

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 6429/77-4-23/अपील 99/23
लखनऊ: दिनांक- 19 अक्टूबर, 2023

मै0 शुभ एडवाइजर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 शुभ एडवाइजर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में भूखण्ड संख्या 31, Sector KP-5 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.01.2023 के विरुद्ध दिनांक 06.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.09.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 26.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री आशुतोष कुमार द्विवेदी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री प्रतोष कुमार शर्मा, श्री अंकित शर्मा एवं सुश्री मालिनी द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत प्लॉट के आवंटन लीज डीड सम्पन्न कराई गई एवं तत्पश्चात मौके पर मिट्टी का भराव कराया गया। किसानों के प्रबल विरोध के बावजूद सम्बन्धित विभागों का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर निर्माण कार्य प्रारम्भ कराया गया जिसके अंतर्गत एक टावर का निर्माण 8 मंजिल तक हो चुका है।

3. याची संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूमि से सम्बन्धित निर्माण में देरी होने के कारण वर्ष 2017 से NCLT में मुकदमा विचाराधीन था एवं NCLT द्वारा इस भूखण्ड में निर्माण पर रोक भी लगा दी गई जो कि लगभग एक वर्ष तक प्रभावी रही थी। तदोपरान्त विभिन्न कारणों से निर्माण कार्य प्रभावित रहा था। वर्तमान में विकासकर्ताओं द्वारा स्वामी फण्ड से धनराशि लेने की कार्यवाही प्रचलित है एवं धनराशि प्राप्त होते ही निर्माण कार्य पूर्ण कर लगभग 500 बायर्स को सम्पत्ति उपलब्ध करा दी जाएगी।

4 याची सस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि उपरोक्त भूखण्ड की सभी किशतों का भुगतान कर दिया गया है, किन्तु रियल स्टेट में उत्पन्न समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए निर्माण कार्य नहीं किया जा सका था। अंत में याची द्वारा निवेदन किया गया है कि निरस्तीकरण आदेश वापस लेकर निर्माण कार्य करने की अनुमति प्रदान की जाए।

5 प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के प्राप्त लीज प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 40500 वर्गमीटर का दिनांक 30.09.2011 को पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया तथा दिनांक 11.10.2011 को कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा लीज डीड निष्पादन से भूखण्ड निरस्तीकरण के पूर्व तक कभी भी प्राधिकरण में भूखण्ड पर किसानों का विरोध एवं ना ही भूखण्ड किसी भी प्रकार से निर्माण इत्यादि में बाधा होने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया तथा ना ही भूखण्ड पर किसी प्रकार के गढढे इत्यादि होने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया। अपीलार्थी कम्पनी को प्रश्नगत भूखण्ड का निर्विवाद कब्जा निर्गत किया गया था। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी का भूखण्ड पर गढढे होने तथा किसानों का विरोध इत्यादि करने पर परियोजना निर्माण के विलम्ब इत्यादि होने के कथन स्वीकार करने योग्य नहीं है।

6 प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा निर्धारित समयावधि के भीतर भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा न कराये जाने, परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों के अन्तर्गत परियोजना के चरणवार निर्माण कर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न करने, परियोजना निर्माण कर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित समयावधि के पश्चात समय-समय पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित नियमों/शर्तों का अनुपालन न किये जाने, उ0प्र0शासन द्वारा निर्गत अध्यादेश/शासनादेशों का अनुपालन न किये जाने, परियोजना निर्माण हेतु समय विस्तरण का आवेदन न करने एवं अपेक्षित निवेश की शर्तों की पूर्ति न किये जाने तथा आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुपालन हेतु पर्याप्त/समुचित समयावधि दिये जाने पर परियोजना क्रियान्वयन न किये जाने के दृष्टिगत सन्दर्भित आवंटन निरस्त किया गया था। आवंटन निरस्तीकरण उपरान्त भूखण्ड पर निर्माण इत्यादि का आधार मात्र अपील में अनुतोष प्राप्त करने के निमित्त किया गया है, जोकि स्वीकार नहीं है।

7 प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की पूर्वानुमति के भूखण्ड पर निर्मित किये जाने वाले क्षेत्रफल को विक्रय किया जाना स्पष्ट रूप से उनके पक्ष में निष्पादित पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन है। अपीलार्थी कम्पनी को सर्वप्रथम प्राधिकरण से भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देयताओं को जमा कराते हुए परियोजना के चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र

प्राप्त करने थे। तत्पश्चात प्राधिकरण से निर्मित/विकसित क्षेत्रफल की त्रिपक्षीय सबलीज डीड की अनुमति प्राप्त करने के उपरान्त ही विक्रय किया जा सकता था, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की पूर्वानुमति के भूखण्ड पर निर्मित किये जा रहे क्षेत्रफल को विक्रय किया गया है, जोकि पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को अपने वित्तीय स्रोतों से परियोजना को निर्मित/विकसित किया जाना था। ऐसे में भूखण्ड के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र तथा त्रिपक्षीय सबलीज डीड की प्राधिकरण से पूर्वानुमति प्राप्त किये गये भूखण्ड को अन्य को विक्रय कर परियोजना निर्माण करना स्पष्ट रूप से आवंटन एवं लीज डीड की शर्तों के उल्लंघन की श्रेणी में है।

9. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की पूर्वानुमति प्राप्त किये बिना ही भूखण्ड पर निर्मित/विकसित किये जा रहे क्षेत्रफल को विक्रय किया गया है तथा मा० NCLT द्वारा पारित ओदश के अध्ययन से भी यह तथ्य प्रकाश में आये हैं कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा जिन बायर्स को क्षेत्रफल विक्रय किया गया है उनकी बुकिंग, अनुबन्धक, उनके नाम, उनसे प्राप्त धनराशि तथा बैंक खाते इत्यादि का विवरण बायर्स द्वारा योजित याचिका में मा० एनसीएलटी कोर्ट के सामक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके दृष्टिगत मा० NCLT कोर्ट द्वारा दिनांक 25.02.2021 को निर्माण कार्यों को रोका गया है, जिसके लिए स्वयं अपीलार्थी कम्पनी दोषी है। उक्त आदेश निर्गत होने के पूर्व ही अपीलार्थी कम्पनी को दिनांक 29.09.2018 तक सम्पूर्ण परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण करते हुए कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था। ऐसे में मा० NCLT कोर्ट, एनजीटी, कोविड, नोटबन्दी आदि कारणों से परियोजना निर्माण न होने के कथन मात्र याचिका में अनुतोष पाने के निमित्त उल्लिखित किये गये हैं, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.12.2022 को निर्गत नोटिस से पूर्व भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि को जमा कराये जाने तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु दिनांक 22.09.2016, दिनांक 04.10.2018, दिनांक 31.12.2018, दिनांक 08.02.2019, दिनांक 25.04.2019, दिनांक 06.05.2019, दिनांक 04.03.2020 तथा दिनांक 16.08.2021 के माध्यम से नोटिस निर्गत किये गये, किन्तु उक्त नोटिसों का अपीलार्थी कम्पनी द्वारा कोई प्रति उत्तर प्राधिकरण में प्रस्तुत नहीं किया गया, जबकि प्राधिकरण द्वारा प्रेषित अन्तिम नोटिस दिनांक 30.12.2022 को भी अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में दर्ज पते पर प्रेषित किया गया, जो अपीलार्थी कम्पनी को प्राप्त हो गया। जिसका प्रति उत्तर अपीलार्थी कम्पनी द्वारा

दिया गया है। इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा जानबूझकर प्राधिकरण द्वारा उक्त नोटिस निर्गत होने से पूर्व प्रेषित नोटिसों का प्रति उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों का निरन्तर उल्लंघन किया गया। इससे यह भी स्पष्ट है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा पता परिवर्तन का आधार मात्र अपील में अनुतोष पाने के निमित्त लिया जा रहा है, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है। अपीलार्थी कम्पनी का यह दायित्व बनता था कि वह समय-समय पर कम्पनी के परिवर्तित पते को प्राधिकरण अभिलेखों में दर्ज कराती तथा पता परिवर्तन के सम्बन्ध में रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज द्वारा निर्गत प्रमाण को प्राधिकरण में प्रस्तुत करती। ऐसे में उक्त नोटिस निर्गत होने तथा प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्तीकरण किये जाने के दृष्टिगत पता परिवर्तन कराये जाने की मांग स्वीकार करने योग्य नहीं है। पता परिवर्तन की मांग से अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराया जाना तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना परिलक्षित नहीं होता है।

11. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि जहां तक अपीलार्थी कम्पनी के कथन के अनुसार प्रश्नगत आवंटन के निर्माण कार्यों के पूर्ण न होने के सन्दर्भ में एनसीएलटी कोर्ट के आदेश, जीएसटी, नोट बन्दी, कोविड-19 महामारी, रियल इस्टेट में मन्दी, एनजीटी द्वारा प्रदूषण होने के दृष्टिगत निर्माण पर बैन इत्यादि का प्रश्न है। अपीलार्थी कम्पनी को समय-समय पर जारी नोटिस इसी आशय से निर्गत किये गये थे कि वह निर्धारित समयावधि में भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराकर परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों को अनुपालन सुनिश्चित करें, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा जानबूझकर उक्त नोटिसों के अनुपालन में कोई प्रति उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया एवं ना ही प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 30.12.2022 से पूर्व उक्त आधारों पर परियोजना निर्माण होने के सम्बन्ध में प्रत्यावेदन इत्यादि प्रस्तुत किये गये, जबकि उक्त सेक्टर के अन्तर्गत ही कतिपय संस्थागत/आई0टी0 परियोजनाओं में आवंटियों द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर कार्यपूर्ति/कियाशील प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये गये हैं। जिससे स्पष्ट है कि उक्त आधार वर्तमान के आवंटन निरस्तीकरण के सापेक्ष योजित पुनरीक्षण याचिका में अनुतोष पाने के निमित्त उल्लिखित है, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन के समय किसी भी प्रकार से यह उल्लिखित नहीं किया गया था कि उनके द्वारा आवंटन के सापेक्ष देयताओं को स्वामी फण्ड स्वीकृत होने पर जमा कराया जायेगा एवं ना ही आवंटन एवं पट्टा प्रलेख में इस प्रकार की शर्तों का कोई उल्लेख है। अपीलार्थी कम्पनी को अपने वित्तीय स्रोतों से भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं एवं परियोजना निर्माण किया जाना था। ऐसे में स्वामी फण्ड से भूखण्ड से ड्यूज जमा कराने के सम्बन्ध में अपीलार्थी कम्पनी की मांग स्वीकार करने

योग्य नहीं है। प्राधिकरण की पूर्वानुमति प्राप्त किये बिना ही भूखण्ड पर निर्मित/विकसित किये जा रहे क्षेत्रफल को विक्रय किया गया है, जोकि आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन है। आवंटन निरस्तीकरण उपरान्त 500 बायर्स को परियोजना में कब्जा दिये जाने के कथन निराधार एवं स्वीकार योग्य नहीं है।

13. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन निरस्तीकरण से पूर्व मात्र भूखण्ड के सापेक्ष देय प्रीमियम की धनराशि जमा करायी गयी है, जबकि प्रश्नगत आवंटन में उक्त मद के अतिरिक्त वार्षिक लीज रेन्ट, अतिरिक्त प्रतिकर, समय विस्तरण तथा नियोजन विभाग के अन्य मदों सहित अन्य देयताएँ भी हैं। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देयताएँ जमा कराने का कथन स्वीकार नहीं है। वर्ष 2014 में प्राप्त अदेयता प्रमाण पत्र में स्पष्ट रूप से उल्लिखित था कि यदि भविष्य में कोई देयता बनती है तो नियमानुसार देयों को भूगतान करना होगा। ऐसे में उक्त निर्गत पत्र के आधार पर भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देयता को जमा कराने के कथन पूर्णतया अस्वीकार है।

14. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की पूर्वानुमति के भूखण्ड पर निर्मित किये जाने वाले क्षेत्रफल को विक्रय किया जाना स्पष्ट रूप से उनके पक्ष में निष्पादित पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन है। अपीलार्थी कम्पनी को सर्वप्रथम प्राधिकरण से भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देयताओं को जमा कराते हुए परियोजना के चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने थे। तत्पश्चात प्राधिकरण से निर्मित/विकसित क्षेत्रफल की त्रिपक्षीय सबलीज डीड की अनुमति प्राप्त करने के उपरान्त ही विक्रय किया जा सकता था, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की पूर्वानुमति के भूखण्ड पर निर्मित किये जा रहे क्षेत्रफल को विक्रय किया गया है, जोकि पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन है।

15. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को अपने वित्तीय स्रोतों से भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं तथा परियोजना को निर्मित/विकसित किया जाना था। ऐसे में भूखण्ड के कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र तथा त्रिपक्षीय सबलीज डीड की प्राधिकरण से पूर्वानुमति प्राप्त किये बिना ही भूखण्ड को अन्य को विक्रय कर भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराने तथा परियोजना निर्माण कराने के कथन उल्लिखित किए जाने से स्पष्ट है कि अपीलार्थी कम्पनी आवंटन मात्र लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्राप्त किया गया था तथा आवंटन निरस्तीकरण उपरान्त पुनः अपील प्रस्तुत कराते हुए भूखण्ड पुनर्बहाल कराते अनुचित लाभ प्राप्त किया जा सकें। अतः अपीलार्थी कम्पनी द्वारा

आवंटन निरस्तीकरण वापस लिये जाने की मांग किसी भी प्रकार से स्वीकार करने योग्य नहीं है।

16. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष मात्र देय प्रीमियम की धनराशि जमा की गई है। इस भूखण्ड के सापेक्ष वार्षिक लीज रेंट, अतिरिक्त प्रतिकर, समय विस्तारण शुल्क एवं अन्य मदों में ली जाने वाली धनराशियाँ नहीं जमा की गई हैं। इससे यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त देयताओं को समय से जमा नहीं किया गया है।

17. प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा प्राधिकरण की पूर्वानुमति के बिना भूखण्ड पर निर्मित किये जाने वाले क्षेत्रफल को विक्रय कर दिया, जो कि स्पष्ट रूप से निष्पादित पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन है। संस्था को परियोजना का चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए था एवं तदोपरान्त ही प्राधिकरण की अनुमति से सबलीज डीड करने की कार्यवाही करनी चाहिए थी। ऐसा न करके याची संस्था द्वारा विधि विरुद्ध कार्य किया गया है।

18. चूंकि संस्था द्वारा लीज की शर्तों को उल्लंघन किया गया है एवं अपने देयकों को समय से नहीं जमा कराया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 24.01.2023 पारित किया गया है, जो नियमानुसार है। इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

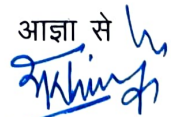
तदनुसार पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6429 /77-4-23 /अपील 99 /23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 शुभ एडवाइजर्स प्रा0 लि0, आर-9/25, राजनगर, गाजियाबाद।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव