

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-6432/77-4-23/74 अपील/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 19 अक्टूबर, 2023**

मै0 सोलारिस इन्फ्रा प्रोजेक्ट ड प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 सोलारिस इन्फ्रा प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में भूखण्ड संख्या GH-16F, Sector 1 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 2.01.2023 के विरुद्ध दिनांक 24.07.2023 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 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री अजहर हेरम, अधिवक्ता एवं श्री मनीष सिंह, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या GH-16F, Sector 1 क्षेत्रफल 136841 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 30.03.2011 को एक consortium के पक्ष में किया गया था। उक्त consortium के लीड मेम्बर की याचना को दृष्टिगत रखते हुए इस भूखण्ड का विभाजन 6 भागों में किया गया। तदोपरान्त भूखण्ड संख्या GH-16F, क्षेत्रफल 24620 वर्गमीटर की लीज डीड याची संस्था के पक्ष में दिनांक 21.06.2023 को निष्पादित हुई एवं उसी दिनांक को कब्जा भी प्रदान कर दिया गया।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर टावर संख्या 3, 4, 5 का निर्माण करने के लिए MoU M/s Unibera developers Pvt Ltd के साथ दिनांक 23.07.2023 को, टावर संख्या 6 एवं 7 के निर्माण के सम्बन्ध में MoU M/S Mangalya Buildtech Pvt.Ltd. के साथ दिनांक 25.07.2023 एवं टावर संख्या 1 एवं 2 के निर्माण के लिए MoU M/s Unibera developers Pvt. Ltd. के

साथ दिनांक 23.06.2014 को निष्पादित किया गया। तदोपरान्त नक्शा इत्यादि स्वीकृत करवाकर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया।

4. इस परियोजना के सम्बन्ध में सभी बिल्डिंग के कार्य शत-प्रतिशत मौके पर पूर्ण हो चुके हैं एवं finishing तथा अवस्थापना सुविधाओं का कार्य बाकी है। इस परियोजना के सम्बन्ध में रेरा का रजिस्ट्रेशन दिनांक 30.11.2021 को समाप्त होने के कारण सभी निर्माण कार्य मौके पर बन्द कर दिये गये थे।

5. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा रू0 30,62,86,822/- का भुगतान किया जा चुका है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा उसे अवशेष धनराशि जमा करने का मौका दिये बिना उसका आवंटन दिनांक 12.01.2023 को निरस्त कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में उसके द्वारा दिनांक 30.01.2023 को e-mail द्वारा देयकों का पुर्ननिर्धारण करने का एक प्रार्थना पत्र भी दिया गया है।

6. याची संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इसी भूमि से सम्बन्धित मा0 NCLT में दायर वाद माही बिल्ड होम प्रा0 लि0 बनाम M/s Unibera Developers Pvt Ltd. में दिनांक 13.01.2023 को वाद दाखिल करते हुए पूरी परियोजना पर मोरेटोरियम लगा दिया गया है। इस सम्बन्ध में मा0 NCLT द्वारा नियुक्ति CIRP द्वारा दिनांक 21.01.2023 को एक पत्र जारी कर यह सूचित भी किया गया था कि इस परियोजना पर मा0 NCLT द्वारा मोरेटोरियम घोषित कर दिया गया है। तदोपरान्त अपने आदेश दिनांक 16.03.2023 द्वारा मा0 NCLT द्वारा IRP बदल दिया गया एवं नई IRP की नियुक्ति की गई। नवनियुक्त IRP द्वारा दिनांक 27.03.2023 को यह सूचित किया गया है कि उक्त परियोजना मा0 NCLT के मोरेटोरियम के आदेश से आच्छादित है।

7. अंत में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि चूंकि परियोजना मा0 NCLT के moratorium से आच्छादित है एवं निरस्तीकरण आदेश जारी करने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा उसे कोई नोटिस नहीं दिया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.01.2023 को निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड याची संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उप-विभाजन के उपरान्त मै0 सोलारिस इन्फ्राप्रोजेक्ट प्रा0 लि0 को उनके पक्ष में उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-16एफ, सेक्टर-01, क्षेत्रफल 24620 वर्गमीटर की लीजडीड निष्पादित कराने हेतु आवंटी को दिनांक 02.05.2013 को पत्र जारी किया गया जिसके साथ उप-विभाजित भूखण्ड के सापेक्ष संशोधित भुगतान योजना भी संलग्न कर प्रेषित की गई। कम्पनी द्वारा दिनांक 21.06.2013 को भूखण्ड की

लीजडीड का निष्पादन प्राधिकरण से कराते हुए भूखण्ड का कब्जा पत्र प्राप्त किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को अन्तिम नोटिस दिनांक 26.11.2022 को प्रेषित किया गया। गणना के उपरान्त कम्पनी पर रू0 78,01,58,526/- की देयता बनती थी। नोटिस में उल्लिखित किया गया था कि यदि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर धनराशि का भुगतान आपके द्वारा नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। याची कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताएं जमा न कराये जाने तथा कार्यपूर्ति प्राप्त न करने के कारण दिनांक 12.01.2023 को आवंटन/लीजडीड निरस्त कर दी गई।

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। यह स्पष्ट है कि याची संस्था के पक्ष में उक्त भूखण्ड के लीज डीड दिनांक 21.06.2023 को सम्पादित हुई थी एवं दिनांक 22.07.2023 को संस्था को बायर्स के पक्ष में बंधक अनुमति हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र भी निर्गत किया गया था।

11. प्राधिकरण की 95वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.05.2013 के अनुपूरक मद संख्या 95/7 में गेटर नोएडा प्राधिकरण के मास्टर प्लान-2021 से प्रभावित समस्त परिसम्पत्तियों पर शून्यकाल की अवधि समाप्त हो जाने की तिथि 24.08.2012 के पश्चात आगामी देय किश्तों के भुगतान की प्रत्येक देय तिथियों को आगामी 6-6 माह तक बढ़ाये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिसके अनुमोदन उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.08.2013 के माध्यम से कम्पनी को संशोधित पेमेंट प्लान प्रेषित किया गया।

12. प्राधिकरण की देय धनराशि का भुगतान नहीं किए जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 11.01.2016 के माध्यम से कम्पनी को आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 04.01.2016 तक किश्तों की धनराशि रू0 10,12,13,600/- की बकाया देयता नोटिस जारी करने की तिथि से 15 दिनों के अंदर प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु कम्पनी को सूचित किया गया तथा यह भी उल्लेख किया गया कि यदि कम्पनी द्वारा देय धनराशि जमा नहीं कराई जाती है तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

13. कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.01.2016 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष देय डिफाल्टेड किश्तों/ब्याज के reschedulement हेतु अनुरोध प्राधिकरण से किया गया जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.01.2016 के माध्यम से कम्पनी को डिफाल्टेड धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि रू0

2,55,92,800/- एवं वार्षिक लीजरेन्ट रू0 60,00,000/- जमा कराए जाने एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किए जाने हेतु सूचित किया गया कि "यदि पुर्ननिर्धारित किशतों तथा आवंटन की शर्तों के अनुसार आवंटन पत्र/पट्टा/उप-पट्टा प्रलेख में उल्लिखित किशतों का भुगतान नहीं किया जाता है तो ऐसी दशा में प्राधिकरण बिना किसी पूर्व सूचना के आवंटन निरस्त कर सकता है।

14. कम्पनी द्वारा उपरोक्त शर्तों को पूर्ण किए जाने के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.02.2016 के माध्यम से कम्पनी को आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय किशतों/ब्याज की धनराशि की पुर्ननिर्धारण का गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.04.2016 के माध्यम से कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देय अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि 04 अर्द्धवार्षिक किशतों में जमा कराने के लिए नोटिस प्रेषित किया गया।

15. कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.02.2018 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष अतदेय धनराशि को reschedulement किये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.03.2018 के माध्यम से प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदित नीति के अनुसार भूखण्ड की मूल किशतों/ब्याज एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि के सापेक्ष कुल अतिदेय धनराशि रू0 28,41,19,496/- की 15 प्रतिशत धनराशि रू0 4,32,48,436/- 30 दिनों में जमा कराए जाने के लिए सूचित किया गया एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किए जाने के लिए भी सूचित किया गया। कम्पनी द्वारा 15 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं कराए जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.07.2018 के माध्यम से कम्पनी का reschedulement हेतु आवेदन दिनांक 26.02.2018 को निरस्त कर दिया गया।

16. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.07.2018 द्वारा कम्पनी को पुनः डिफाल्टर नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अनुसार कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष मूल किशतों एवं reschedulement की किशतों की धनराशि लगभग रू0 15,23,38,631/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि लगभग रू0 7,96,79,154/- की बकाया देयता से अवगत कराते हुए 15 दिनों के अंदर उक्त धनराशि की प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु सूचित किया गया। पत्र में यह भी उल्लिखित किया गया कि धनराशि जमा कराने में असमर्थ रहने पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.03.2018 तक अनुमन्य reschedulement की सुविधा हेतु आवेदन कर सकते हैं। कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 07.08.2018 के माध्यम से reschedulement किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.09.2018 के माध्यम से कम्पनी को reschedulement का लाभ नियमानुसार प्रदान नहीं किए जाने की सूचना प्रेषित करते हुए बकाया देयता को जमा कराए जाने हेतु निर्देशित किया गया।

17. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.03.2019 के माध्यम से कम्पनी को निरस्तीकरण पूर्व अन्तिम नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत निर्धारित अवधि में कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त नहीं करने तथा प्राधिकरण की देयता का भुगतान नहीं करने का उल्लेख करते हुए 15 दिनों के अन्दर प्राधिकरण की देयता का भुगतान किए जाने हेतु सूचित किया गया तथा यह भी उल्लिखित किया गया कि यदि कम्पनी ऐसा करने में असमर्थ रहती है तो देयता की वसूली हेतु आर.सी. जारी करने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जाएगी। प्राधिकरण द्वारा प्रेषित नोटिस के क्रम में कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.04.2019 के माध्यम से अवगत कराया गया कि उनके द्वारा बिल्डिंग प्लान अनुमोदित करा लिया गया है तथा स्थल पर स्ट्रक्चर तैयार कर लगभग 70 प्रतिशत यूनिट्स को विक्रय कर दिया गया है। कम्पनी द्वारा अग्रलिखित किया गया कि आर्थिक मंदी के कारण वे देय राशि का भुगतान नहीं कर पा रहे हैं, अतः देय धनराशि को भुगतान करने हेतु उन्हें तीन माह का समय प्रदान कर दिया जाए।

18. प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को अन्तिम नोटिस दिनांक 26.11.2022 को प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या (सिविल) 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियम आफ इण्डिया एवं अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.11.2022 को पारित आदेश एवं उक्त प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी आदेश संख्या 76288/ग्रे.नो./कार्यालय-आदेश/2022-23 दिनांक 23.11.2020से एम.सी.एल.आर. दरों के अनुसार गणना की गई है। गणना के उपरान्त कम्पनी पर रू0 78,01,58,526/- की देयता कम्पनी पर बनती थी। नोटिस में उल्लिखित किया गया था कि यदि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर धनराशि का भुगतान आपके द्वारा नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

19. उपरोक्त से स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर याची संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण किया गया था तथा प्राधिकरण की बोर्ड बैठकों में अनुमोदित नीति के अनुसार संस्था को समय-समय पर reschedulement के अनुसार किश्तें देने के लिए सूचित भी किया गया है। यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार धनराशि समय से जमा नहीं कराई गई है। लीज डीड के प्रस्तर cancellation of lease deed में निम्नानुसार प्राविधान किया गया है।

"In addition to the other specific clauses relating to cancellation, the Lessor, as the case may be, will be free to exercise its right of cancellation of lease in the case of:-

2 Any violation of directions issued or rules and regulation framed by Lessor or by any other statutory body.

3 Default on the part of the Lessee for breach/violation of terms and conditions of registration/allotment/lease and/or non deposit of allotment."

20. उपरोक्त के अतिरिक्त लीजडीड के प्रस्तर एल-4 में निम्नानुसार प्राविधान किया गया है:-

"If at the same time of cancellation, the plot is occupied by the Lessee thereon, the amount equivalent to 25% of the total premium of the plot shall be forfeited and possession of the plot will be resumed by the Lessor with structure thereon, if any and the lessee will have no right to claim compensation thereof. The balance, if any shall be refunded without any interest. The forfeited amount shall not exceed the deposited amount with the Lessor and no separate notice shall be given in this regard."

21. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण की देयताओं को समय से न जमा कर पाने के कारण प्राधिकरण द्वारा लीज डीड निरस्त कर दी गई है। जिसमें कोई अवैधानिकता नहीं है।

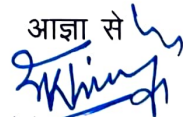
तदनुसार याची द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:-6432/77-4-23/74 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 सोलरिस इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0, 102-105, द्वितीय तल, जे एस आर्केड, सेक्टर-18, नोएडा।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(शैलेन्द्र कुमार)  
अनु सचिव