उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–2531 / 77–4–23–2463 / 20
लखनऊ : दिनांक 27 अप्रैल, 2023

मैसर्स कॉमेली बिल्डटेक इंडिया प्रा0लि0 — पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण — विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मैसर्स कॉमेली बिल्डटेक इंडिया प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–11बी, सेक्टर–1, के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 19.05.2017 के विरूद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा–41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत योजित की गयी है। प्रकरण में दिनांक 15.07.2021 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी। बैठक के उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रकरण में पुनः प्रत्यावेदन दिए जाने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त के कम में पुनरीक्षणकर्ता के दिनांक रहित पत्र द्वारा प्रकरण में पुनः पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी, जिसके कम में ग्रेटर नौएडा के पत्र दिनांक 15.12.2021 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 25.04.2023 को पुनः सुनवाई बैठक आयोजित की गयी। उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से उनके अधिवक्ता श्री फारूख खान एवं श्री दिनकर तिवारी तथा श्री अरविन्द कुमार मोदी एवं श्री सुदीप्तो बन्द्योपाध्याय, कम्पनी प्रतिनिधि उपस्थित हुए। ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नौएडा द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेसिंग के माध्यम प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एवं सुनवाई के समय निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:–

- कम्पनी मैसर्स कॉमली बिल्डटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में 14769 वर्गमीटर का उप विभाजन के उपरान्त आवंटन प्राधिकरण द्वारा किया गया था। उप विभाजन के उपरान्त कम्पनी को ग्रुप हाउसिंग प्लॉट सं0 जीएच–11 बी, सेक्टर 1, ग्रेटर नोएडा (पश्चिम) आवंटित किया गया।
- मूलतः ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा बिल्डर्स योजना के अन्तर्गत मैसर्स गायत्री हॉस्पिटैलिटी और रियलकॉन लिमिटेड को ग्रुप हाउसिंग के लिए भूखण्ड संख्या–जीएच–11बी, सैक्टर–1, क्षेत्रफल– 70171.95 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया था जिसकी लीजडीड का निष्पादन कम्पनी द्वारा दिनांक 11.02.2011 को कराई गई।
- पट्टा प्रलेख निष्पादन के उपरान्त ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त भूखंड का अभिलेखीय रूप से कब्जा मेसर्स गायत्री हॉस्पिटैलिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड को दिया गया था, जिसके लिए एक कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 14.02.2011 को जारी किया गया।
- कब्जा प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद, मेसर्स गायत्री हॉस्पिटैलिटी एंड रियलकॉन लिमिटेड के निदेशक ने उसी दिन साइट का निरीक्षण किया और पाया कि उक्त भूखंड

का एक बड़ा हिस्सा संबंधित किसानों के कब्जे में था और उनके द्वारा इस संबंध में तुरंत अपनी आपत्ति पत्र दिनांक 14.02.2011 द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई और प्राधिकरण से संबंधित किसानों के कब्जे से जमीन को खाली करवाने और भूखंड के निर्विवाद भौतिक कब्जे को सौंपने का अनुरोध किया गया।

- उसके बाद कंपनी ने भूमि को संबंधित किसानों के कब्जे से मुक्त करवाने के लिए कई प्रयास किए लेकिन कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा कब्जा प्राप्त नहीं कराया गया। इस संबंध में कंपनी के प्रतिनिधियों ने समय–समय पर संबंधित प्राधिकरण के अधिकारियों से संपर्क किया और अनुरोध पत्र प्रस्तुत किए गए। प्राधिकरण ने कंपनी के अनुरोधों पर कभी कोई प्रतिक्रिया नहीं दी है और यहां तक कि प्राधिकरण की ओर से कोई पत्र–व्यवहार भी नहीं किया गया।
- कम्पनी के पक्ष में पट्टे पर दी गई भूमि का लगभग 50 प्रतिशत हिस्सा किसानों द्वारा किये गये विवाद के तहत था। इसके कारण कम्पनी इस पर किसी भी परियोजना को शुरू करने में सक्षम नहीं थी।
- भूखण्ड के सापेक्ष देय धनराशि की किश्तें पेमेंट प्लान के अनुसार निर्धारित समय पर कम्पनी के ऊपर बकाया/देय हो रही थीं और साईट पर कार्य नही हो पाने के कारण कम्पनी भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं कर पा रही थी जिससे कम्पनी को कोई भी धनराशि अपने बॉयर्स से प्राप्त नहीं हो पा रही थी। पेमेन्ट प्लान के अनुसार कम्पनी निर्धारित समय के अनुसार बकाया का भुगतान करने के लिए बाध्य थी।
- उपरोक्त स्थिति के दृष्टिगत कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में भूखण्ड के सापेक्ष देय धनराशि को रि–शिड्यूल किए जाने का अनुरोध किया गया तथा प्राधिकरण द्वारा कम्पनी के अनुरोध पर विचार करते हुए अपने पत्र दिनांक 14.09.2016 के माध्यम से दिये गये अभ्यावेदन पर कम्पनी के भुगतान को पुनर्निर्धारित कर दिया, जिसमें शेष बकाया राशि का 25 प्रतिशत 3 मासिक किश्तों में भुगतान करने की अनुमति दी गई थी।
- कम्पनी द्वारा निर्धारित समय पर क्रमशः रुपये 85,40,523.80 और रुपये 64,05,392.85 की पहली और दूसरी महीने की किश्तों का भुगतान किया, परन्तु धन की कमी के कारण कम्पनी रुपये 88,23,239.85 की तीसरे महीने की किश्त जमा नहीं कर पाई।
- कम्पनी द्वारा ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण के नियोजन विभाग में 21.09.2016 को भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने हेतु अपना नक्शा स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया। प्राधिकरण के नियोजन विभाग द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.11.2016 के माध्यम से नक्शे की स्वीकृति के सम्बन्ध में कतिपय आपत्तियाँ कम्पनी को प्रेषित की गई जिसके फलस्वरूप, कम्पनी द्वारा संबंधित विभागों में विभिन्न प्रकार की अनापत्तियाँ प्राप्त किए जाने हेतु आवेदन किया गया। अग्निशमन विभाग द्वारा अनापत्ति दिनांक 15.02.2017 को प्रदान की गई थी, जबकि एयरपोर्ट प्राधिकरण और पर्यावरण विभाग, उ0प्र0 से अनापत्ति अभी भी उनके पास लंबित हैं।
- प्राधिकरण का बकाया नहीं चुकाने और साइट पर काम शुरू नहीं करने के लिए प्राधिकरण ने कम्पनी को दिनांक 22.02.2017 को कारण बताओ नोटिस जारी किया जिसके प्रत्युत्तर में कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.02.2017, दिनांक 24.03.2017 और दिनांक 08.05.2017 के माध्यम से कम्पनी के ऊपर लगाए गए ब्याज को माफ करने और पीएसपी नीति के तहत जैसा कि अन्य विकासकर्ता/डेवलपर्स को पेशकश की गई थी,

के तौर पर विचार करने के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया गया। आवंटित भूखण्ड में से लगभग 50 प्रतिशत भूमि स्थानीय किसानों के कब्जे में थी और प्राधिकरण इसे उनसे खाली नहीं करवा पा रहा था और कम्पनी को भूखण्ड का भौतिक कब्जा नहीं दिलवा पा रहा था।

- कम्पनी द्वारा व्यक्तिगत रूप से संबंधित प्राधिकरण अधिकारियों से भी मुलाकात की और तत्कालीन अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण से इस मामले में हस्तक्षेप करने का अनुरोध किया और दिनांक 12.05.2017 को उनके समक्ष लिखित अभ्यावेदन प्रस्तुत किया। तत्कालीन अध्यक्ष महोदय द्वारा उन्हें धैर्यपूर्वक सुना और दिनांक 15.05.17 तक कम्पनी के अभ्यावेदन में कम्पनी द्वारा उठाए जा रहे भूमि विवादों पर रिपोर्ट प्रस्तुत करने के निर्देश दिए गए।
- कम्पनी के अभ्यावेदन पर विचार किए बिना और अध्यक्ष महोदय, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण को रिपोर्ट प्रस्तुत किए बिना, प्राधिकरण के तत्समय के अधिकारियों द्वारा दिनांक 19.05.2017 को कम्पनी का भूखण्ड का आवंटन रद्द कर दिया।
- आवंटन निरस्त किए जाने के पश्चात कम्पनी द्वारा दिनांक क्रमशः 29.05.2017, 16.08.2017 और 17.08.2017 को सीईओ, अध्यक्ष और सरकार के समक्ष विभिन्न अपीलें एवं प्रत्यावेदन प्रस्तुत किए गए हैं तथा दिनांक 21.09.2017 को फिर कम्पनी द्वारा अपने मामले पर विचार करने के लिए सीईओ, ग्रेटर नौएडा के समक्ष एक और प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया लेकिन प्राधिकरण/सरकार के स्तर पर भूखण्ड की पुर्नस्थापना किए जाने के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है।
- कम्पनी ने प्राधिकरण द्वारा जिला मजिस्ट्रेट को प्रेषित पत्र दिनांक 25.08.2017 का उल्लेख करते हुए लिखा गया कि जिलाधिकारी को प्रेषित पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दिनांक 25.8.2017 तक खसरा सं० 567, 568, 569 और 570 जो कि भूखण्ड के क्षेत्रफल में आते हैं, पर किसान अवैध रूप से खेती कर रहे थे और जिसके कारण आवंटियों को कब्जा नहीं सौपा जा पा रहा था।
- प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या–16 पर प्रस्तुत प्रस्ताव के अन्तर्गत मैसर्स गायत्री हॉस्पिटैलिटी रियलकोन लि० को आवंटित प्लाट संख्या–11 एवं मैसर्स एन्टाईसमैन्ट इन्फास्ट्रक्चर प्राइवेट लि० को आवंटित भूखण्ड संख्या 11–ए को शून्यकाल का लाभ दिया गया है जबकि मैसर्स कॉमली को समान प्रकरण होने के कारण भी यह लाभ प्रदान नहीं किया गया।
- कम्पनी द्वारा अन्त में अनुरोध किया गया है कि कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में रूपये 8,08,56,225/करोड़ जमा करने के बाद भी उन्हें आवंटित भूमि क्षेत्र का लगभग 50 प्रतिशत भौतिक कब्ज़ा नहीं मिल सका, जिसके कारण कम्पनी साइट पर किसी भी कार्य को करने की स्थिति में नहीं थी। कम्पनी का कथन है कि प्राधिकरण पूर्णतया भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिए जाने में विफल रहा और प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड आवंटित किए जाने के उपरान्त प्राधिकरण की जिम्मेदारी बनती थी कि वह भूखण्ड पर पूर्णतया भौतिक कब्जा कम्पनी को हस्तांतरित कराता। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का कब्जा दिलाने के स्थान पर कम्पनी को आवंटित भूखण्ड को ही निरस्त कर दिया गया जो कि न्यायोचित नहीं है। कम्पनी द्वारा अनुरोध किया गया है कि ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनॉक 19.05.2017 के माध्यम से निरस्त किए गए भूखण्ड को पुर्नस्थापित किया जाए।

3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में ग्रेटर नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-

- ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा M/s Gayatri Hospitality and Realcon Ltd. के पक्ष में भूखण्ड संख्या-जी.एच.-11, सेक्टर-1, क्षेत्रफल 70171.95 वर्गमीटर भूमि का दिनांक 18.08.2010 को आवंटन किया गया तथा दिनांक 14.02.2011 को लीजडीड का निष्पादन कराया गया है एवं दिनांक 14.02.2011 को ही कब्जा पत्र जारी किया गया।
- भूखण्ड की लीजडीड निष्पादन के उपरान्त मूल आवंटी में अनुमोदित मानचित्र के अनुसार M/s Comely Buildtech India Pvt. Ltd. के पक्ष में एक भू भाग उप विभाजित कराया गया। उप विभाजित भूखण्ड का लीज प्लान प्राप्त होने के बाद M/s Comely Buildtech India Pvt. Ltd. के पक्ष में भूखण्ड संख्या जी.एच.-11बी, सेक्टर-1, क्षेत्रफल 14769 वर्गमीटर सबलीज डीड आवंटी के पक्ष में दिनांक 30.06.2014 को निष्पादित कराई गई है। सबलीज डीड में निष्पादित किये गये भू-भाग भूखण्ड संख्या-जी.एच.-11बी, सेक्टर-1, क्षेत्रफल 14769 वर्गमीटर का औपचारिक लीज प्लान प्राधिकरण के नियोजन/विधि/भूलेख एवं परियोजना विभाग द्वारा हस्ताक्षरित किये गये थे, जिसका सीधा तात्पर्य यह है कि इस भू-भाग में कोई विधिक एवं प्राधिकरण के स्वामित्व तथा भौतिक अड़चन नहीं थी।
- सब लीज डीड शर्तों के अनुसार आवंटी द्वारा भूखण्ड की देय किश्तों का भुगतान निर्धारित तिथियों में किया जाना था, किन्तु आवंटी द्वारा देय धनराशि का भुगतान निर्धारित अवधियों में न किये जाने के कारण उक्त भूखण्ड के सापेक्ष मूल प्लान में 04 किश्तें (रू0 6,56,91,610/-) एवं रिशिड्यूलमेंट प्लान में 03 किश्तों (रू0 3,74,61353/- अर्थात् कुल 07 किश्तों की बकाया दिनांक 03.04.2017 तक की कुल धनराशि रू0 10,31,52,963/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर रू0 4,70,55,126/- की देयता हो रही थी। आवंटी को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.07.2016, 06.09.2016 तथा 22.02.2017 को अंतिम कारण बताओ नोटिस प्रेषित किये गये।
- आवंटी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेयता रू0 8,65,12,731 का पुनर्निधारण कराया गया था, जिसके बाद उन्होंने पुनर्निधारित किश्तों का भुगतान भी समय पर नहीं किया। प्राधिकरण द्वारा पुनः पत्र दिनांक 06.09.2016 के द्वारा सूचित किया गया था कि यदि बकाया देयता का एक मुश्त भुगतान करने में असमर्थ है तो प्राधिकरण की 105वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदित रि-शिड्यूलमेंट की सुविधा का लाभ उठा सकते हैं, जिसके कम में आवंटी द्वारा सूचना से पूर्व दिनांक 31.08.2016 को पत्र के द्वारा रि-शिड्यूलमेंट हेतु आवेदन किया गया था। आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.09.2016 से रि-शिड्यूलमेंट नीति के अनुरूप वांछित 25 प्रतिशत धनराशि एवं लीज रेन्ट दिनांक 14.12.2016 तक जमा कराया जाना था, परन्तु उनके द्वारा निर्धारित तिथि तक वांछित धनराशि जमा नहीं कराई गई। इससे आवंटी विशिष्ट सुविधा के लाभ से भी वंचित हो गये एवं पूर्व की नियम एवं शर्तों के अन्तर्गत लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन करने के वह दोषी पाये गये। लीज डीड की शर्तों के अधीन अतिदेय भुगतान के विस्तरण की अधिकतम समय सीमा समाप्त हो चुकी थी व अतिदेयता के रि-शिड्यूलमेंट की सुविधा का लाभ दिये जाने पर भी आवंटी द्वारा निर्धारित राशि जमा नहीं कराई गई। अतः आवंटी निरस्तीकरण की श्रेणी में आ गये थे।
- सबलीज डीड की शर्त के अनुरूप भूखण्ड की सबलीज डीड की तिथि 30.06.2014 के उपरान्त 6 माह में परियोजना का मानचित्र स्वीकृत कराना था, परन्तु आवंटी द्वारा दिनांक 08.10.2015 को नियोजन विभाग में मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया था, जिस पर

नियोजन विभाग द्वारा कार्यवाही करते हुये नियमानुसार कई कमियों को पूरे करते हुए आपत्ति निस्तारण हेतु पत्र दिनांक 23.11.2015 को प्रेषित किया गया। नियोजन विभाग द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही पूर्ण नहीं की गई है। यह भी विदित हुआ है कि लगभग 02 वर्ष 09 माह की अवधि व्यतीत हो जाने के बाद भी आवंटी द्वारा साईट पर कोई निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं कराया गया एवं न ही नक्शा पास कराया गया। अतः आवंटी निर्माण की उपरोक्त वर्णित शर्त के उल्लंघन का भी दोषी पाया गया।

- प्राधिकरण की बकाया अतिदेयता की धनराशि का भुगतान न किये जाने के कारण आवंटी को निरस्तीकरण के पूर्व अंतिम नोटिस दिनांक 22.02.2017 प्रेषित किये गये थे, तदोपरान्त भी उनके द्वारा किश्तों के सापेक्ष दिनांक 22.02.2017 तक की कुल धनराशि रू0 10,31,52,963/– एवं अतिरिक्त प्रतिकर रू0 4,70,55,126/–एवं दिनांक 14.12.2016 तक का लीज रेन्ट रू0 24,17847/– का भुगतान प्राधिकरण को नहीं किया गया। आवंटी द्वारा प्राधिकरण की अतिदेयता का भुगतान न किये जाने एवं प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य न कराये जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.05.2017 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया।
- आवंटी का कहना है कि कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा निर्विवाद कब्जा नहीं दिलाया गया तथा इससे रिसोर्स क्रन्च के कारण वे परियोजना में वांछित धन एवं परियोजना संचालन नहीं कर पाये। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाना है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकाशित बिल्डर्स योजना में भूखण्ड संख्या–जीएच–11, सेक्टर–01 का मूल आवंटन M/s Gayatri Hospitality and Realcon Ltd. के नाम से हुआ, जिसे दिनांक 14.02.2011 को बही संख्या–01, जिल्द संख्या–7967 डाक्यूमेन्ट संख्या–2421 पर निबंधित कराया गया था, तदोपरान्त मूल आवंटी द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 70171.95 वर्गमीटर का ले–आउट प्लान प्राधिकरण से अनुमोदित कराया और उस अनुमोदित ले–आउट के अनुरूप एवं नीति के अनुरूप हाउसिंग के एक भू–भाग जिसमें भूखण्ड संख्या–जीएच–11बी, क्षेत्रफल 14769 वर्गमीटर वर्णित किया गया, की सब लीज डीड मूल आवंटी एवं वर्तमान आवंटी के मध्य दिनांक 30.06.2014 को निष्पादित की गई। प्राधिकरण द्वारा मूल आवंटी को ही पूरी भूमि का कब्जा दिनांक 14.02.2011 में ही हस्तगत कर दिया गया था। सबलीज डीड के उपरान्त न तो प्राधिकरण द्वारा सबलीजी को भूमि का कब्जा दिये जाने की कोई बाध्यता थी और न ही कोई दायित्व था। उक्त भूमि पर निर्विवाद कब्जा उसे मूल आवंटी से प्राप्त करना था।
- M/s Comely Buildtech India Pvt. Ltd. ने पूर्व में अपने बिल्डर्स आवासीय/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जीए–11बी, सेक्टर–01, क्षेत्रफल 14769 वर्गमीटर के निरस्तीकरण को पुनर्स्थापित करने का अनुरोध किया गया था, जिसके संबंध में आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.12.2017 के द्वारा सूचित किया जा चुका है कि निरस्तीकरण पर पुनर्विचार किया जाना सम्भव नहीं है।
- कम्पनी को आवंटित भूखण्ड के सम्बन्ध में प्राधिकरण के भूलेख एवं परियोजना विभाग से उक्त भूखण्ड पर अतिक्रमण/किसानों के कब्जा किये जाने के सम्बन्ध में आख्या प्राप्त की गयी। जिसका विवरण निम्नवत् है:–

<u>भूलेख विभाग की आख्या:-</u>

भूखण्ड संख्या-11बी, सैक्टर-1 के अन्तर्गत आ रहे ग्राम बिसरख जलालपुर स्थित खसरा संख्या- 562,566,567,568,569 का विवरण निम्नानुसार है:-

क्रमांक	खसरा संख्या	कुल क्षेत्रफल	अर्जित व कब्जा प्राप्त क्षेत्रफल	कब्जे का दिनांक	वि0वि0
1.	562/1	0.7590	0.7590	26.2.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
2.	562/2	0.5820	0.5820	26.2.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
3.	566	5.6410	5.6410	26.2.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
4.	567	0.7210	0.7210	26.2.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
5.	568	2.4280	2.4280	26.2.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
6.	569	1.0120	1.0120	26.2.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त

<u>परियोजना विभाग की आख्या:-</u>

परियोजना विभाग द्वारा दिनांक 24.09.2021 को उक्त भूखण्ड का निरीक्षण किया गया। स्थल निरीक्षण के अनुसार वर्तमान में भूखण्ड संख्या-11बी की बैरिकेडिंग लगी हुयी है एवं स्थल कार्यालय निर्मित है। मै0 कॉमेली बिल्डटेक इण्डिया प्रा0लि0 द्वारा भूखण्ड का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं कराया गया है।

4. उभय पक्षों की विस्तृत सुनवाई तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत किये गये तथ्यों तथा प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किये गये तथ्यों पर सम्यक् विचारोपरान्त निम्नवत् स्थिति स्पष्ट हो रही है:-

(1) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी की मूल कंपनी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा प्रमाण-पत्र दिनांक 14.02.2011 को प्राप्त होने के उपरान्त उसी तिथि को साईट का निरीक्षण किया गया, जहाँ पर यह पाया गया कि उक्त भूखण्ड का एक बड़ा हिस्सा किसानों के कब्जे में था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा अपनी आपत्ति पत्र दिनांक 14.02.2011 द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी। कंपनी के पक्ष में आवंटित भूमि का लगभग 50 प्रतिशत हिस्सा विवादित था, जिसके कारण कंपनी परियोजना को शुरू करने में सक्षम नहीं थी।

(2) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा दिनांक 21.09.2016 को मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.11.2016 के माध्यम से मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में कतिपय आपत्तियाँ आवंटी को प्रेषित की गयी, जिसके कम में आवंटी द्वारा सम्बन्धित विभागों में विभिन्न प्रकार की अनापत्तियाँ प्राप्त किए जाने हेतु आवेदन किया गया।

(3) पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा प्राधिकरण के कारण बताओ नोटिस के उत्तर में विभिन्न पत्रों के माध्यम से कंपनी के ऊपर लगाए गए ब्याज को माफ करने और पी.एस.पी. नीति के तहत विचार करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19.05.2017 को भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया।

(4) नौएडा के अनुसार सब-लीज डीड की शर्त के अनुरूप भूखण्ड की सब-लीज डीड की तिथि के उपरान्त 06 माह में परियोजना का मानचित्र स्वीकृत कराना था, परन्तु उनके द्वारा ऐसा नहीं किया गया। उक्त के अतिरिक्त प्रोजेक्ट का निर्माण न कराए

जाने एवं अतिदेयों का भुगतान न किए जानें के कारण भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया।

5. कम्पनी द्वारा अपने प्रत्यावेदन के प्रस्तर–16 पर अवगत कराया गया है कि खसरा संख्या 567, 568, 569 और 46/1 के सम्बन्ध में रिट याचिकाएं मा0 उच्च न्यायालय में प्रचलित है। सम्बन्धित खसरा एवं वादों का विवरण निम्नवत अंकित किया गया है:–

Khasra No. 567 : W.P. No. - 15906/2017
Smt. Premprakash vs. State of U.P.
Status : Decided on 17.04.2017

Khasra No. 568 : W.P. No. - 11588/2015
SLP No. 36141/2014
Status : Pending

Khasra No. 569 : W.P. No. - 32719/2011
Om Prakash vs. State of U.P.
SLP No. 324/2012
Fundan Singh vs. State of U.P.
Status : Stay dated 31-05-2011/decided on 14.05.2015

Khasra No. 46/1 : W.P. No. - 50448/2011
Shashi vs. State of U.P.
Status : Stay dated 18.01.2012/pending decided

Khasra No. 46/2 : Purchased by Authority on 16.10.2016

Moreover, it is also stated that the farmers of these Khasra No. did not receive/accepted the compensation and thus did not vacate the aforsaid land from their possession. This fact can be verified from he report of a committee regarding plot no. GH-11 & GH-11A submitted in the agenda of 111th board meeting of authority dated 01-02-2018. The copies of relevent Honourable High Court Orders/case status and committee reports are collectively annexed herewith and marked.

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उठाये गये उक्त बिन्दुओं के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में एवं सुनवाई के समय प्रस्तुत अभिकथन में स्थिति स्पष्ट नहीं की गई। प्राधिकरण द्वारा जो प्रस्तरवार आख्या आवंटी के प्रत्यावेदन पर उपलब्ध करायी गयी उसमें भूखण्ड संख्या–11बी, सेक्टर–1 के अंतर्गत आ रहे ग्राम बिसरख जलालपुर स्थित खसरा संख्या 562,566,567,568,569 का विवरण निम्नानुसार उपलब्ध कराया गया है:–

क्र0 सं0	खसरा संख्या	कुल क्षेत्रफल	अर्जित व कब्जा प्राप्त क्षेत्रफल	कब्जे का दिनांक	वि0वि0
1.	562/1	0.7590	0.7590	26.02.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
2.	562/2	0.5820	0.5820	26.02.2009	अर्जित व कब्जा

					प्राप्त
3.	566	5.6410	5.6410	26.02.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
4.	567	0.7210	0.7210	26.02.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
5.	568	2.4280	2.4280	26.02.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त
6.	569	1.0120	1.0120	26.02.2009	अर्जित व कब्जा प्राप्त

परन्तु इसमें प्राधिकरण द्वारा खसरा संख्या 46/1, 46/2 के बारे में कुछ अवगत नहीं कराया गया है और न ही इन रिट याचिकाओं के बारे में अवगत कराया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका के प्रस्तर–16 में जिन रिट याचिकाओं का वर्णन किया गया है वह वर्ष–2011, 2015 तथा 2017 से ही विद्यमान हैं। प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि इन याचिकाओं का उक्त खसरा संख्या से क्या सम्बन्ध है और यदि रिट याचिकाओं में ये प्लाट प्रभावित हैं तो इसका क्या प्रभाव इस पर पड़ता है।

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि ये प्लाट मुख्यतः गायत्री हॉस्पिटलिटी एवं रियलकॉन लि0 के नाम से आवंटित था और इस प्लाट के तीन हिस्से बने एक प्लाट गायत्री हास्पिटलिटी एवं रियलकॉन लि0 को तथा दूसरा प्लाट मै0 कॉसली बिल्डटेक एवं तीसरा मै0 एन्टाईसमेन्ट इन्फास्ट्रक्चर को दिया गया, परन्तु प्राधिकरण द्वारा बाकी दोनों हिस्सेदारों गायत्री हास्पिटलिटी एवं रियलकॉन लि0 तथा मै0 एन्टाईसमेन्ट इन्फास्ट्रक्चर को अपने आदेश कमशः दिनांक 18 मई, 2018 एवं दिनांक 01.06.2018 द्वारा शून्य काल स्वीकृत किए गए इस बात का प्रमाण पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका के संलग्नक ए–19 में दिया गया है। संलग्नक ए–18 में प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 10 के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा की गई संस्तुति के कम में गायत्री हास्पिटलिटी को सेक्टर–1 प्लाट संख्या जीएच–11 पर 14.02.2011 से 14.05.2015 तक तथा मै0 एन्टाईसमेन्ट इन्फास्ट्रक्चर को प्लाट संख्या जीएच–11ए, सेक्टर–1 पर दिनांक 24.07.2013 से 12.11.2016 तक शून्य काल स्वीकृत करना दर्शाया गया है। उनमें इन प्लाटों पर कार्यबाधित एरिया पर शून्य काल स्वीकृत किये जाने का वर्णन किया गया है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता के कथन में बल है। जीएच–11 के 3 में से 2 हिस्सेदारों को शून्यकाल स्वीकृत किया गया और यहां तक कि शून्य काल तीसरे हिस्सेदार पुनरीक्षणकर्ता के भूमि निरस्तीकरण के बाद स्वीकृत किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका के प्रस्तर 15 में अवगत कराया गया है कि इनका आवंटन निरस्त करने के पश्चात अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा जिलाधिकारी गौतमबुद्ध नगर को पत्र दिनांक 25.08.2017 लिखा गया जो कि संलग्नक ए–14 पर संलग्न है, उसमें यह उल्लिखित किया गया है कि सेक्टर–ए के भूखण्ड संख्या 11, 11ए, 11बी में खसरा संख्या 567, 568, 569 और 570 में किसानों द्वारा खेती की जा रही है, जिसके कारण आवंटी को कब्जा दिये जाने में अवरोध उत्पन्न किया जा रहा है और इस अवैध कब्जे को हटाने का कार्य सितम्बर, 2017 से प्रस्तावित है। आवंटी द्वारा प्राधिकरण को कब्जा प्राप्त करने के सम्बन्ध में कई प्रार्थना पत्र दिये गये।

उक्त के अतिरिक्त संलग्नक ए–16 पर एक पत्र दिनांक 03.11.2017 संलग्न है जिसका वर्णन अपने प्रत्यावेदन के प्रस्तर–17 में किया गया है, जिसमें वरिष्ठ प्रबन्धक सर्कल–5 द्वारा वरिष्ठ कार्यपालक बिल्डर ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण को 03.11.2017 को सूचित किया गया है कि भूखण्ड

संख्या 11, 11ए, 11बी के खसरा संख्या 568, 569, 570 एवं 572 पर किसानों के प्रतिकर प्राप्त न करने एवं आबादी व्यवस्थापन के कारण कार्य बाधित था। यह भी सूचित किया गया है कि 25.08.2017 को जिलाधिकारी, गौतमबुद्ध नगर और वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्ध नगर को पत्र प्रेषित किया गया था, जिसमें दिनांक 01.09.2017 को किसानों उच्चाधिकारियों से वार्ता कर सहमत कराकर भूखण्डों पर अस्थायी टीन शेड लगाकर कब्जा दिला दिया गया है। यह भी अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या–11 में खसरा संख्या–572 पर अभी भी कब्जा नहीं दिया गया है।

प्राधिकरण का उपरोक्त पत्र दिनांक 19.05.2017 इस प्रश्नगत प्लाट के निरस्तीकरण के बाद का है जो इस बात को स्पष्ट करता है कि प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि प्राधिकरण द्वारा बार–बार जिलाधिकारी को उपरोक्त वर्णित पत्राचार में बड़े स्पष्ट ढंग से यह उल्लेख किया गया है कि प्लाट संख्या–11, 11ए, 11बी में कार्य बाधित है, ऐसी दशा में प्लाट के निरस्तीकरण का निर्णय त्रुटिपूर्ण प्रतीत होता है। प्राधिकरण द्वारा कहा गया कि इनके द्वारा अपने प्रीमियम की धनराशि को समय से जमा नहीं किया गया है जिसके कारण अभी भी उनके ऊपर 60 करोड़ से अधिक की अतिदेयता सृजित है और उनके द्वारा मानचित्र भी स्वीकृत नहीं कराया गया था। इस सम्बन्ध में जो आपत्तियां लगाई गई थीं उनका भी निराकरण नहीं किया गया। पुनरीक्षणकर्ता के अधिवक्ता द्वारा कहा गया कि जहां तक बकाया की बात है वो बकाया धनराशि को जमा करने को तैयार हैं।

6. दोनों पक्षों को सुना गया, सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं अभिलेखों के सम्यक परिशीलन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रकरण में यह बात सिद्ध हो रही है कि प्राधिकरण के स्तर पर निर्विवादित कब्जे के सम्बन्ध में यह पूर्णतः सिद्ध नहीं किया जा सका कि निरस्तीकरण से पूर्व पुनरीक्षणकर्ता को प्लाट पर कब्जा दिया जा चुका था। जहां तक बकाया की बात है पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कहा गया कि वह धनराशि जमा करने को तैयार है। अतः समस्त तथ्यों की विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्रकरण में भूखण्ड निरस्तीकरण का आदेश दिनांक 19.05.2017 पूर्णतः मेरिट पर आधारित नहीं था। अतः प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह प्रश्नगत भूखण्ड को पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में पुनर्स्थापित करते हुए आदेश प्राप्ति के 10 दिन के अन्दर पुनरीक्षणकर्ता को समस्त अति देयकों की गणना (प्रीमियम, लीज़ रेन्ट, समय विस्तारण शुल्क एवं पुनर्स्थापना शुल्क आदि) से अवगत कराएं। पुनरीक्षणकर्ता को निर्देशित किया जाता है कि वो 15 दिन के भीतर 35 करोड़ रूपये प्राधिकरण में बकाया के सापेक्ष जमा करें और शेष धनराशि प्राधिकरण के पास सूचना प्राप्त होने के 1 माह के अन्दर या 31 मई, 2023 जो भी बाद में हो के भीतर जमा करें। यदि पुनरीक्षणकर्ता ऐसा करने में असफल रहता है तो यह आदेश स्वतः निरस्त हो जाएगा एवं प्राधिकरण का निरस्तीकरण सम्बन्धी आदेश दिनांक 19.05.2017 प्रभावी हो जाएगा।

उपर्युक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी मै0 कॉमली बिल्डटेक इण्डिया प्रा0लि0 की पुनरीक्षण याचिका एतद्द्वारा निस्तारित की जाती है।

नरेन्द्र भूषण
प्रमुख सचिव

<u>संख्याः—९६३। (1)/77—4—23तद्दिनांक</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 कॉमेली इण्डिया बिल्टेक प्रा0लि0।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(रजनी कान्त पाण्डेय)
अनु सचिव।