

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5358/77-4-23/यू0ओ0 38/23
लखनऊ: दिनांक- 01 सितम्बर, 2023

मै0 वर्द्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 वर्द्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या-03-A Alpha-1, के सम्बन्ध में दिनांक 26.11.2019 को इस आशय के साथ दाखिल की गई है कि उसे उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अधीन सुनवाई करते हुए दिनांक 03.01.2012 से दिनांक 11.04.2016 तक की समयावधि का जीरो पीरियड घोषित किया जाए। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.10.2020 एवं दिनांक 18.08.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस सम्बन्ध में सुनवाई बैठक दिनांक 21.08.2023 को आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री सतीश कुशवाहा, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा आभासी रूप से, पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री हरेन्द्र वशिष्ठ द्वारा आभासी रूप से एवं वर्द्धमान अल्फा स्क्वायर बायर्स एशोसिएशन की ओर से श्री सुनील गुप्ता एवं श्री दिलीप सिंह, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से एवं प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे व्यवसायिक भूखण्ड का आवंटन दिनांक 19.11.2010 को हुआ था एवं इस सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 20.12.2010 को निष्पादित की गई थी। आवंटन के पूर्व ही भूखण्ड में भौतिक कब्जे को लेकर किसानों एवं प्राधिकरण के बीच विवाद चल रहा था, जिस कारण प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को आवंटित भूखण्ड का भौतिक कब्जा नहीं दिया गया था। इस कारण संस्था द्वारा आवंटित भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया जा सका था। समय-समय पर किसानों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 20691/2012 एवं रिट याचिका संख्या 27377/2012 एवं स्थानीय न्यायालय में सूट संख्या 15/2012 योजित की गई थी, जिसमें याची संस्था को भी विपक्षी पार्टी बनाया गया था तथा जिसमें संस्था को

आवंटित भूखण्ड संख्या 37 क्षेत्रफल 1-13-0 ग्राम हल्दोना, परगना दनकौर, तहसील एवं जिला गौतमबुद्ध नगर विवादित था। इस विवाद के कारण इस भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं हो सका था।

3. आवंटित भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 11600 वर्ग मीटर है, जो रू0 23685 वर्ग मीटर की दर से आवंटित किया गया था। भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत का भुगतान तत्काल किया जाना था एवं अवशेष 90 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान 10 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर के आधार पर निर्धारित पेमेंट प्लान के अनुसार किया जाना था।

4. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 20.07.2022 के द्वारा देयकों का भुगतान न किये जाने के कारण लीज डीड निरस्त कर दी गई है। इस निरस्तीकरण आदेश के खिलाफ पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 26.07.2022 को पुनरीक्षण याचिका योजित की गई है, जिसके विचाराधीन रहते हुए मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 2764/2022 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 03.08.2022 के द्वारा इस पुनरीक्षण याचिका का निस्तारण तीन माह में करने के निर्देश दिए हैं।

5. इसी प्रकरण में वर्द्धमान अल्फा स्क्वायर बायर्स एशोसिएशन द्वारा भी अपने को इस पुनरीक्षण याचिका में पार्टी बनाने की याचना की गई है। याचीगणों का यह कहना है कि दिनांक 20.12.2010 से दिनांक 22.07.2022 के मध्य कई व्यक्तियों एवं संस्थाओं द्वारा इस परियोजना में फ्लैट एवं व्यवसायिक यूनिट्स खरीदी गई हैं एवं बुक की गई हैं। उनके द्वारा इस परियोजना में काफी धनराशि का निवेश किया गया है। यदि इस भूखण्ड की लीज को निरस्तीकरण कर दिया जाएगा तो इससे उनके हित प्रभावित होंगे। अतः, उनके हितों को दृष्टिगत रखते हुए यह याचना की गई है कि प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश पारित करने के पूर्व उनका पक्ष भी सुना जाना चाहिए था, तदनुसार प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 निरस्त करने की याचना की गई है।

6. इसी सम्बन्ध में वर्द्धमान अल्फा स्क्वायर बायर्स एशोसिएशन द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 2677/2023 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 23.05.2023 के द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि याची की impleadment application पर दो सप्ताह के अंदर निर्णय लिया जाए।

7. इस याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में संस्था को अपने देयकों का भुगतान दिनांक 19.05.2011 से दिनांक 19.11.2020 तक किया जाना निर्धारित था।

8. ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2010-11 में प्रकाशित भूखण्डों की योजना के अनतर्गत मै0 वर्द्धमान ऐसटेटस एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 को consortium के माध्यम से भूखण्ड संख्या 03ए, सेक्टर-अल्फा-1, क्षेत्रफल 11600 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 19.11.2010 को किया गया था। consortium के सदस्यों द्वारा एक नई SPV कम्पनी मै0 वर्द्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 का गठन करते हुए भूखण्ड की लीज डीड नई कम्पनी के नाम दिनांक 20.12.2010 को कराते हुए भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण से प्राप्त किया गया।

9. कम्पनी का यह कथन सर्वथा अनुचित है कि आवंटन से पूर्व ही आवंटित भूखण्ड में भौतिक कब्जे को लेकर किसानों एवं प्राधिकरण के बीच विवाद चल रहा था जिस कारण प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी कम्पनी को आवंटित भूखण्ड का भौतिक कब्जा नहीं मिल पाया तथा जिस कारण प्रार्थी कम्पनी आवंटित भूखण्ड पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं कर पाई। कम्पनी द्वारा भूखण्ड की लीज डीड कराकर दिनांक 20.12.2010 को ही भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया गया था। कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर काफी निर्माण कार्य किया गया है जिसके फोटोग्राफ की छायाप्रति संलग्न कर प्रेषित की जा रही है। अतः कम्पनी का यह कथन पूर्णतया असत्य है कि उन्हें प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का भौतिक कब्जा नहीं दिया गया जिस कारण वे निर्माण कार्य नहीं कर पाए क्योंकि कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया गया है तथा बिना भौतिक कब्जा प्राप्त किए बिना निर्माण कार्य प्रारम्भ करना सम्भव ही नहीं था। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि कम्पनी द्वारा दिनांक 26.05.2011 को भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किए जाने से पूर्व नक्शे स्वीकृति हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत किए गए थे, परन्तु कम्पनी द्वारा प्रस्तुत किए गए नक्शे के संबंध में प्राधिकरण के नियोजन विभाग के पत्र दिनांक 24.08.2011 के द्वारा लगाई गई आपत्तियों का निराकरण नहीं किए जाने के कारण कम्पनी के नक्शे स्वीकृत नहीं किए गए।

10. कम्पनी का यह कथन पूर्णतया अस्वीकार है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड की भूमि का न तो प्राधिकरण और ना ही उ0प्र0 सरकार द्वारा अधिग्रहण किया गया था। भूलेख विभाग की आख्या के अनुसार कम्पनी को आवंटित भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1990 में ही कर लिया गया था। यह भूमि प्राधिकरण को यू.पी.एस.आई.डी.सी. द्वारा हस्तांतरित की गई थी। इस

प्रकार वर्ष 1990 में ही उक्त भूमि का सम्पूर्ण कब्जा प्राधिकरण के पास होने के आधार पर भूखण्ड नियोजित करते हुए कम्पनी को भूखण्ड का आवंटन किया गया था।

11. प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया है कि कम्पनी का यह कथन कि समय-समय पर मूल किसानों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 20691/2012 व 27377/2012 एवं स्थानीय न्यायालय में सूट संख्या 15/2012 योजित की गई जिसमें कोर्ट द्वारा भूखण्ड संख्या 37, क्षेत्रफल 1-13-0 ग्राम हल्दौना, परगना दनकौर, तहसील व जिला गौतमबुद्धनगर स्थित आवंटित भूखण्ड की भूमि भी सम्मिलित है, भ्रामक है क्योंकि प्राधिकरण के भूलेख अनुभाग से प्राप्त आख्या के अनुसार खसरा संख्या 37, क्षेत्रफल 1-13-0 ग्राम हल्दौना की भूमि कम्पनी को आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल में सम्मिलित नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण के भूलेख अनुभाग से प्राप्त आख्या के अनुसार प्राधिकरण के पास वर्ष 1990 से ही भूमि कब्जा प्राप्त है तथा इन रिट याचिकाओं के कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं किये जाने के लिए कभी बाध्य नहीं था। कम्पनी निर्माण कार्य किये जाने के लिए पूर्णतः स्वतन्त्र थी। समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिसों के उपरान्त भी प्राधिकरण की देयताओं को भुगतान नहीं करने के कारण भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही से बचने के लिए इस प्रकार आधारहीन तर्क प्रस्तुत किए जा रहे हैं जो कि किसी भी दशा में तथ्यों के आधार पर स्वीकार्य नहीं हो सकते हैं।

12. प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया है कि कम्पनी का यह कथन कि इन सब घटनाक्रम के होते हुए प्रार्थी कम्पनी आवंटित भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं कर पाई जिस कारण प्राधिकरण की देयता निर्धारित समय पर जमा नहीं कर पाई, पूर्णतया असत्य एवं भ्रामक है। कम्पनी ने भूखण्ड की लीज डीड कराकर दिनांक 20.12.2010 को ही भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया था। अतः कम्पनी का यह कथन पूर्णतया असत्य है कि उन्हें प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का भौतिक कब्जा नहीं दिया गया, जिस कारण वे निर्माण नहीं कर पाए क्योंकि कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया गया है तथा बिना भौतिक कब्जा प्राप्त किए निर्माण कार्य प्रारम्भ करना संभव ही नहीं था।

13. आवंटी कम्पनी को अंतिम नोटिस संख्या- वाणि/2020/735 दिनांक 07.10.2021 जारी किया गया, जिसमें कम्पनी को प्रीमियम की धनराशि रू0 93,03,95,459/- एवं वार्षिक लीज रेन्ट के सापेक्ष रू0 4,38,05,550/- की बकाया धनराशि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन में जमा कराए जाने

हेतु निर्देशित किया गया था, परन्तु कम्पनी द्वारा उक्त नोटिस के सापेक्ष कोई भी धनराशि जमा नहीं कराई है।

14. आवंटी कम्पनी को लीजडीड की तिथि 20.12.2010 से 5 वर्ष के अन्दर प्रोजेक्ट का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। प्रोजेक्ट की बिल्डिंग के स्ट्रक्चर का कार्य लगभग पूर्ण है तथा लम्बे समय से कार्य बन्द है। वाणिज्यिक भूखण्डों की योजना CBP-1/2010-11 के ब्रोशर के क्लाज-ओ के अनुसार निर्धारित अवधि के बाद कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार निर्माण विलम्ब शुल्क का भुगतान भी आवंटी को करना होगा।

15. प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया है कि आवंटी कम्पनी मै0 वर्द्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा आवंटन/लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त समय दिये जाने के बावजूद भी आवंटित भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष अतिदेय धनराशि रू0 94,80,71,718/- तथा वार्षिक लीज रेंट के सापेक्ष अतिदेय धनराशि रू0 4,46,39,319/- जमा नहीं कराए जाने, आवंटन के लगभग 12 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के पश्चात भी वर्तमान तक परियोजना के नक्शे स्वीकृत नहीं कराये जाने तथा परियोजना को क्रियान्वित करने के प्रति गम्भीर न होने के कारण वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 03ए, सेक्टर-अल्फा-1, क्षेत्रफल 11600 वर्ग मीटर का आवंटन निरस्तीकरण की श्रेणी में आ गया था। तत्क्रम में प्राधिकरण के आदेश संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2022/2107, दिनांक 20.07.2022 के माध्यम से उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

16. **भुगतान की स्थिति**- याची कम्पनी द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष रू0 5.24 करोड़ का भुगतान किया गया है।

17. **बकाया देयता**- दिनांक 31.08.2023 तक भूखण्ड के प्रीमियम के मद में रू0 115.60 करोड़ तथा वार्षिक लीजरेंट के मद में रू0 6.37 करोड़ (कुल रू0 121.97 करोड़) की देयता है।

मेरे द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था, प्राधिकरण एवं बायर्स एशोसिएशन के प्रतिनिधियों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर प्रस्तुत तथ्यों का परिशीलन किया गया। यहाँ यह तथ्य सर्वमान्य है कि इस परियोजना के कई फ्लैट एवं व्यवसायिक यूनिट्स की बुकिंग एवं खरीद कई व्यक्तियों/संस्थाओं द्वारा कर ली गई है। अतः, इन व्यक्तियों/संस्थाओं के हितों को संरक्षित करना अत्यन्त आवश्यक है। ऐसी स्थिति में बायर्स एशोसिएशन प्रतिनिधियों की

impleadment application उचित है, अतः उनको भी इस याचिका के आवश्यक पक्ष के रूप में सम्मिलित किया जाता है।

सुनवाई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर निम्न तथ्य परिलक्षित होते हैं:-

- i. पुनरीक्षणकर्ता को इस भूमि का आवंटन वर्ष 2010 में हुआ था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में दायर दो याचिकाएं तथा स्थानीय न्यायालय में दायर एक वाद का उल्लेख किया गया है, जिसमें उसे प्रतिपक्षी बनाया गया है। मा0 न्यायालयों में दायर इन वादों में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि इन वाद में मा0 न्यायालयों ने कोई स्थगन आदेश पारित किया है अथवा नहीं, अतः यह निर्णीत नहीं किया जा सकता है कि मौके पर निर्माण कार्य में कोई बाधा थी।
- ii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 03.01.2021 से दिनांक 11.04.2016 तक की समयावधि का जीरो पीरियड मांगा है। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मात्र इतना कहा गया है कि मा0 न्यायालयों में वाद दायर थे, जिसके कारण मौके पर निर्माण कार्य नहीं हो पाया था। पुनरीक्षणकर्ता का कथन प्राधिकरण द्वारा पारित जीरो पीरियड नीति के अंतर्गत नहीं आता है। अतः, उसकी जीरो पीरियड की मांग का कोई औचित्य नहीं है, तदनुसार जीरो पीरियड की मांग खारिज की जाती है।
- iii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दायर की गई याचिका में उसके द्वारा यह कहा गया है कि अभी तक नक्शा की स्वीकृति प्रदान नहीं की गई है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के नियोजन विभाग द्वारा पत्र दिनांक 24.08.2011 के द्वारा कतिपय आपत्तियाँ लगाई गई थीं, जिनका निराकरण अभी तक पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नहीं किया गया है। इससे यह प्रतीत होता है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा स्वयं ही नियमानुसार कार्य को कराये जाने के लिए गम्भीर नहीं है।
- iv. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 न्यायालयों में दायर वाद में खसरा संख्या 37, गांव हल्दौना की भूमि पर कब्जे का जिक्र किया गया है, जो प्राधिकरण की आख्या के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को दी गई भूमि में यह भूमि सम्मिलित ही नहीं थी। अतः, इस आधार पर पुनरीक्षणकर्ता का यह दावा भी गलत सिद्ध होता है कि खसरा संख्या 37 पर दायर वाद के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता के निर्माण कार्य में कोई विघ्न था।
- v. प्राधिकरण की आख्या के अनुसार इस भूखण्ड के प्रीमियम के मद में रू0 115.60 करोड़ बकाया है जबकि अभी तक पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम में मात्र रू0 5.24 करोड़ का ही भुगतान किया गया है। इससे

यह स्पष्ट होता है कि पुनरीक्षणकर्ता भूखण्ड के प्रीमियम का भुगतान कराने के लिए गम्भीर नहीं है।

- vi. उपरोक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा याचिका के अन्तर्गत की गई मांग उपरोक्त विवेचना के क्रम में गलत प्रतीत होती है। तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता की याचिका स्वीकारयोग्य नहीं है। खारिज की जाती है।

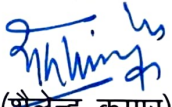
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 5358 /77-4-23/यू0ओ0 38 / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, वर्द्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0, 401-414, चतुर्थ तल, सी-58, साहपुरी, तीरथ सिंह टावर, डीडीए कम्युनिटी सेन्टर, जनकपुरी, नई दिल्ली।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव