उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 4623 /77–4–23/19
लखनऊ : दिनांक 7 अगस्त, 2023

मैसर्स इन्चैन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0,
सी–239, सेक्टर–63, सी ब्लाक,
पुलिस चौकी, नोएडा–201301 — पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण — विपक्षीगण

प्रार्थी कम्पनी को ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा सेक्टर–12 में ग्रुप हाउसिंग प्लाट जी0एच0–02 डी आवंटित किया गया था। उक्त प्लाट की लीज डीड दिनांक 21.12.2012 को निष्पादित की गयी। प्रार्थी द्वारा प्राधिकरण की देयता का भुगतान न किये जाने तथा लीज डीड की शर्तों के अनुसार समय से निर्माण कार्य न करने के कारण प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 30.05.2019 द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा शासन में यह रिवीजन प्रस्तुत किया गया है तथा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका सं0–34675/2019 भी दायर की गयी जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 24.10.2019 को यह आदेश पारित किया कि प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.05.2019 जिसके विरूद्ध रिवीजन दायर किया गया है उसे 02 माह के अन्दर नियमानुसार निस्तारित किया जाए और प्रार्थी के विरूद्ध कोई Coercive action तब तक न लिया जाए। प्रकरण में एक कन्टेम्प्ट वाद भी दायर किया गया है, जिसकी अवमानना याचिका सं0–4330/2020 है, जिसमें मा0 न्यायालय में अपने आदेश दिनांक 09.11.2020 द्वारा निस्तारित करते हुए पुनः 02 माह का समय याची के प्रत्यावेदन को निस्तारित करने के लिए दिया है।

प्रकरण संक्षेप में निम्नवत है:–

2– प्राधिकरण द्वारा बिल्डर्स आवासीय/ग्रुप हाउसिंग योजना दिनांक 10.10.2011 के अन्तर्गत भूखण्ड सं0–जी0एच0–2, सेक्टर–12, ग्रेटर नोएडा, क्षेत्रफल 86500 वर्गमी0 का आवंटन रू0 11515 प्रति वर्गमी0 की दर से दिनांक 30.03.2011 को निम्न कन्सोर्सियम के पक्ष में किया गया:–

(i) मैसर्स भूमिपुत्र (इण्डिया) लि0

(ii) मैसर्स गौरसन्स इन्फ्राटेक प्रा0लि0

3– कन्सोर्सियम के लीड मेम्बर मैसर्स भूमिपुत्र इण्डिया लि0 के अनुरोध दिनांक 07.12.2012 के क्रम में उपरोक्त भूखण्ड को 05 भागों में विभाजित किया गया, जिसमें जी0एच0–2डी, सेक्टर–12, क्षेत्रफल 12500 वर्गमी0 मैसर्स इन्चैन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 को आवंटित किया

गया। मैसर्स इन्चैन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 के पक्ष में लीज डीड निस्पादित करने हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 10.12.2012 को पत्र जारी किया गया। मैसर्स इन्चैन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 21.12.2012 को लीज डीड निस्पादित करायी गयी। भूखण्ड के सापेक्ष देयता न जमा करने के कारण आवंटी को दिनांक 11.01.2016, 08.07.2016, 06.09.2016, 10.03.2017, 19.01.2018 व 13.07.2018 को नोटिस निर्गत की गयी। प्राधिकरण ने वादी को सुनवाई के लिए तथा अपना पक्ष प्रस्तुत करने के लिए दिनांक 02.11.2018, 16.11.2018, 29.11.2018, 04.12.2018, 10.12.2018 व 08.05.2019 को भी पत्र जारी किये हैं। याची को प्राधिकरण द्वारा पुनः पत्र दिनांक 26.12.2018, 13.02.2019 के द्वारा अतिदेय राशि जमा करने के लिये एवं रिशिड्यूलमेंट करने हेतु निर्देशित किया गया।

4— याची द्वारा प्राधिकरण के देयकों का भुगतान न करने तथा निष्पादित डीड की शर्तों का अनुपालन न करने के कारण याची को किया गया आवंटन, प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 30.05.2019 के द्वारा निरस्त कर दिया है।

5— याची द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में जो वाद दायर किया गया है उसमें पक्षकार प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन को बनाया गया है जबकि ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के आदेशों के विरूद्ध रिवीजन औद्योगिक विकास विभाग में की जाती है। याची का यह कथन है कि प्राधिकरण द्वारा लीज डीड निष्पादन के उपरांत प्रश्नगत प्लाट का कब्जा आज तक हस्तानांतरित नहीं किया जा सका है और याची द्वारा अभी तक उपरोक्त प्लाट के सापेक्ष 2.94 करोड़ रूपये की धनराशि प्राधिकरण में जमा की गयी है।

6— प्रार्थी कम्पनी को आवंटित 12500 वर्गमी0 भूमि का प्रीमियम रू0 14,39,37,500 बनता है, जिसके सापेक्ष रू0 2.27 करोड़ लेसी द्वारा भुगतान किया गया है और शेष रू0 12.11 करोड, 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज के साथ भुगतान किया जाना है। एलॉटमेंट की तिथि से 02 वर्ष के लिए मोरेटोरियम दिया गया है। मोरेटोरियम अवधि के दौरान 12 प्रतिशत का ब्याज भुगतान किया जाना है। मोरेटोरियम के बाद 90 प्रतिशत धनराशि 16 अर्द्धवार्षिक किस्तों में भुगतान की जानी है।

7— ग्रेटर नोएडा का यह कथन है कि दिनांक 21.12.2012 को प्रार्थी को लीज प्लान के अनुसार 12500 वर्गमी0 भूखण्ड पर कब्जा दिया जा चुका है, जिसका पजेशन सर्टिफिकेट भी लेसी द्वारा हस्ताक्षरित प्रेषित किया गया है। प्रार्थी द्वारा दिनांक 23.03.2013 को नक्शा अप्रूवल के लिए प्राधिकरण में जमा किया गया परन्तु उस पर प्राधिकरण की आपत्तियों का उत्तर नहीं दिया गया इसलिए उसकी स्वीकृति नहीं मिल पायी। उपरोक्त नक्शा दिनांक 09.05.2015 को निरस्त किया गया।

8— लीज डीड के अनुसार कन्सट्रक्शन का पहला फेज पूर्ण करने के लिए दिनांक 20.12.2015 की समयावधि थी परन्तु प्लाट पर विवाद था, जिसके क्रम में ग्रेटर नोएडा बोर्ड द्वारा 308 दिन का जीरो पीरियड दिया गया। वादी के अनुसार उपरोक्त प्लाट पर मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में गजराज सिंह बनाम राज्य सरकार व अन्य का वाद लंबित था। उपरोक्त वाद का निर्णय मा0 उच्चतम न्ययालय में चैलेंज किया गया जिसमें वर्ष 2015 में सावित्री देवी बनाम राज्य सरकार व अन्य में निर्णय दिया गया। अतः वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक उपरोक्त भूखण्ड विवादों में रहा इसलिए उपरोक्त अवधि का जीरो पीरियड प्रार्थी को

मिलना चाहिए न कि सिर्फ 308 दिन का और उतनी ही अवधि अतिरिक्त निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए भी मिलनी चाहिए।

9— प्राधिकरण ने यह स्वीकार किया है कि याची द्वारा दिनांक 30.03.2013 को मानचित्र स्वीकृति के लिए दिया गया और इस अवधि तक याची द्वारा कुल 2,94,48,146 रू0 जमा किये गये। प्राधिकरण की आख्या दिनांक 15.07.2022 के अनुसार याची पर रू0 31.86 करोड़ की देयता आवंटन निरस्तीकरण की तिथि में थी। वर्तमान में यह देयता रू0 51.15 करोड़ है।

10— उपरोक्त तथ्यों एवं विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रार्थी को प्राधिकरण द्वारा लीज डीड निस्पादित करने के साथ ही भूखण्ड का कब्जा हस्तानान्तरण कर दिया गया था परन्तु याची द्वारा प्राधिकरण के देयताओं के विरूद्ध धनराशि जमा न करने तथा लीज डीड की शर्तों के अनुसार समयान्तर्गत नक्शा पास कराकर आवश्यक निर्माण कार्य पूर्ण न करने की वजह से प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 30.05.2019 द्वारा आवंटन निरस्त किया गया है। प्राधिकरण द्वारा याची को ऐसे अन्य प्रकरणों की भांति 308 दिन का जीरो पीरियड का लाभ भी दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये साक्ष्य व तर्क बलहीन है क्योंकि प्लाट आवंटन के 07 वर्षों तक न तो आवंटी द्वारा नक्शा पास कराया गया है न ही मौके पर कोई निर्माण प्रारम्भ किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रार्थी द्वारा प्राधिकरण के देयताओं का भुगतान भी नहीं किया गया है। अतः पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.05.2019 को निरस्त करने तथा वर्ष 2011 से 2015 तक की अवधि का जीरो पीरियड का लाभ देने विषयक प्रत्यावेदन तथा पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है। प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.05.2019 में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक
विकास आयुक्त

संख्याः— 4623 (1) / 77—4—23 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा।
2. मैसर्स इन्चैन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0, सी—239, सेक्टर—63, सी ब्लाक, पुलिस चौकी, नोएडा—201301
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(शैलेन्द्र कुमार)
अनुसचिव