीड के निष्पादन में हुए विलम्ब में आवंटी की कोई भूमिका नहीं है। अतः लम्बित अवधि को शून्य अवधि के रूप में माना

जाए। लीज प्रीमियम पर आरोपित ब्याज को आगामी देयों के सापेक्ष समायोजित किया जाय अथवा आवंटी को वापस किया जाए।

- (6) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा मेगा इन्वेस्टमेंट स्कीम अनुमन्य छूट का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.07.2011 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता कंपनी को आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट दी गयी।
- (7) दिनांक 04.10.2011 को भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित की गयी थी, परन्तु उक्त भूखण्ड भी विवाद से परे नहीं था। भूखण्ड के कुछ हिस्से पर अतिक्रमण था। नौएडा, ग्रेटर नौएडा, यमुना आदि के किसानों द्वारा कब्जा का विरोध किया गया, जिसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि किसान उक्त भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं करने दे रहे हैं। प्राधिकरण द्वारा उक्त पत्र का कोई जबाब नहीं दिया गया, परन्तु अधिकारियों द्वारा मौखिक रूप से बताया गया कि प्रकरण में प्रतिकर का मामला मा0 उच्चतम न्यायालय में लम्बित है, जो जल्द ही निर्णीत होने की सम्भावना है। अन्ततः वर्ष 2015 में उक्त वाद निर्णीत हुआ।
- (8) वर्ष 2015 तक प्राधिकरण द्वारा 64.7 प्रतिशत प्रतिकर की कोई मांग नहीं की गयी। दिनांक 17.12.2015 को प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड के लीज प्रीमियम के माध्यम से अदेता प्रमाण-पत्र निर्गत की गयी।
- (9) वर्ष 2014 से देश आर्थिक मंदी की चपेट में था, विशेष रूप से रियल इस्टेट सेक्टर। पुनः 2016 में विमुद्रीकरण से रियल इस्टेट सेक्टर को बहुत भारी झटका लगा। परिणामस्वरूप याची को भारी वित्तीय हानि हुई।
- (10) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा विकास योजना की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण को प्रस्ताव प्रस्तुत करने का प्रयास किया गया, परन्तु प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा न किए जाने की दशा में उसे अस्वीकृत कर दिया गया।
- (11) प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.03.2020 को पुनरीक्षणकर्ता कंपनी को दिनांक 31.03.2020 से पहले विकास योजना स्वीकृति हेतु आवेदन के लिए सूचित किया गया तथा दिनांक 31.03.2021 तक पहले चरण का निर्माण पूर्ण किए जाने की अपेक्षा की गयी। इसी समय विश्व कोविड-19 महामारी के चपेट में आया तथा पूरे भारत में पूर्ण लॉकडाउन लागू कर दिया गया, जिसके कारण याची दिनांक 31.03.2020 तक विकास योजना स्वीकृति हेतु आवेदन नहीं कर सका। तत्क्रम में दिनांक 26.05.2020 को बिल्डिंग प्लान स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.01.2021 द्वारा यह अवगत कराया गया कि आवंटी द्वारा विकास योजना हेतु मानचित्र दिनांक 26.05.2020 को आवेदित नहीं किया गया तथा शुल्क का भी भुगतान नहीं किया गया। प्राधिकरण के उक्त पत्र का उत्तर आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.02.2021 तथा दिनांक 24.02.2021 द्वारा दिया गया।

उपर्युक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नवत् अनुतोष मांगा गया है :-

(a) The records of the authority may be called.

(b) Impugned order-dated 10.01.2022 passed by the Authority may be set aside and the Authority be directed to sanction the maps/plans on basis of fee paid by the petitioner without demanding the amounts claimed in order dated 25.10.2021; and

(c) It further prayed that consequential order/benefits as applicable to the matter in accordance with the declared policy of the State be granted to the petitioner.

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

- प्राधिकरण के पत्र संख्या-IND/2003/3311, दिनांक 28.06.2003 के माध्यम से मैसर्स तनीषा बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड को सेक्टर-नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नौएडा में रू० 570/- प्रति वर्गमीटर की दर से क्षेत्रफल 80970 वर्गमीटर भूखण्ड आवंटन एवं आरक्षण पत्र निर्गत किया गया।
- कम्पनी को जारी आवंटन पत्र के अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत रू० 4,61,52,900/- निर्धारित की गयी तथा सम्बन्धित कम्पनी को दिनांक 05.07.2003 तक कुल प्रीमियम की 10 प्रतिशत धनराशि रू० 46,05,290/- (रू० 10000/- पूर्व जमा धनराशि को घटाते हुए) आरक्षण धनराशि तथा दिनांक 05.08.2003 तक कुल प्रीमियम की 20 प्रतिशत धनराशि रू० 92,30,580/- जमा कराने हेतु निर्धारित किया गया, जो कि सम्बन्धित कम्पनी द्वारा निर्धारित समयावधि के भीतर प्राधिकरण के पक्ष में जमा करायी गयी है। सम्बन्धित कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.03.2004 के माध्यम से भूखण्ड संख्या-12&17, सेक्टर-नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नौएडा एलोकेट किया गया। कम्पनी द्वारा उनके प्रत्यावेदन दिनांक 30.12.2003, दिनांक 24.08.2004 एवं दिनांक 26.08.2005 के आधार पर उन्हें आवंटित भूखण्ड की डिमार्केशन, लीज डीड एवं कब्जा दिये जाने हेतु अनुरोध किया गया, किन्तु उक्त भूमि ग्राम-नामौली की सीलिंग से प्रभावित होने के कारण आई.टी कम्पनी को उक्त भूखण्ड की लीज डीड/कब्जा निर्गत नहीं किया गया।
- कम्पनी को आवंटित भूखण्ड संख्या-12&17, सेक्टर-नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नौएडा ग्राम-नामौली की सीलिंग से प्रभावित होने के कारण आवंटी कम्पनी को उक्त भूखण्ड की लीज डीड/कब्जा निर्गत नहीं किया गया। अतः आवंटन निरस्तीकरण उपरान्त स्वगणना के आधार पर धनराशि रू० 14,76,693/- ब्याज सहित वापस किये जाने का तर्क पूर्णतया अस्वीकार है।
- कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.06.2011 के माध्यम से भूखण्ड संख्या 12&17, सेक्टर-नॉलेज पार्क-3, ग्रेटर नौएडा के स्थान पर भूखण्ड संख्या-223, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5, क्षेत्रफल 77081.48 वर्गमीटर ग्रेटर नौएडा द्वारा इस शर्त के साथ रिएलोकेट किया गया कि रि-एलोकेशन पत्र जारी होने के 06 माह के अन्दर लीज डीड करानी होगी एवं एक वर्ष के भीतर निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। उक्त भूखण्ड के लीज प्लान प्राप्त होने के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.07.2011 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कराने हेतु चेक लिस्ट

जारी की गयी सम्बन्धित कम्पनी के पक्ष में दिनांक 04.10.2011 को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराते हुए भूखण्ड का कब्जा निर्गत किया गया।

- कम्पनी द्वारा उनके प्रत्यावेदन दिनांक 04.05.2011, जो कि उनके स्तर पर आवंटन एवं लीज डीड की कार्यवाही में विलम्ब न होने पर विलम्ब अवधि के शून्यकाल माने जाने विषयक था, पर कार्यवाही न होने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया है। इस सन्दर्भ में अवगत कराया गया कि तत्समय प्राधिकरण में शून्यकाल नीति निर्धारित नहीं थी। अतः तत्समय प्रत्यावेदन पर कार्यवाही नहीं की गयी तथा वर्तमान में प्रचलित शून्यकाल नीति के अन्तर्गत अपीलार्थी कम्पनी का प्रकरण आच्छादित नहीं है।
- अपीलार्थी कम्पनी को रिएलोकेट भूखण्ड संख्या-223, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5, ग्रेटर नोएडा के लीज प्लान प्राप्त होने के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.07.2011 के माध्यम से रिएलोकेट भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कराने हेतु चेक लिस्ट जारी की गयी।
- कम्पनी द्वारा उनके पत्र दिनांक 17.08.2011 के माध्यम से मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट के अन्तर्गत आवेदन दर पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.09.2011 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को आई.टी./आई.टी.ई.एस. नीति के अन्तर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत की छूट देते हुए नया पेमेन्ट प्लान इस शर्त के साथ जारी किया गया कि परियोजना पर सम्बन्धित कम्पनी को न्यूनतम रु० 50.00 करोड़ (भूखण्ड का मूल्य निकालते हुए) का निवेश करना अनिवार्य होगा, जिसका शपथ-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। यदि भविष्य में सम्बन्धित कम्पनी द्वारा रु० 50.00 करोड़ से अधिक का निवेश नहीं किया जाता है तो प्रदान की गयी छूट निरस्त कर दी जायेगी तथा निवेश से संबंधित प्रमाण-पत्र सी०ए० से प्रमाणित कराकर प्रस्तुत करना होगा। उक्त छूट दिये जाने के उपरान्त आवंटन के सापेक्ष धनराशि रु० 87,47,623.36/- अधिक जमा थी, जिसमें लीज डीड निष्पादन के समय वार्षिक लीज रेन्ट के मद में देय धनराशि रु० 8,23,809/-, बिल्डिंग बायलॉज चार्ज एवं डाक्यूमेंशन चार्ज के मद में धनराशि रु० 370/- तथा लीजडीड विलम्ब शुल्क रु 2,28,000/- समायोजित किया गया। उक्त समस्त धनराशि वार्षिक लीज रेन्ट के सापेक्ष समायोजित की गयी।
- अपीलार्थी कम्पनी को रिएलोकेट भूखण्ड के क्षेत्रफल अतिक्रमित क्षेत्रफल तथा डायमेन्सन इत्यादि के सन्दर्भ में रिएलोकेट भूखण्ड की लीज डीड एवं कब्जा निर्गत करते समय अवगत कराया गया था तथा अपीलार्थी कम्पनी की सहमति के उपरान्त ही उनके पक्ष में भूखण्ड की लीजडीड एवं कब्जा निर्गत किया गया है। अतः वर्तमान में रिएलोकेट भूखण्ड पर अतिक्रमण, डायमेन्सन, किसानों के वाद आदि होने के कथन मात्र रिएलोकेट भूखण्ड के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.01.2022 को अपास्त किये जाने हेतु लिया जाना स्वीकार करने योग्य नहीं है। यदि अपीलार्थी कम्पनी वास्तव में परियोजना क्रियान्वयन हेतु इच्छुक होती तो उनके पक्ष में निष्पादित लीज क्षेत्रफल पर निर्माण कार्य को प्रारम्भ करने हेतु लीज डीड में निर्धारित समयावधि के भीतर मानचित्र स्वीकृति प्राप्त करती, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा लगभग एक दशक व्यतीत होने के उपरान्त दिनांक 26.05.2020 को ऑनलाईन के माध्यम से मानचित स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जिसकी



प्रक्रिया भी अपूर्ण थी, जिससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा रिएलोकेट भूखण्ड के क्षेत्रफल, अतिक्रमित क्षेत्रफल तथा डायमेन्सन इत्यादि के सन्दर्भ में उल्लिखित कथन अपील में अनुतोष पाने हेतु किये गये हैं, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है।

- कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.06.2011 के माध्यम से भूखण्ड संख्या-223, सैक्टर-नॉलेज पार्क-5 इस शर्त के साथ रिएलोकेट किया गया कि रि-एलोकेशन पत्र जारी होने के एक वर्ष के भीतर निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। सम्बन्धित कम्पनी के पक्ष में दिनांक 04.10.2011 को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया गया। भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादन के उपरान्त सम्बन्धित कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर परियोजना निर्माण हेतु लगभग एक दशक व्यतीत होने के उपरान्त दिनांक 26.05.2020 को ऑनलाईन के माध्यम से मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जिसकी प्रक्रिया भी अपूर्ण थी। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख निष्पादन उपरान्त भूखण्ड पर बतायी गयी समस्त बाधाओं को जनवरी, 2015 में दूर कर दिया गया था तथा बाधित अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण निर्माण कार्यों हेतु दिया गया। इसके उपरान्त भी सम्बन्धित कम्पनी द्वारा परियोजना निर्माण किये जाने के लिए मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन दिनांक 26.05.2020 में किये जाने से स्पष्ट है कि सम्बन्धित कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर किसानों के वाद, अतिक्रमण, भूखण्ड की डायमेन्सन इत्यादि का आधार मात्र अपील में अनुतोष पाने निमित्त किया जा रहा है, जो कि स्वीकार करने योग्य नहीं है।
- अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 17.12.2015 के माध्यम से मात्र भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष अदेयता प्रमाण-पत्र निर्गत किया गया, जिसमें यह स्पष्ट किया गया था कि यदि भविष्य में कोई देयता बनती है तो अपीलार्थी कम्पनी को नियमानुसार देयकों को प्राधिकरण के पक्ष में भुगतान करना होगा। जहाँ तक अतिरिक्त प्रतिकर का प्रश्न है, इस सन्दर्भ में अवगत कराना है कि मा० उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या-37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में दिनांक 21.10.2011 को आदेशित किया गया कि काश्तकारों को अभी तक मिल चुके प्रतिकर के अतिरिक्त 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि तथा 6 प्रतिशत के स्थान पर 10 प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड आवंटित किया जाये। मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में यह भी निर्देश था कि प्राधिकरण यह निर्णय करेगा कि इस अतिरिक्त प्रतिकर आदि को किस अनुपात में अपने आवंटियों से वसूल करेगा। उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.06.2017, पत्र दिनांक 09.10.2019 के माध्यम से सम्बन्धित कम्पनी से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की मांग की गयी है, जिसका आधार सम्बन्धित कम्पनी को स्पष्ट किया गया था। अतिरिक्त प्रतिकर की मांग पूर्णतया नियमानुसार है।
- अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन करने हेतु प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण के पूर्व तक न ही भूखण्ड के सापेक्ष समस्त देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराया गया एवं न ही परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा परियोजना निर्माण हेतु दिनांक 26.05.2020 को

ऑनलाईन के माध्यम से मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जिसकी प्रक्रिया भी अपूर्ण थी। किसी भी आवंटन में मानचित्र स्वीकृति उपरान्त ही परियोजना निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जा सकते हैं। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा वर्ष 2014 एवं वर्ष 2016 में नोट बन्दी अथवा रियल इस्टेट में मन्दी इत्यादि के कारण विकास कार्य न कर पाने इत्यादि के कथन अपील में अनुतोष प्राप्त करने हेतु उल्लिखित है, जो कि स्वीकार करने योग्य नहीं है।

- मा० उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या-37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उ०प्र०राज्य व अन्य में दिनांक 21-10-2011 को आदेशित किया गया कि काश्तकारों को अभी तक मिल चुके प्रतिकार के अतिरिक्त 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकार धनराशि तथा 6 प्रतिशत के स्थान पर 10 प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड आवंटित किया जाये। मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में यह भी निर्देश थे कि प्राधिकरण यह निर्णय करेगा कि इस अतिरिक्त प्रतिकार आदि को किस अनुपात में अपने आवंटियों से वसूल करेगा। उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.06.2017, पत्र दिनांक 09.10.2019 के माध्यम से सम्बन्धित कम्पनी से अतिरिक्त प्रतिकार की धनराशि की मांग की गयी है, जिसका आधार सम्बन्धित कम्पनी को स्पष्ट किया गया था। अतिरिक्त प्रतिकार की माँग पूर्णतया नियमानुसार है।
- अपीलार्थी कम्पनी को जारी पत्र दिनांक 08.02.2019 इस आशय से जारी किया गया था कि प्रश्नगत भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेयताओं को अपीलार्थी कम्पनी पुर्ननिर्धारित कराते हुए सहजता से प्राधिकरण के पक्ष में जमा करा सके तथा इससे प्राधिकरण का राजस्व भी अवरुद्ध नहीं होगा, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा पुर्ननिर्धारण सुविधा का लाभ का अवसर प्राप्त नहीं किया गया साथ ही भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशियों को जमा नहीं कराया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने के कारण भूखण्ड को अपने पक्ष में दीर्घकाल तक बनाये रख एक तरफ प्राधिकरण का राजस्व एवं क्षेत्र में निवेश को अवरुद्ध किया गया तथा दूसरी तरफ क्षेत्र में रोजगार के अवसर भी बाधित किये गये हैं। अतः अपीलार्थी कम्पनी द्वारा मन्दी इत्यादि के कथन पूर्णतया निराधार एवं अस्वीकार किये जाने योग्य है।
- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के निष्पादित पट्टा प्रलेख के प्राविधानों के अनुसार पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि 04.10.2011 से 18 माह के भीतर डिटेल्ड बिल्डिंग प्लान तथा तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 03.10.2014 तक परियोजना के प्रथम चरण के अन्तर्गत कुल अनुमन्य एफ.ए.आर का 40 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण कर कार्यपूर्ति/क्रियाशील प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर रू० 8० करोड (भूमि की कीमत को छोड़कर) निवेश करते हुए पाँच वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 03.10.2016 तक सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति/क्रियाशील प्रमाण प्राप्त किया जाना था एवं परियोजना पर निवेश की गयी धनराशि के प्रमाण प्रत्येक वर्ष प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने थे। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा पट्टा प्रलेख निष्पादन उपरान्त भूखण्ड पर बतायी गयी समस्त बाधाओं को जनवरी, 2015 में दूर कर दिया गया था तथा बाधित अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण निर्माण कार्य हेतु दिया गया। इसके बावजूद भी अपीलार्थी कम्पनी द्वारा परियोजना

निर्माण हेतु ऑनलाईन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन दिनांक 26.05.2020 को किया गया, जो कि अपूर्ण था। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा ऑनलाईन मानचित्र स्वीकृति अतिरिक्त प्रतिकर की माँग के कारण स्वीकार न करने तथा उन पर दबाव डालने का तथ्य मात्र अपील में अनुतोष पाने हेतु किया गया है। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि, मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन, परियोजना के चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न किये जाने, मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट तथा परियोजना पर अपेक्षित निवेश की शर्तों की पूर्ति न किये जाने पर उनको जारी निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस दिनांक 20.11.2019 पूर्णतया नियमानुसार है। जहाँ तक अपीलार्थी कम्पनी द्वारा जमा धनराशियों का विवरण दिया गया है। उक्त आवंटन निरस्तीकरण पूर्व अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशियों को जमा कराने हेतु पर्याप्त समय दिया गया है। अतः उक्त प्रस्तरों के अन्तर्गत वर्णित कथन किसी भी प्रकार से अपीलार्थी को अनुतोष प्राप्त करने हेतु स्वीकार करने योग्य नहीं है।

- प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में लिये निर्णय के अनुपालन में परियोजना मानचित्र स्वीकृति, परियोजना निर्माण हेतु सशुल्क समय विस्तरण तथा निर्धारित समयान्तर्गत परियोजना निर्माण न करने पर भू-लागत में अनुमन्य मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट के अन्तर्गत प्राप्त छूट समाप्त करने के सन्दर्भ में निर्णय लिया गया। तत्क्रम में जारी कार्यालय आदेशों को अपीलार्थी कम्पनी द्वारा अपील के संलग्नक-पी-18 एवं पी-19 में संलग्न किया गया है। उक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों से अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.03.2020 के माध्यम से अवगत कराते हुए उनके द्वारा आवंटन एवं लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार समयान्तर्गत परियोजना को क्रियान्वयन न करने पर मानचित्र स्वीकृति विलम्ब शुल्क तथा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट समाप्त कर उक्त छूट के सापेक्ष देय धनराशि ब्याज सहित प्राधिकरण में जमा कराने हेतु सूचित किया गया। प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में सशुल्क मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन एवं सशुल्क समय विस्तरण सहित आवेदन करने हेतु सूचना 02 प्रमुख समाचार पत्रों में भी प्रकाशित करायी गयी है साथ ही उक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन सुनिश्चित न करने वाले आवंटन को निरस्त किये जाने के निर्देश दिये गये। उपरोक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों से अवगत कराये जाने के बावजूद भी अपीलार्थी कम्पनी द्वारा निर्धारित समयवधि के भीतर सशुल्क मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन आवंटन के सापेक्ष मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट की धनराशि समय विस्तरण शुल्क तथा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं करायी गयी है एवं न ही परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों के अनुपालन में परियोजना का चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र एवं निवेश के प्रमाण प्रस्तुत किये गये। पट्टा प्रलेख निष्पादन के एक दशक व्यतीत होने तथा सम्पूर्ण परियोजना निर्माण हेतु समयवधि व्यतीत होने पर मन्दी इत्यादि का आधार मात्र अपील में अनुतोष प्राप्त करने हेतु किया जा रहा है, जोकि स्वीकार नहीं है।
- अपीलार्थी कम्पनी द्वारा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट उपरान्त अधिक जमा धनराशि ₹0 87,47,623.36/- को प्रश्नगत आवंटन की लीज डीड निष्पादन



के समय वार्षिक लीज रेंट के मद में देय धनराशि रू० 8,23,809/- बिल्डिंग बायलॉज चार्ज एवं डाक्यूमेंशन चार्ज के मद में धनराशि रू० 370/- तथा लीजलीड विलम्ब शुल्क रू० 2,28,000/- समायोजित किया गया तथा अपीलार्थी कम्पनी के अनुरोध के दृष्टिगत उक्त समस्त धनराशि वार्षिक लीज रेंट के सापेक्ष समायोजित की गयी। उक्त आवंटन निरस्तीकरण के पूर्व भूखण्ड के सापेक्ष समस्त देयताओं से अपीलार्थी कम्पनी को अवगत कराया गया था।

- प्राधिकरण द्वारा अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं एवं परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों के अनुपालन किये जाने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया गया, जिस कारण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 10.01.2022 के माध्यम से उन्हें आवंटित भूखण्ड संख्या-223, सेक्टर-नॉलेज पार्क-5, ग्रेटर नोएडा का आवंटन निरस्तीकरण किया गया, जो कि पूर्णतया नियमानुसार है।

4. सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता कंपनी के प्रतिनिधि द्वारा यह तथ्य प्रस्तुत किया गया कि उसके पक्ष में दिनांक 28.06.2003 को आवंटित भूखण्ड की लीज डीड/कब्जा न मिलने के कारण प्राधिकरण से भूखण्ड परिवर्तन का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.06.2011 द्वारा उसे दूसरा भूखण्ड आवंटित किया गया, जिसकी लीज डीड दिनांक 04.10.2011 को निष्पादित की गयी। तत्क्रम में दिनांक 26.05.2020 को बिल्डिंग प्लान हेतु आवेदन किया गया, जिसे प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत नहीं किया गया। यह भी अवगत कराया गया कि वर्ष 2014 से देश आर्थिक मंदी की चपेट में था, विशेष रूप से रियल इस्टेट सेक्टर। पुनः 2016 में विमुद्रीकरण से रियल इस्टेट सेक्टर को बहुत भारी झटका लगा, परिणामस्वरूप याची को भारी वित्तीय हानि हुई। साथ ही प्राधिकरण की अपेक्षानुसार कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत याची दिनांक 31.03.2020 तक विकास योजना स्वीकृति हेतु आवेदन नहीं कर सका। बाद में प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण योजना ब्रोशर, आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों का हवाला देते हुए प्रार्थी का आवंटन प्राधिकरण के आदेश दिनांक 10.01.2022 द्वारा निरस्त कर दिया गया।

प्राधिकरण के प्रतिनिधि द्वारा यह तथ्य प्रस्तुत किया गया कि प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में लिये निर्णय के अनुपालन में परियोजना मानचित्र स्वीकृति, परियोजना निर्माण हेतु सशुल्क समय विस्तरण तथा निर्धारित समयान्तर्गत परियोजना निर्माण न करने पर भू-लागत में अनुमन्य मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट के अन्तर्गत प्राप्त छूट समाप्त करने के सन्दर्भ में निर्णय लिया गया। उक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों से अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.03.2020 के माध्यम से अवगत कराते हुए उनके द्वारा आवंटन एवं लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार समयान्तर्गत परियोजना को क्रियान्वयन न करने पर मानचित्र स्वीकृति विलम्ब शुल्क तथा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट समाप्त कर उक्त छूट के सापेक्ष देय धनराशि ब्याज सहित प्राधिकरण में जमा कराने हेतु सूचित किया गया। प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक में सशुल्क मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन एवं सशुल्क समय विस्तरण सहित आवेदन करने हेतु सूचना 02 प्रमुख समाचार पत्रों में भी प्रकाशित करायी गयी है साथ ही उक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन सुनिश्चित न करने वाले आवंटन को निरस्त किये जाने के निर्देश दिये गये। उपरोक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों से अवगत कराये जाने के बावजूद भी अपीलार्थी कम्पनी द्वारा



9.

निर्धारित समयावधि के भीतर सशुल्क मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन आवंटन के सापेक्ष मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट की छूट की धनराशि समय विस्तारण शुल्क तथा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं करायी गयी है एवं न ही परियोजना कियान्वयन की शर्तों के अनुपालन में परियोजना का चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र एवं निवेश के प्रमाण प्रस्तुत किये गये। पट्टा प्रलेख निष्पादन के एक दशक ब्यतीत होने तथा सम्पूर्ण परियोजना निर्माण हेतु समयावधि व्यतीत होने पर मन्दी इत्यादि का आधार मात्र अपील में अनुतोष प्राप्त करने हेतु किया जा रहा है, जोकि स्वीकार नहीं है। दिनांक 31.03.2023 की स्थिति के अनुसार याची कंपनी पर रू0 26,48,32,418/- बकाया है।

5. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण में यह पाया गया कि पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा उसे आवंटित भूखण्ड की लीज डीड की शर्तों के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन लगभग 09 वर्ष की अवधि के उपरान्त किया गया, जो लीज डीड के अनुसार दिनांक 03.04.2013 तक किया जाना चाहिए। उक्त के अतिरिक्त पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा कार्यपूर्ति हेतु आवेदन निर्धारित समयावधि में नहीं किया गया, मेगा इन्वेस्टमेंट की छूट की शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया, प्राधिकरण द्वारा अवसर दिए जाने के उपरान्त भी अतिदेयों का भुगतान नहीं किया गया। पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा उसे आवंटित भूखण्ड पर आज तक कोई निर्माण नहीं किया गया, जो प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी अद्यतन फोटो से भी स्पष्ट है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता कंपनी की इस परियोजना को पूर्ण किए जाने की कोई मंशा परिलक्षित नहीं हो रही है। अतः प्राधिकरण का आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.01.2022 उचित है तथा उसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा लेकर उसके ई-ऑक्शन की कार्यवाही करें।

एतद्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह  
अवस्थापना एवं औद्योगिक  
विकास आयुक्त।

संख्या:-2637 (1)/77-4-23तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, तनीषा बिल्डर्स प्रा0लि0, एच-334, ग्राउंड फ्लोर, न्यू राजेन्द्र नगर, नई दिल्ली-110060।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(रजनी कान्त पाण्डेय)  
अनु सचिव।