

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-6430/77-4-23/01 अपील/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 19 अक्टूबर, 2023**

मै0 महागुन इण्डिया प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 महागुन प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH- 04, Sector 16C के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निर्देश दिनांक 14.12.2022 के विरुद्ध दिनांक 07.01.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में ग्रेटर नोएडा के पत्र दिनांक 05.09.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 06.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री अमित जैन, निदेशक, श्री मनोज कुमार, अधिवक्ता एवं श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 19.08.2010 को किया गया था, जिसका क्षेत्रफल 241570 वर्ग मीटर था व प्रतिफल रू0 279,27,90,770/- था। इस प्लॉट के संबंध में लीज डीड दिनांक 24.11.2020 को निष्पादित हुई तथा दिनांक 25.11.2010 को कब्जा भी दे दिया गया। इस लीज डीड के सम्बन्ध में रू0 15,50,00,000/- की स्टाम्प ड्यूटी भी तत्समय दी गयी थी। भूखण्ड के प्रीमियम के 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं 90 प्रतिशत का भुगतान 20 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट याचिका संख्या 500/2010 देवेन्द्र कुमार एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार में प्रश्नगत प्लॉट के अंतर्गत आने वाली

कुछ भूमि के अधिग्रहण को आदेश दिनांक 12.05.2011 द्वारा निरस्त कर दिया गया था। इस आदेश को प्राधिकरण द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 16366/2011 में चुनौती दी गई, किन्तु मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 06.07.2011 द्वारा मा0 उच्च न्यायालय का आदेश बहाल रखा गया। मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित कुल क्षेत्रफल 241570 वर्ग मीटर में से केवल 145737.80 वर्ग मीटर भूमि ही प्राप्त हो पाई, जिसके सम्बन्ध में एक अनुपूरक lease deed का निष्पादन दिनांक 29.04.2014 को किया गया। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि उसके द्वारा स्टाम्प ड्यूटी पूर्ण भूमि पर दी गई थी, किन्तु उसे पूरक डीड के माध्यम से लगभग 60 प्रतिशत भूमि ही प्राप्त हुई है, अतः अतिरिक्त स्टाम्प ड्यूटी को उसे वापस किया जाए।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अतिरिक्त स्टाम्प ड्यूटी के रिफण्ड के सम्बन्ध में एक वाद AIG Stamp, Gautambuddh Nagar के न्यायालय में योजित किया गया, किन्तु AIG द्वारा अपने आदेश दिनांक 21.08.2018 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था का प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया गया।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा AIG के आदेश के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 36468/2018 योजित की गई। जिसमें पारित निर्णय दिनांक 01.11.2018 के क्रम में स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन अनुभाग-2 द्वारा पारित अपने आदेश दिनांक 25.06.2019 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था का प्रत्यावेदन निरस्त कर दिया एवं यह भी निर्देशित किया कि समान प्रकार के एक अन्य मामले में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा ITC Ltd versus Uttar Pradesh State में पारित निर्णय दिनांक 05.07.2011 के आधार पर पुनरीक्षणकर्ता ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के समक्ष अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत करते हुए अपेक्षित अनुतोष प्राप्त कर सकता है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत प्लॉट के अंतर्गत आने वाले खसरा संख्या 189, 192 व 194 की लगभग 9937 वर्ग मीटर भूमि पर कृषकों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में रिट याचिकाएं योजित की गई थी, जिनमें मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.03.2016 द्वारा यथास्थिति बनाये रखने का आदेश किया गया था। इसके उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रश्नगत प्लॉट के शांति पूर्ण कब्जे के लिए दिनांक 15.11.2017 व दिनांक 22.08.2017 को प्राधिकरण में प्रत्यावेदन भी दिये गये।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कई विवाद मा0 उच्च न्यायालय में योजित किये गये थे, जिनके सम्बन्ध में मा0 न्यायालय द्वारा यह आदेशित किया गया था कि प्रभावित कृषकों को 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि प्रदान की जाए। यह धनराशि किस आवंटी पर किस अनुपात में लगाई जाएगी, का निर्धारण प्राधिकरण स्तर पर करने के निर्देश दिये गये थे। मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर रू0 2015 प्रति वर्ग मीटर की दर से अतिरिक्त देयता निर्धारित की गई थी। वर्तमान में उपरोक्त देयता लिये जाने पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रोक लगाई गई है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि कोविड महामारी के कारण निर्माण कार्य काफी प्रभावित हुए थे, जिसके कारण पूरे कोविड काल का इस परियोजना पर जीरो पीरियड दिया जाना आवश्यक है।

9. उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा याचना की गई कि उसे वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक कृषकों के विवाद के कारण जीरो पीरियड, दिनांक 16.03.2016 से दिनांक 04.08.2017 तक मा0 न्यायालय के यथास्थिति बनाये रखने के आदेश के कारण जीरो पीरियड, कोविड काल का जीरो पीरियड एवं अतिरिक्त स्टाम्प ड्यूटी रिफण्ड करने का लाभ प्रदान करते हुए देयकों का पुर्ननिर्धारण किया जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि इस भूमि पर कुल स्वीकृत यूनिट्स 6158 हैं, जिसमें से 1800 से अधिक यूनिट्स के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु प्रार्थना पत्र दिया गया है, किन्तु देयकों के जमा न करने के कारण अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जा सका था। इसके अतिरिक्त परियोजना में अनुरक्षण की भी शिकायतें हैं, जिनका निस्तारण संस्था द्वारा किया जाना है।

11. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा देय धनराशि को निर्धारित अवधि में जमा न कराने के कारण अतिदेय धनराशि को दिनांक 24.05.2018 एवं दिनांक 13.09.2018 को रि-शिड्यूलमेंट का लाभ लिया गया है। दिनांक 13.09.2018 को प्रेषित रि-शिड्यूलमेंट भुगतान योजना के अनुसार आवंटी को दिनांक 10.05.2018 तक अतिदेय धनराशि तथा भविष्य की किशतों को मिलाकर कैपिटलाइज धनराशि रू0 68,89,15,187/- का भुगतान निम्नानुसार तिथियों में करना था:-

Particulars	Due date	Principal Amount	Interest @ 11%	Instalment Amount	Balance Amount
Instalment No. 1	10.11.2018	13,77,83,037/-	3,78,90,335/-	17,56,73,372/-	55,11,32,150/-
Instalment No. 2	10.05.2019	13,77,83,037/-	3,03,12,268/-	16,80,95,305/-	41,33,49,113/-
Instalment No. 3	10.11.2019	13,77,83,037/-	2,27,34,201/-	16,05,17,238/-	27,55,66,076/-
Instalment No. 4	10.05.2020	13,77,83,037/-	1,51,56,134/-	15,29,39,171/-	55,11,32,150/-
Instalment No. 5	10.11.2020	13,77,83,037/-	75,78,067/-	14,53,61,106/-	13,77,83,039/-

आवंटी द्वारा निर्धारित अवधि में धनराशि जमा नहीं कराई गई, जिसके फलस्वरूप दिनांक 16.06.2019 एवं 22.08.2019 को डिफाल्टर नोटिस तथा दिनांक 30.01.2020 को नोटिस जारी किया गया। इसके अतिरिक्त दिनांक 04.02.2020 को भी धनराशि जमा कराये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। आवंटी को लीज डीड की तिथि दिनांक 24.11.2010 से तीन वर्ष और शून्यकाल को मिलाकर दिनांक 10.09.2015 तक प्रथम फेज का कार्यपूर्ति प्राप्त करना था और दिनांक 10.09.2019 तक सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति प्राप्त करना था। परियोजना में कुल 6158 यूनिट्स स्वीकृत है, जिसमें से आवंटी द्वारा दिनांक 23.02.2017 (सी/245) को 1802 यूनिट्स का तथा दिनांक 09.02.2018 (सी/476) को 1649 यूनिट्स का कार्यपूर्ति प्राप्त कर लिया है। 1802 कार्यपूर्ति प्राप्त यूनिट्स के क्षेत्रफल का Land area 45178.718 वर्गमीटर तथा 1649 कार्यपूर्ति यूनिट्स के क्षेत्रफल का Land area 44649.61 वर्गमीटर है। आवंटी को कार्यपूर्ति प्राप्त सभी 3451 यूनिट्स की सब लीजडीड की अनुमति प्रदान की जा चुकी है (सी/601) तथा कार्यपूर्ति प्राप्त सभी यूनिट्स की सब लीजडीड निष्पादित कराई जा चुकी है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि नियोजन विभाग व परियोजना विभाग द्वारा संयुक्त स्थल निरीक्षण किया गया, जिसकी स्थल निरीक्षण की संयुक्त रिपोर्ट निम्नवत है:-

क्रमांक	संस्था/भूखण्ड संख्या/सेक्टर	स्थल निर्माण विवरण	टॉवर्स के निर्माण की स्थल रिपोर्ट
1.	मै0 महागुन (इंडिया) प्रा0लि0, भूखण्ड संख्या जीएच-04, सेक्टर 16सी, ग्रेटर नोएडा	टॉवर 1 से 12 व 14 से 23 टॉवर 24 से 27 व 29 टॉवर 28	टॉवर का निर्माण कार्य पूर्ण है एवं आवंटी निवास कर रहे हैं। टॉवर का ढांचा खड़ा है। कार्य अंतिम चरण में है। टॉवर 20वें तल तक निर्माणाधीन अवस्था में है।

	टॉवर 30	टॉवर 24वें तल तक निर्माणाधीन अवस्था में।
	टॉवर 31	टॉवर 16वें तल तक निर्माणाधीन अवस्था में।
	टॉवर 32	टॉवर 12वें तल तक निर्माणाधीन अवस्था में।
	नर्सरी स्कूल	जी+3 का निर्माण कार्य पूर्ण है।

13. इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि रिट याचिका संख्या 6461/2018, मै0 ला-रेजीडेंसिया डेवलपर्स प्रा0 लि0 बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि के सापेक्ष मा0 न्यायालय में लम्बित सभी रिट याचिकाओं को एकजाई करते हुए "not to proceed with any coercive measures" के आदेश पारित किये गये हैं, जिसमें अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि के विरुद्ध Mahagun India (P) Ltd. द्वारा दायर रिट याचिका संख्या 6064/2020 को भी उक्त रिट याचिका से सम्बद्ध कर दिया गया है। इस प्रकार Mahagun India (P) Ltd. के भूखण्ड संख्या जीएच-04, सेक्टर 16सी के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि के विरुद्ध मा0 न्यायालय के "not to proceed with any coercive measures" के आदेश पारित हैं।

14. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई व पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया।

15. याची संस्था को भूमि का आवंटन वर्ष 2010 में किया गया था एवं सर्वप्रथम लीज डीड दिनांक 24.11.2010 को निष्पादित की गई थी। तदोपरान्त ग्राम शाहबेरी की भूमि का अधिग्रहण निरस्त हो जाने के कारण इस भूखण्ड के सम्बन्ध में अनुपूरक डीड दिनांक 29.04.2014 को निष्पादित की जा चुकी थी। पूरक डीड निष्पादित होते समय संस्था को आवंटित क्षेत्रफल में लगभग 40 प्रतिशत क्षेत्रफल की कमी हो गई थी। यह भी स्पष्ट है कि मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा प्रश्नगत भूमि में से आंशिक भूमि के अधिग्रहण को आदेश दिनांक 12.05.2011 द्वारा निरस्त कर दिया गया था। चूंकि लगभग 40 प्रतिशत भूमि का अधिग्रहण मा0 न्यायालय के आदेश से निरस्त हो चुका था, अतः ऐसी स्थिति में इस भूमि पर कोई निर्माण सम्भव ही नहीं था।

16. यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण की त्रुटि के कारण अधिग्रहण की कार्यवाही मा0 उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त कर दी गई जिससे आवंटी को दिया गया क्षेत्रफल पूरी तरह से प्रभावित हो गया। चूंकि अधिग्रहण निरस्तीकरण में आवंटी की कोई गलती नहीं है, एवं मा0 न्यायालय में

अधियहण challenge हो जाने के कारण निर्माण संभव ही नहीं था, अतः ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में आवंटन की तिथि 24.11.2010 से पूरक डीड निष्पादन होने के तिथि दिनांक 29.04.2014 तक जीरो पीरियड घोषित करने का औचित्य है, जो पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाता है।

17. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है भूखण्ड के लगभग 9937 वर्ग मीटर भूमि पर मा0 उच्च न्यायालय का स्थगनादेश दिनांक 16.03.2016 से दिनांक 04.08.2017 तक प्रभावी था। चूंकि मा0 न्यायालय के स्थगनादेश होने के कारण 9937 वर्ग मीटर भूमि पर निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता था, अतः ऐसी स्थिति में सथगनादेश की अवधि दिनांक 16.03.2016 से दिनांक 04.08.2017 तक समानुपातिक भूमि पर जीरो पीरियड घोषित करने का औचित्य है, जो पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाता है।

18. यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि जीरो पीरियड का लाभ जिस अवधि का प्राप्त होगा, उस अवधि में interest, penal interest, lease rent एवं time extension charges माफ किये जाएंगे तथा तदनुसार आगणन करते हुए installment shift किया जाएगा। जितनी अवधि का जीरो पीरियड अनुमन्य किया जा रहा है, उतनी अवधि परियोजना को पूर्ण करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी time extension charge के जोड़ी जाएगी।

19. शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा यह अवधारित किया गया है कि कोविड-19 महामारी से निपटने के लिए एनसीआर क्षेत्र के 3 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की समिति द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की है। शासनादेश द्वारा यह परामर्श दिया गया कि प्राधिकरणों द्वारा ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू किया जाए। यह शासनादेश प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड बैठक में एडाप्ट किया जा चुका है। अतः, इस शासनादेश के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता के देयकों का भी पुर्ननिर्धारण किया जाए।

20. संस्था द्वारा कोविड महामारी से सम्बन्धित जीरो पीरियड देने की मांग की गई है। इस सम्बन्ध में शासनादेश 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया है, जिसके अनुसार संस्थाओं को एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण दिया जा सकता है। अतः, इस शासनादेश का लाभ भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाता है।

21. जहाँ तक स्टाम्प ड्यूटी के रिफण्ड करने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश 139/39-स्टा0नि0 -2-19-700(326)/2017 दिनांक 25.06.2019 द्वारा प्राधिकरण को निर्देशित किया जा चुका है। वस्तुतः वर्तमान तक प्राधिकरण द्वारा इस शासनादेश के क्रम में कोई कार्यवाही की गई प्रतीत नहीं होती है। अतः प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि इस शासनादेश के क्रम में अग्रेतर कार्यवाही नियमानुसार सुनिश्चित करे।

22. उपरोक्तानुसार आवंटी की देयताओं का पुर्ननिर्धारण आवश्यक है। अतः प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 14.12.2022 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों की पुर्नगणना कर ले। उपरोक्तानुसार निर्धारित देयकों का 25 प्रतिशत 1 माह के अंदर जमा किया जाए तथा अवशेष धनराशि की 4 अर्द्धवार्षिक किश्तें निर्धारित कर दी जाएं।

23. यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त सुविधा तभी अनुमन्य होगी जब developer इन सुविधाओं को अपने buyers को pass-on करेगा।


तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6430 / 77-4-23 / 01 अपील / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 महागुन इण्डिया प्रा0 लि0, ए-19, सेक्टर-63, नोएडा।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(शैलेन्द्र कुमार)  
अनु सचिव