



2026:AHC:163024

24.07.2026 को सुरक्षित

05.08.2026 को प्रदत्त

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

रिट - सी संख्या - 20915/2026

मैसर्स सॉलिटेयर इन्फोमीडिया प्राइवेट लिमिटेडयाचिकाकर्ता(गण)

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य और 2 अन्य

.....प्रतिवादी(गण)

याचिकाकर्ता(गण) के अधिवक्ता : अभिनव गौड़

प्रतिवादी(गण) के अधिवक्ता : सी.एस.सी., अंजलि उपाध्याय, उद्यान नंदन

न्यायालय संख्या - 36

माननीय न्यायमूर्ति सौरभ श्याम शमशेरी

1. दिनांक 16.07.2013 की एक पट्टा-विलेख ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यहाँ प्रतिवादी-पट्टादाता) और मैसर्स सॉलिटेयर इन्फोमीडिया प्राइवेट लिमिटेड (यहाँ याचिकाकर्ता-पट्टेदार) के मध्य 43037 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के लिए ग्रेटर नोएडा में सूचना प्रौद्योगिकी उद्योगों और सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवाओं के विकास हेतु निष्पादित की गई थी।

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



2. पट्टा-विलेख के निष्पादन के समय, 10,24,26,750/- रुपये के कुल प्रीमियम में से 4,09,70,700/- रुपये की राशि पट्टेदार द्वारा पट्टादाता को इस वचनबद्धता के साथ भुगतान की गई थी कि 8,62,97,531/- रुपये की प्रीमियम की शेष राशि 28.08.2011 से 22.02.2018 के मध्य 11% की दर से ब्याज सहित भुगतान की जाएगी।

3. यह स्वीकृत स्थिति है कि पट्टादाता ने उपर्युक्त 4,09,70,700/- रुपये की किस्त के पश्चात एक भी पैसा भुगतान नहीं किया है तथा 15.06.2023 को पट्टा निरस्तीकरण का आक्षेपित आदेश पारित होने तक पट्टे पर दी गई भूमि पर एक भी ईंट नहीं लाई गई थी।

4. पट्टे पर दिए गए क्षेत्रफल के सही माप के उद्देश्य से पक्षकारों के मध्य 24.07.2014 को एक अनुपूरक पट्टा-विलेख भी निष्पादित किया गया था। यह विवादित नहीं है कि याचिकाकर्ता-कंपनी ने पट्टे पर दी गई भूमि पर निर्माण प्रारंभ करने के लिए भी कोई कदम नहीं उठाया है, जबकि उसने विभिन्न ग्राहकों से अग्रिम राशि प्राप्त की है।

5. उत्तर प्रदेश राज्य ने विभिन्न पट्टाधारकों को निर्माण पूरा करने के लिए अतिरिक्त समय प्रदान करने के उद्देश्य से एक अध्यादेश जारी किया था, यदि वे निर्धारित अवधि से पूर्व इसे पूरा करने में सक्षम नहीं थे। उक्त अध्यादेश, अर्थात् उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अध्यादेश, 2020, दिनांक 28.07.2020 को जारी किया गया था, जो दिनांक 03.06.2022 को एक अधिनियम, अर्थात् उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम, 2022 बन गया और तत्पश्चात दिनांक 20.12.2023 का एक शासनादेश जारी किया गया कि कुछ शर्तों के अंतर्गत सूचना प्रौद्योगिकी उद्योगों को अपनी परियोजनाएँ स्थापित करने की समय-सीमा 31.12.2024 तक बढ़ा दी गई थी।

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



6. वर्तमान मामले में, यह स्वीकृत रूप से स्थिति है कि याचिकाकर्ता कंपनी ने ऐसे विस्तार का कोई लाभ नहीं उठाया है, आक्षेपित आदेश पारित होने तक पट्टे पर दिए गए क्षेत्र में एक भी ईंट नहीं लाई गई थी, जिसके द्वारा पट्टा निरस्त कर दिया गया था।

7. उपर्युक्त स्थिति में दिवाला और शोधन अक्षमता संहिता, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत एक कार्यवाही प्रारंभ की गई और दिनांक 03.06.2025 को राष्ट्रीय कंपनी विधि अधिकरण (एनसीएलटी) द्वारा पारित आदेश के माध्यम से याचिकाकर्ता-कंपनी के विरुद्ध कॉर्पोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया प्रारंभ की गई और तदनुसार दिवाला और शोधन अक्षमता संहिता, 2016 की अंतर्गत धारा 14 के अधीन स्थगन घोषित किया गया तथा एक समाधान व्यावसायिक नियुक्त किया गया।

8. उपर्युक्त परिस्थितियों में, समाधान व्यावसायिक ने पट्टा निरस्तीकरण के आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षण दायर किया, तथापि, इसे दिनांक 30.03.2026 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया, जो वर्तमान मामले में भी आक्षेपित है। संदर्भ के लिए संपूर्ण आदेश, प्रासंगिक होने के कारण, इसके पश्चात उल्लिखित किया जा रहा है:

1. वर्तमान पुनरीक्षण याचिका मैसर्स सॉलिटैयर इन्फोमीडिया प्राइवेट लिमिटेड की ओर से उसके समाधान व्यावसायिक, श्री जलेश कुमार ग़ोवर के माध्यम से दायर की गई है, जिसमें प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15-06-2023 के अपने आदेश के माध्यम से पारित निरस्तीकरण आदेश को चुनौती दी गई है। पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 11-03-2008 को ग्रेटर नोएडा के नॉलेज पार्क-5 में सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवाओं का भूखंड संख्या 201, जिसका क्षेत्रफल 60,705 वर्ग मीटर है, आवंटित किया गया था। पट्टा-विलेख दिनांक 16-07-2013 को हस्ताक्षरित किया गया था। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15.01.2014

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



को भवन योजना स्वीकृत की गई थी, जिससे प्रश्नगत भूखंड पर निर्माण प्रारंभ करने का मार्ग प्रशस्त हो गया था।

2. आक्षेपित निरस्तीकरण आदेश के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि पुनरीक्षणकर्ता/आवंटी कंपनी पट्टा-विलेख में निहित प्रतिवादी प्राधिकरण को किए जाने वाले भुगतानों से संबंधित अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करने में असमर्थ रही थी। दिनांक 05-06-2023 तक, आवंटी पर भूमि प्रीमियम के कारण प्रतिवादी प्राधिकरण का 33.71 करोड़ रुपये का वित्तीय बकाया और पट्टा किराए के रूप में 4.78 करोड़ रुपये बकाया थे। इसके अतिरिक्त, आवंटी पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्देशित अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के रूप में प्राधिकरण का 7.86 करोड़ रुपये भी बकाया था। इसके अतिरिक्त, पुनरीक्षणकर्ता ने पट्टा-विलेख की उस शर्त का भी उल्लंघन किया, जिसके लिए उसे पट्टा-विलेख के निष्पादन के प्रथम 3 वर्षों के भीतर न्यूनतम 15 करोड़ रुपये (भूमि की लागत को छोड़कर) निवेश करना आवश्यक था। पट्टेदार, पट्टा-विलेख के निष्पादन की तारीख से 7 वर्षों के भीतर संपूर्ण परियोजना का निर्माण पूरा करने के लिए आबद्ध था। प्रतिवादी प्राधिकरण की ओर से पुनरीक्षणकर्ता/आवंटी को पट्टे की शर्तों के उल्लंघन से अवगत कराते हुए अनेक नोटिस दिए जाने के बावजूद, पुनरीक्षणकर्ता/आवंटी की ओर से कोई संतोषजनक उत्तर प्राप्त नहीं हुआ। इसके अतिरिक्त, उत्तर प्रदेश सरकार ने दिनांक 28-07-2020 का एक अध्यादेश प्रख्यापित किया (जिसे बाद में वर्ष 2022 में विधानमंडल के अधिनियम के रूप में समाहित किया गया), जिसमें यह प्रावधान किया गया था कि जहाँ किसी औद्योगिक इकाई और/या किसी सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवा इकाई की स्वामित्व वाली कोई भूमि 28.07.2020 से पूर्व पट्टे पर आवंटित की गई हो और

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार 28.07.2020 तक भूमि का उपयोग नहीं किया गया हो, तो उक्त आवंटन और पट्टा-विलेख स्वतः निरस्त माने जाएंगे और उक्त भूमि प्राधिकरण में निहित हो जाएगी। विवाद के पक्षकारों के मध्य स्पष्ट संविदा रहे पट्टे की शर्तों के निरंतर उल्लंघन के परिणाम, जिनका प्रावधान स्वयं पट्टा-विलेख में किया गया है तथा उपर्युक्त उल्लिखित विधान के कारण भी, प्रतिवादी प्राधिकरण ने आक्षेपित आदेश द्वारा उक्त पट्टा-विलेख को निरस्त करने का निर्णय लिया।

3. पुनरीक्षणकर्ता ने निम्नलिखित आधारों पर प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा पारित आक्षेपित निरस्तीकरण आदेश को चुनौती देने की मांग की है:

ए) यह कि पुनरीक्षणकर्ता/आवंटी कंपनी को आवंटियों की ओर से किए गए निवेश की वसूली के लिए माननीय राष्ट्रीय कंपनी विधि अधिकरण (एनसीएलटी), नई दिल्ली के समक्ष संदर्भित किया गया है और उसी को उनके दिनांक 03-06-2025 के आदेश द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। यह प्रार्थना की गई है कि एनसीएलटी के उक्त आदेश के परिणामस्वरूप; दिवाला और शोधन अक्षमता संहिता की अंतर्गत धारा 14 के अधीन अन्य सभी न्यायिक मंचों में कॉर्पोरेट ऋणी कंपनी के विरुद्ध कार्यवाहियों पर स्वतः स्थगन प्रभावी हो जाता है।

बी) उक्त भूखंड के पुनरीक्षणकर्ता/मूल आवंटी ने परियोजना के विकास के लिए अपनी सहोदर संस्था मैसर्स प्रेमिया प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ एक करार किया था, जिसे आवंटित भूखंड के ठीक मध्य में स्थित 2361.50 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर प्रभावी नहीं किया जा सका, क्योंकि वह भूमि, जिन किसानों से

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



अधिवृत्त की गई थी, उन किसानों और प्रतिवादी प्राधिकरण के मध्य वाद के अधीन थी, जिससे दिनांक 24-07-2014 तक विकास के उद्देश्यों के लिए भूखंड अनुपयोगी रहा।

सी) यह कि उस अध्यादेश/अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के अंतर्गत, जिसके अधीन उक्त निरस्तीकरण किया गया है, सभी आवंटियों को निर्माण पूरा करने के लिए 31-12-2024 तक विस्तारित समय प्रदान किया गया था। अतः, आक्षेपित निरस्तीकरण आदेश समयपूर्व है।

डी) यह भी तर्क दिया गया है कि प्रश्नगत भूखंड को प्रवर्तन निदेशालय द्वारा अवैध वित्तीय लेन-देन और धन शोधन के माध्यम से प्राप्त किया गया होने के कारण कुर्क कर लिया गया है। अतः, प्रतिवादी प्राधिकरण ऐसी कुर्की के दृष्टिगत उक्त भूखंड को किसी अन्य पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित करने में सक्षम नहीं होगा।

4. पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री कार्तिकेय दुबे और श्री जे.के. ग़ोवर (आरपी) को सुना गया, जो दोनों व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हैं। प्रतिवादी प्राधिकरण की ओर से सुश्री प्रेरणा सिंह, एसीईओ, जीएनआईडीए को सुना गया, जो दृश्य-श्रव्य माध्यम के द्वारा उपस्थित हैं।

5. अभिलेखों के अवलोकन से पहली बात जो स्पष्ट होती है, वह यह है कि पुनरीक्षणकर्ता ने दोनों पक्षों के मध्य हस्ताक्षरित पट्टा-विलेख में निर्धारित संविदात्मक प्रावधानों के उल्लंघन के संबंध में प्रतिवादी प्राधिकरण के मामले का विरोध नहीं किया है। वह पट्टे की शर्तों के उल्लंघन से उत्पन्न होने वाले परिणामों पर भी विवाद नहीं करता है। पुनरीक्षणकर्ता की ओर से उठाया गया सीमित बिंदु यह है कि आक्षेपित निरस्तीकरण आदेश 15-06-2023

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



को पारित किया गया था; जबकि दिनांक 20-12-2023 के शासनादेश द्वारा निर्माण पूरा करने के लिए 31-12-2024 तक का समय अनुमत किया गया था। यह सत्य है कि उद्धृत शासनादेश ने आवंटियों को 31-12-2024 तक निर्माण पूरा करने के लिए समय प्रदान किया था। उक्त शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को उपलब्ध कराया जा सकता था, यदि उल्लंघन केवल परियोजना को पूरा न करने तक सीमित होता। तथापि, वर्तमान मामले में दोहरा व्यतिक्रम हुआ है: प्रथम, प्रतिवादी प्राधिकरण के वित्तीय बकायों का भुगतान न करने के संदर्भ में; और द्वितीय, परियोजना के पूरा न किए जाने के संदर्भ में। वर्तमान मामले में, भवन योजना 15-01-2014 को स्वीकृत की गई थी, तथापि आज तक निरस्तीकरण की तारीख तक स्थल पर एक भी ईंट नहीं रखी गई है। इसके अलावा, ये योजनाएँ 5 वर्षों की अवधि के लिए स्वीकृत होती हैं, जिसके पश्चात उनका पुनर्वैधीकरण आवश्यक होता है। आवंटी की ओर से मानचित्र के पुनर्वैधीकरण का कोई प्रयास नहीं किया गया था। इसके अलावा, उसने भूमि प्रीमियम की किस्तों से संबंधित वित्तीय बकायों के भुगतान में व्यतिक्रम किया है। और यह इस तथ्य के बावजूद है कि प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर पुनरीक्षणकर्ता को अनेक नोटिस जारी किए गए हैं। यदि हम इतने बड़े भूखंड पर भवन के निर्माण को पूरा करने के लिए आवश्यक समय को ध्यान में रखते हैं, तो यह देखते हुए कि आवंटी द्वारा निर्माण प्रारंभ करने का भी कोई प्रयास नहीं किया गया है, 31-12-2024 तक इसे पूरा किया जाना अत्यंत असंभाव्य होगा। अतः, पुनरीक्षणकर्ता का यह तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता। भले ही तर्क के लिए यह स्वीकार कर लिया जाए कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम की अंतर्गत धारा 7 के प्रावधान समयपूर्व हैं— यद्यपि जैसा कि ऊपर कहा गया है, मैं इस तर्क को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं हूँ—

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



पुनरीक्षणकर्ता पट्टे की शर्तों के गंभीर और जानबूझकर किए गए उल्लंघनों के परिणामों से बच नहीं सकता; जिसका परिणाम पट्टा-विलेख का निरस्तीकरण है। पुनरीक्षणकर्ता उन संविदात्मक प्रावधानों से पीछे नहीं हट सकता, जिन पर उसने अपनी स्वतंत्र इच्छा से हस्ताक्षर किए हैं। अतः, पुनरीक्षणकर्ता का यह तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता।

6. अगला मुद्दा जिस पर विचार किया जाना आवश्यक है, वह दिनांक 03-06-2025 को माननीय एनसीएलटी, नई दिल्ली द्वारा पारित अधिस्थगन आदेश की व्याख्या से संबंधित है। आदेश के मात्र अवलोकन से यह स्पष्ट होगा कि पट्टा विलेख के निरस्तीकरण की तारीख उस तारीख से बहुत पहले की है, जिस दिन सक्षम अधिकरण में दिवाला कार्यवाहियां स्वीकार की गई हैं। इस प्रकार, पट्टा विलेख का निरस्तीकरण उस निगमित ऋणी के विरुद्ध कार्यवाहियां प्रारंभ किए जाने से पूर्व का है, जिसकी ओर से वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है। अतः, जिस तारीख को प्रत्यर्थी प्राधिकारी द्वारा पट्टा विलेख का निरस्तीकरण आदेश पारित किया गया था, उस तारीख को दिवाला और दिवालियापन संहिता की अंतर्गत धारा 14 का अधिस्थगन लागू नहीं हो सकता था। जहां तक इस मंच का संबंध है, हमें केवल आक्षेपित आदेश की शुद्धता अथवा अन्यथा पर अपनी राय व्यक्त करनी है। चूंकि उक्त आदेश पहले से ही अस्तित्व में है, अतः मुझे पुनरीक्षणकर्ता की ओर से उठाए गए इस विशेष तर्क में कोई गुण-दोष नहीं मिलता। प्रत्यर्थी प्राधिकारी निगमित ऋणी के विरुद्ध किसी नए प्रतिकूल आदेश की मांग नहीं कर रहा है; बल्कि निगमित ऋणी उस आदेश को उलटवाने की मांग कर रहा है, जो प्रत्यर्थी प्राधिकारी द्वारा पारित किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त, मुझे पुनरीक्षणकर्ता द्वारा स्वयं उद्धृत माननीय एनसीएलटी के उसी आदेश को केवल पुनः शब्दबद्ध करने से आगे जाने की आवश्यकता नहीं है, जो निगमित

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



ऋणी (वर्तमान मामले में पुनरीक्षणकर्ता) की ओर से दुर्भावना, कपटपूर्ण आशय और कपटपूर्ण आचरण को प्रदर्शित करता है। मैं उद्धृत करता हूँ—

“अतः यह स्पष्ट है कि तरुण शेनॉय, जिसने प्रभावी रूप से भूमि-धारक प्रत्यर्थी संख्या 2 कंपनी (सॉलिटियर इन्फोमीडिया लिमिटेड) और विकासकर्ता कंपनी निगमित ऋणी (प्रेमिया प्रोजेक्ट्स लिमिटेड) को नियंत्रित किया, ने सहयोग करार और समझौता जापन के दोहरे दस्तावेज इस चतुर रणनीति के रूप में बनाए कि एक हाथ से विकासकर्ता को भूमि दी जाए और दूसरे हाथ से आवंटित प्लॉटों की कीमत के रूप में धनराशि प्राप्त की जाए, जबकि पूरे समय यह दावा किया जाता रहा कि दाहिना हाथ नहीं जानता कि बायां हाथ क्या कर रहा है, क्योंकि ये कार्य बाह्य रूप से भिन्न दो कंपनियों द्वारा किए जा रहे थे। जैसा कि आरपी द्वारा शपथपत्र के माध्यम से प्रस्तुत लेन-देन लेखापरीक्षा रिपोर्ट (अपील अभिलेख-पुस्तिका की डायरी संख्या 23898) में सामने आया है, तरुण शेनॉय द्वारा निगमित ऋणी कंपनी से भारी मात्रा में धनराशि का गबन किया गया है, अतः यह स्पष्ट है कि तरुण शेनॉय ने निगमित ऋणी के माध्यम से उनसे धनराशि एकत्र करके, लेकिन विभिन्न गृह-खरीदारों के साथ किए गए समझौता जापनों के अंतर्गत वादा की गई परियोजनाओं का निर्माण और उन्हें पूरा न करके, गृह-खरीदारों को धोखा दिया। धोखाधड़ी का यह चक्र इसलिए पूरा हुआ क्योंकि जिस भूमि पर परियोजना विकसित की जानी थी और निर्माण किया जाना था, वह किसी अन्य कंपनी के स्वामित्व में थी। इस प्रकार, उसने अपनी संपत्ति को नीलाम किए जाने से बचाने का एक समान प्रयास किया, जबकि वह गृह-खरीदारों को निर्मित प्लॉट उपलब्ध नहीं कराता। अतः, यदि विकासकर्ता कंपनी के वित्तीय लेनदार गृह-खरीदारों को उनका विधिसम्मत बकाया प्राप्त होना है और निगमित ऋणी का दिवाला समाधान प्रभावी

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



ढंग से किया जाना है, तो निगमित आवरण को भेदना आवश्यक है। एक बार दोनों कंपनियों के निगमित आवरण को हटा दिया जाता है, तो भूमि-स्वामी कंपनी और निगमित ऋणी-विकासकर्ता कंपनी के बीच का जटिल व्यावसायिक संबंध पूरी तरह स्पष्ट हो जाएगा।”

एक ओर गृह-खरीदारों/लेनदारों और दूसरी ओर प्रत्यर्थी प्राधिकारी को धोखा देने के लिए अपनी सहयोगी कंपनी मैसर्स प्रेमिया प्रोजेक्ट्स लिमिटेड के साथ कपटपूर्ण लेन-देन में प्रवेश करने में पुनरीक्षणकर्ता के आचरण को देखते हुए, तर्कों को न तो विधिक आधार पर और न ही नैतिक आधार पर कायम रखा जा सकता है।

7. अंतिम मुद्दा जो उठाया गया है, वह प्रवर्तन निदेशालय द्वारा उक्त संपत्ति की कुर्की है। मैं पुनरीक्षण प्राधिकारी के संज्ञान में इस तथ्य को लाने के लिए आरपी की विधिवत सराहना करता हूं। पुनरीक्षणकर्ता का आपराधिक आचरण केवल सहयोगी कंपनी के माध्यम से गृह-खरीदारों/लेनदारों को भूखंड बेचकर उन्हें धोखा देने तक सीमित नहीं है, जबकि प्रत्यर्थी प्राधिकारी द्वारा दिनांक 04-07-2016 के अपने पत्र के माध्यम से आपत्तियां की गई थीं और बाद वाले द्वारा दिनांक 06-06-2017 के अपने पत्र के माध्यम से संभावित निवेशकों के साथ धोखाधड़ी करने के लिए आपराधिक शिकायत भी दाखिल की गई थी। मानो यह पर्याप्त नहीं था, विचाराधीन भूखंड को कथित रूप से अवैध वित्तीय लेन-देन और धन शोधन के माध्यम से प्राप्त धन से खरीदा गया है, जैसा कि प्रवर्तन निदेशालय द्वारा आरोपित किया गया है। माननीय उच्चतम न्यायालय के बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ, 940/2017 के आदेश में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि “विधि कभी भी धोखाधड़ी पर आधारित अन्यायपूर्ण लाभ की अनुमति नहीं देती। ‘धोखाधड़ी सब कुछ दूषित करती है’ का सिद्धांत स्पष्ट रूप से लागू होता है और ऐसा लेन-देन अप्रवर्तनीय हो जाएगा

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



तथा लोक न्याय सिद्धांत के विरुद्ध होगा। यदि तथ्यात्मक स्थिति ऐसी है, तो कोई भी न्यायालय ऐसी धोखाधड़ी को जारी रहने की अनुमति नहीं दे सकता।” यहां प्रश्न यह नहीं है कि प्रवर्तन निदेशालय के कुर्की आदेश को देखते हुए प्रत्यर्थी प्राधिकारी उक्त भूखंड का निस्तारण कर सकता है अथवा नहीं, प्रश्न यह है कि क्या पुनरीक्षणकर्ता की ओर से किए गए घोर कदाचार के आचरण को जारी रहने की अनुमति दी जा सकती है? उपर्युक्त रूप में उच्चतम न्यायालय के स्पष्ट निष्कर्ष को देखते हुए, मुझे पुनरीक्षणकर्ता के इस तर्क पर विचार करने का कोई कारण नहीं मिलता।

8. उपर्युक्त चर्चाओं के दृष्टिगत, मुझे पुनरीक्षण में कोई गुण-दोष नहीं मिलता। प्रत्यर्थी प्राधिकारी द्वारा पारित आक्षेपित आदेश को बरकरार रखा जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्रत्यर्थी प्राधिकारी एनसीएलटी के समक्ष संबंधित याचिकाओं में अपने हितों की सुरक्षा के लिए अपने विधिक उपचारों को प्रभावी रूप से आगे बढ़ाए।

9. प्रारंभ में एक मुद्दा उत्पन्न हुआ था कि क्या जब मामला एनसीएलटी के समक्ष लंबित है, तब समाधान व्यावसायिक द्वारा दायर पट्टा विलेख के निरस्तीकरण को चुनौती रिट न्यायालय के समक्ष पोषणीय है, तथापि, न्यायालय पाता है कि प्रत्यर्थी-ग्रेटर नोएडा के कहने पर वर्तमान रिट याचिका की पोषणीयता के मुद्दे पर अधिक विरोध नहीं है, अतः न्यायालय गुण-दोष के आधार पर मामले की सुनवाई करने के लिए अग्रसर होता है।

10. याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अनुराग खन्ना, जिनकी सहायता अधिवक्ता श्री अभिनव गौर, श्री नरसिंह चौहान और श्री निलेश रामचंदानी द्वारा की गई है, ने यह विवादित नहीं किया है कि याचिकाकर्ता-कंपनी पट्टे के अंतर्गत अपने दायित्व का निर्वहन करने में

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



विफल रही है और उसने कोई निर्माण भी प्रारंभ नहीं किया है। तथापि, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने जोरदार रूप से तर्क दिया कि एक बार वर्ष 2020 के संशोधन अध्यादेश द्वारा समय-सीमा इस शर्त के साथ बढ़ा दी गई कि चूककर्ताओं को भूमि का कार्यात्मक/न्यूनतम निर्माण पूरा करने के लिए उपयोग करने हेतु एक नोटिस जारी किया जाएगा, तथापि, कंपनी को ऐसा कोई नोटिस जारी नहीं किया गया।

11. उपर्युक्त अध्यादेश बाद में उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम, 2022 बन गया और संदर्भ के लिए संपूर्ण संशोधन अधिनियम, 2022 निम्नलिखित रूप में पुनरुत्पादित किया जाता है:

“संक्षिप्त नाम और प्रारंभ.— इस अधिनियम को उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अधिनियम, 2022 कहा जा सकता है।

(2) इसे 7 जनवरी, 2022 से प्रवृत्त हुआ माना जाएगा।

2. उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6, 1976 की धारा 7 का संशोधन.—उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 7 में परंतुक के स्थान पर निम्नलिखित परंतुक प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्—

“परंतु यह कि—

(ए) जहां किसी औद्योगिक इकाई और/या सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवा इकाई (आईटी/आईटीईएस) की स्थापना के लिए 28-7-2020 से पहले किसी भूमि का पट्टे पर आवंटन किया गया है; और

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



(बी) प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार 28-7-2020 तक भूमि का उपयोग (कार्यात्मक/न्यूनतम निर्माण) नहीं किया गया है; और

(सी) पट्टा विलेख के निष्पादन की तारीख से आठ वर्ष की अवधि अथवा आवंटन के नियमों और शर्तों के अनुसार ऐसे उपयोग के लिए निर्धारित अवधि, इनमें से जो भी अधिक हो, 28-7-2020 तक समाप्त हो चुकी है; और

(डी) प्राधिकरण द्वारा ऐसे आवंटि को 31-12-2022 से कम से कम तीन माह पूर्व नोटिस दिया गया है कि वह उक्त भूमि का उस प्रयोजन के लिए उपयोग 31-12-2022 तक करे, जिसके लिए उसका आवंटन किया गया था और ऐसा करने में विफल रहने के पश्चात् उल्लिखित परिणामों से उसे अवगत कराया गया है; और

(ई) आवंटि 31-12-2022 तक भूमि का उपयोग नहीं करता है; तब आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त हो जाएगा और आवंटित भूमि 31-12-2022 को प्राधिकरण में निहित हो जाएगी”:

परंतु यह भी कि राज्य सरकार निवेश को बढ़ावा देने और रोजगार सृजन के हित में, सामान्य अथवा विशेष आदेश द्वारा, उपर्युक्त परंतुक में उल्लिखित ऐसे निरस्तीकरण और निहित होने की तारीख को बढ़ा सकती है।

स्पष्टीकरण 1.—उपर्युक्त संशोधन किसी आवंटि/इकाई को आठ वर्ष की न्यूनतम निर्माण पूर्णता अवधि का दावा करने का अधिकार नहीं देता है। ऐसे उपयोग के लिए निर्धारित अवधि आवंटन के नियमों और शर्तों तथा संबंधित प्राधिकरण की नीति द्वारा शासित होती

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



रहेगी, जिसमें समय के विस्तार तथा अन्य ब्याज और प्रभारों की प्रयोज्यता भी सम्मिलित है।

स्पष्टीकरण 2.-आवंटन और पट्टा विलेख के ऐसे निरस्तीकरण तथा प्राधिकरण में भूमि के निहित होने पर आवंटी द्वारा जमा की गई धनराशि की वापसी संबंधित प्राधिकरण की नीति के अनुसार होगी।

3. निरसन और बचत.-(1) उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (संशोधन) अध्यादेश, 2022 (उत्तर प्रदेश अध्यादेश 3, 2022) इसके द्वारा निरस्त किया जाता है।

(2) ऐसे निरसन के बावजूद, उप-धारा (1) में संदर्भित अध्यादेश द्वारा यथा संशोधित मूल अधिनियम के उपबंधों के अंतर्गत किया गया कोई कार्य या की गई कोई कार्रवाई, इस अधिनियम द्वारा यथा संशोधित मूल अधिनियम के तत्स्थानी उपबंधों के अंतर्गत किया गया या की गई मानी जाएगी, मानो इस अधिनियम के उपबंध सभी प्रासंगिक समयों पर प्रवृत्त रहे हों।”

12. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने इस बात पर बहुत जोर दिया है कि यदि उपर्युक्त संशोधन अधिनियम के अनुसार कंपनी को नोटिस दिया गया होता और आगे 31.12.2022 तक का समय प्रदान किया गया होता, तो कंपनी ने कार्यात्मक/न्यूनतम निर्माण की शर्तों को पूरा करने के लिए कदम उठाए होते, तथापि, ऐसा कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया।

13. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने बाद के दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश का जोरदार रूप से संदर्भ दिया कि अंतिम तारीख, अर्थात् 31.12.2022, जो उपर्युक्त संशोधन अधिनियम द्वारा निर्धारित की गई थी, को बढ़ाकर 31.12.2024 कर दिया गया था और उन्होंने आगे प्रस्तुत किया

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



कि याचिकाकर्ता-कंपनी को 31.12.2024 तक पट्टे पर दी गई भूमि पर निर्माण करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया और चूंकि यह अनिवार्य था, इसलिए यदि उसका अनुपालन नहीं किया गया, तो वह आक्षेपित आदेश, जिसके द्वारा पट्टा निरस्त किया गया, अवैध हो जाएगा तथा पुनरीक्षण प्राधिकारी ने भी उपर्युक्त प्रस्तुतियों पर विचार नहीं किया है।

14. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने ऐसी ही परिस्थितियों में पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पारित आदेशों का संदर्भ दिया है, जहां ऐसे नोटिस जारी नहीं किए गए थे, वहां पट्टा निरस्तीकरण का आदेश निरस्त कर दिया गया और अवसर प्रदान किया गया। कुछ मामले इस न्यायालय तक पहुंचे और उनमें हस्तक्षेप नहीं किया गया। ऐसे आदेश और निर्णय अभिलेख का भाग हैं, अर्थात् मैसर्स फोकस कंप्यूटेक प्राइवेट लिमिटेड बनाम ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा (अपील संख्या 4163/2024), दिनांक 19.07.2024 का आदेश; ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, 2025; एचसी-एलकेओ:67150; और मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड बनाम ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा (अपील संख्या 3139/2024), दिनांक 14.06.2024 का आदेश। उक्त आदेशों के प्रासंगिक भाग निम्नलिखित रूप में पुनरुत्पादित किए जाते हैं:-

मैसर्स फोकस कंप्यूटेक प्राइवेट लिमिटेड (उपर्युक्त):

“22. इसके उपरांत आईटी /आईटीईएस भूखण्ड पर निर्माण करने की अवधि शासनादेश संख्या 7779/77-4-2023-39 एन/20 दिनांक 20.12.2023 के द्वारा दिनांक 31.12.2024 तक विस्तारित की जा चुकी है। इससे यह स्पष्ट होता है कि यदि आवंटी के भूखण्ड का

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



निरस्तीकरण दिनांक 23.04.2021 को नहीं किया जाता, तो वर्तमान में उसके पास इस भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु दिनांक 31.12.2024 तक का समय होता।

23. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 23.04.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुनर्स्थापना शुल्क के पुनर्स्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 23.04.2021 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं इस अवधि का संस्था को निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा।

24. जहाँ तक कोविड महामारी से सम्बन्धित शून्य काल के लाभ दिये जाने का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22 - 142 एन/08 टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। इस शासनादेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जाना उचित होगा। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

25. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अतिदेय देयकों की पुनर्गणना कर ली जाए। अवशेष देयकों का 25 प्रतिशत 60 दिन में एवं अवशेष देयकों की दो छःमाही किश्ते निर्धारित कर दी जाए। परियोजना पूर्ण करने हेतु याची संस्था को सशुल्क समय विस्तारण प्रदान कर दिया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।"

"अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (पूर्वोक्त):

14. यह स्वीकार किया गया है कि वर्तमान मामले में भूमि वर्ष 2007 में विरोधी पक्ष संख्या 2 को आवंटित की गई थी। पट्टा विलेख वर्ष 2011 में निष्पादित किया गया था और वर्ष 2011 में पट्टा विलेख के निष्पादन के समय आवंटी को भूमि का कब्जा प्रदान किया गया था। भूमि के उपयोग के लिए परिकल्पित सात वर्ष की अवधि 10.04.2018 को पूर्ण हो गई थी। उक्त परंतुक उस समय अस्तित्व में नहीं था और इसे वर्ष 2020 में अंतःस्थापित किया गया था। अतः परंतुक के अनुसार, पट्टे को निरस्त करने की कोई कार्रवाई किए जाने से पूर्व याचिकाकर्ता को एक वर्ष की सूचना दिया जाना आवश्यक था, जो वर्तमान मामले में नहीं किया गया है। अतः पट्टे का निरस्तीकरण उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की अंतर्गत धारा 7 में संलग्न परंतुक में निहित सांविधिक प्रावधान के उल्लंघन में किया गया है।

15. श्री तिवारी ने आगे प्रस्तुत किया है कि मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड (पूर्वोक्त) के मामले में तथ्य समान थे, क्योंकि मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड ने देय राशि के भुगतान में चूक की थी और निर्धारित अवधि के भीतर भूमि का उपयोग करने में विफल रही थी। मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड का पुनरीक्षण, पुनरीक्षण संख्या 3139/74-4-24/55 (अपील/24) में पारित दिनांक 14.06.2024 के आदेश द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। विरोधी पक्ष संख्या 2 भी इसी प्रकार की स्थिति में है, फिर भी याचिकाकर्ता उसके साथ भिन्न व्यवहार कर रहा है।

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



16. याचिकाकर्ता ने विरोधी पक्ष संख्या 2 और मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड के साथ किए गए विभेदकारी व्यवहार को उचित ठहराने का प्रयास करते हुए प्रत्युत्तर शपथपत्र दाखिल किया है, जिसमें कहा गया है कि मैसर्स पूजा इन्फोटेक ने पुनरीक्षण आदेश को चुनौती नहीं दी है और उसने प्राधिकरण के साथ न्यायालय के बाहर समझौता कर लिया था। तथापि, मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड और ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के मध्य किए गए किसी भी समझौते की प्रति प्रत्युत्तर शपथपत्र के साथ संलग्न नहीं की गई है। जो संलग्न किया गया है, वह मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक द्वारा प्रस्तुत किया गया एक शपथपत्र है, जिसमें निम्नलिखित कहा गया है:-

मैं, ऋषि चंदेल, मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड की ओर से, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश के नोएडा स्थित भूखंड संख्या 19, केपी-5 के संबंध में जारी किए गए निर्देशों के प्रत्युत्तर में, कंपनी की ओर से इस पत्र को पुष्टि और वचनबद्धता के रूप में प्रस्तुत करता हूँ।

उत्तर प्रदेश सरकार के निर्देशों के अनुसार, अंतर्गत धारा 4, संख्या 3139/77-4/24/55 (अपील)/24, दिनांक 14.06.2024 तथा शासनादेश संख्या 41(3) के अनुसार, कंपनी उक्त भूखंड के आईटी/ईएस भूखंड के रूप में उपयोग के लिए निर्धारित अन्य सभी शर्तों का पूर्णतः संज्ञान लेती है और उनका अनुपालन करने के लिए सहमत है।

हम एतद्वारा वचन देते हैं कि

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



1. हम ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित उपर्युक्त आदेश के अनुसार सभी निबंधनों और शर्तों का अनुपालन करेंगे।
2. भूमि की पुनर्स्थापना के संबंध में ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित किसी भी शर्त पर हमें कोई आपत्ति नहीं है।
3. हम लागू विधियों और विनियमों द्वारा अधिदेशित सभी निर्धारित अपेक्षाओं का पालन करेंगे।

पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड”

17. उपर्युक्त शपथपत्र के परिशीलन से संकेत मिलता है कि, प्रथम, यह पक्षकारों के मध्य समझौता नहीं है और आवंटी के साथ समझौता केवल द्विपक्षीय दस्तावेज के माध्यम से ही किया जा सकता है। द्वितीय, पूजा इन्फोटेक लिमिटेड के निदेशक ने पुनरीक्षण में पारित दिनांक 14.06.2024 के आदेश के आलोक में भूखंड के उपयोग के लिए निर्धारित निबंधनों को केवल स्वीकार किया है और उनसे सहमत हुआ है तथा उसने उपर्युक्त आदेश के सभी निबंधनों और शर्तों का अनुपालन करने का वचन दिया है। इसे समझौता नहीं कहा जा सकता है और यह केवल पुनरीक्षण आदेश का अनुपालन करने हेतु एक वचनबद्धता है।

18. विरोधी पक्ष संख्या 2 के विद्वान अधिवक्ता ने उन्हें प्रदान किए गए निर्देशों के आधार पर इस न्यायालय के समक्ष स्पष्ट कथन किया है कि विरोधी पक्ष संख्या 2 भी पुनरीक्षण आदेश के सभी निबंधनों और शर्तों का अनुपालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है तथा उसका अनुपालन करने का वचन दे रहा है।

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



19. इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के निवेदन में कोई बल नहीं है और उसे अस्वीकार किया जाता है।

20. दिनांक 19.07.2024 के आक्षेपित पुनरीक्षण आदेश, जो रिट याचिका के अनुलग्नक संख्या 1 के रूप में संलग्न है, में कोई त्रुटि या अवैधता नहीं है, जो इस न्यायालय द्वारा अपनी रिट अधिकारिता का प्रयोग करते हुए हस्तक्षेप किए जाने को अपेक्षित बनाती हो।

21. तदनुसार, रिट याचिका निरस्त की जाती है।

मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड (पूर्वोक्त):

“24. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 11.03.2008 को किया गया था। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कुल प्रीमियम के 30 प्रतिशत की धनराशि जमा कर दी गई थी एवं अवशेष 70 प्रतिशत की धनराशि की किश्तें प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कर दी गई थीं। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में दिनांक 21.10.2011 को पारित आदेश के उपरांत पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 16.12.2013 को लीज डीड निष्पादित की गई है तथा दिनांक 02.01.2014 को कब्जा भी प्रदान कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह भी स्पष्ट किया गया है कि संदर्भित याचिकाओं से बाधित अवधि हेतु अनुमन्य शून्य काल का लाभ लीज डीड निष्पादित किये जाने से पूर्व किश्तों के पुर्ननिर्धारण में अनुमन्य कर दिया गया है।

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



25. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह संज्ञान में लाया गया है कि उसे आवंटन पत्र के माध्यम से कुल 1,08,000.00 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन हुआ था, किन्तु लीज डीड निष्पादित होने के समय यह भूमि 1,01,114.27 वर्ग मीटर ही रह गई थी। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसके द्वारा देय प्रीमियम की धनराशि भी तदनुसार निर्धारित की जानी चाहिए थी। इस सम्बन्ध में -10- प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है पुनरीक्षणकर्ता संस्था को उसके आवेदन पर भूखण्ड के सम्बन्ध में मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट के अंतर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट अनुमन्य की गई थी एवं तदनुसार पेमेंट प्लान निर्गत किया गया था। चूंकि संस्था द्वारा निर्धारित किशतों का भुगतान समयानुसार नहीं किया गया था, अतः संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर लिया गया है एवं तदनुसार लीज डीड निष्पादित होने पर प्रीमियम की धनराशि को पुर्ननिर्धारित किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा प्रचलित नियमों के अनुसार प्रीमियम की धनराशि का पुर्ननिर्धारण किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण लीज डीड निष्पादित करते समय सही ढंग से नहीं किया गया है, उचित प्रतीत नहीं होता है।

26. देयकों का भुगतान समय से न किये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की याचना की गई थी। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि संस्था के देयकों का निर्धारण कतिपय शर्तों के पूरा होने पर ही किया जा सकता था। चूंकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था देयक पुर्ननिर्धारण होने के मानकों को पूरा नहीं करती थी, ऐसी दशा में संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण नहीं किया गया है एवं उसके प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया गया है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



है कि उसे इस संबंध में सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। वस्तुतः प्राधिकरण द्वारा देयकों को पुनर्निर्धारित न किये जाने का निर्णय अपने प्रचलित नियमों के अनुसार किया गया है। हालांकि यह भी स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.02.2019 के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की पुनर्निर्धारण की मांग पर विचार करते हुए 8 प्रतिशत धनराशि जमा करने की अपेक्षा की थी, जिससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण संस्था के अवशेष देयकों को पुनर्निर्धारित करने हेतु सहमत है।

27. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि न लिये जाने की याचना की गई है। अतिरिक्त प्रतिकर के संबंध में मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 18684/2019 गौड़ सन्स प्रमोटर्स प्रा० लि० में यह प्रतिपादित किया है कि प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का निर्धारण सही ढंग से नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि निर्धारित करने में मा० उच्च न्यायालय द्वारा गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में पारित सिद्धांतों का अनुपालन करना चाहिए था, जो कि प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है। वर्तमान में अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की देयता का प्रकरण विचाराधीन न्यायालय है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी करने में अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को सम्मिलित नहीं करना चाहिए था। इससे यह स्पष्ट है कि 11- प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी करने में जिस धनराशि का निर्धारण किया गया है, वह सही नहीं है।

28. जहाँ तक कोविड महामारी से सम्बन्धित शून्य काल के लाभ दिये जाने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/ 08 टीसी दिनांक 20.07.2022

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। इस आदेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जा सकता है। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी अवधि के शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

29. निरस्तीकरण की कार्यवाही दिनांक 18.08.2020 को की गई है जिस समय अध्यादेश जारी कर धारा-7 के प्राविधान को संशोधित कर दिया गया है एवं धारा-7 के परन्तुक में निम्नलिखित प्राविधान किया गया था:-

“परंतु यह प्रावधानित किया जाता है कि जहां इस प्रकार आवंटित कोई भूमि, कब्जा प्रदान किए जाने की तारीख से 5 वर्ष की अवधि के भीतर अथवा आवंटन की शर्तों में ऐसे उपयोग के लिए निर्धारित अवधि के भीतर, जो भी अधिक हो, उस प्रयोजन के लिए जिसके लिए वह आवंटित की गई थी, उपयोग में नहीं लाई जाती है, वहां पट्टा विलेख निरस्त माना जाएगा और भूमि प्राधिकरण में निहित हो जाएगी। आगे यह प्रावधानित किया जाता है कि जहां उपर्युक्त अवधि इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पूर्व ही समाप्त हो चुकी है, वहां प्राधिकरण आवंटी को एक वर्ष की अवधि के भीतर उस प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने हेतु सूचना देगा, जिसके लिए वह आवंटित की गई थी और यदि उपर्युक्त एक वर्ष की अवधि के भीतर आवंटी भूमि का उपयोग नहीं करता है, तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त माने जाएंगे।”

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



30. धारा-7 के उपरोक्त परन्तुक के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत आवंटन को निरस्त करने के पूर्व संस्था को इस आशय का नोटिस देना आवश्यक था कि वह एक वर्ष के अंदर अपने निर्माण कार्य पूर्ण कर ले एवं यदि आवंटी द्वारा तदोपरान्त भी निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो आवंटन स्वतः निरस्त मान लिया जाएगा। स्पष्टतः इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा इस आशय का कोई नोटिस याची संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का उल्लंघन किया गया है जिस कारणवश प्राधिकरण का आदेश विधिमान्य नहीं है।

31. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 18.08.2020 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 18.08.2020 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की -12- अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं संस्था को निःशुल्क समय विस्तार प्रदान किया जाएगा। चूंकि निरस्तीकरण के दिनांक के उपरांत कोई कार्यवाही संभव ही नहीं थी, अतः निरस्तीकरण के दिनांक से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि का दण्ड ब्याज अधिरोपित नहीं किया जाएगा।

32. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अतिदेय देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए। पुर्ननिर्धारित देयकों के 25 प्रतिशत को 60 दिन में जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए। अवशेष देयकों की 4 छःमाही किश्तें निर्धारित कर दी जाएँ। 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा संस्था द्वारा दाखिल किये गये

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



नक्शों को भी नियमानुसार अनुमोदित करने की कार्यवाही की जाए एवं निर्माण हेतु सशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।”

15. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने इस न्यायालय द्वारा मेसर्स जे.एम. हाउसिंग लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य (रिट-सी संख्या 2238/2021) में पारित निर्णय, जो दिनांक 02.02.2021 को निर्णीत किया गया था, पर भी निर्भरता रखी है और उसका प्रासंगिक भाग इसके पश्चात उल्लिखित है:

“5. परंतुक का प्रथम भाग यह उपबंधित करता है कि जहाँ इस प्रकार आवंटित किसी भूमि का उस प्रयोजन के लिए, जिसके लिए वह आवंटित की गई थी, कब्जा दिए जाने की तारीख से 5 वर्ष की अवधि के भीतर अथवा आवंटन की शर्तों में ऐसे उपयोग के लिए निर्धारित अवधि के भीतर, जो भी अधिक हो, उपयोग नहीं किया जाता है, वहाँ पट्टा विलेख निरस्त माना जाएगा और भूमि प्राधिकरण में निहित हो जाएगी। परंतुक का द्वितीय भाग यह उपबंधित करता है कि जहाँ उपर्युक्त अवधि पहले ही व्यतीत हो चुकी है, अर्थात् जहाँ आवंटित भूमि का कब्जा दिए जाने की तारीख से 5 वर्ष के भीतर अथवा आवंटन की शर्तों में निर्दिष्ट अवधि के भीतर उपयोग नहीं किया गया है और उक्त अवधि संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले समाप्त हो चुकी है, वहाँ प्राधिकरण के लिए यह अनिवार्य है कि वह आवंटित भूमि का उस प्रयोजन के लिए, जिसके लिए वह आवंटित की गई थी, एक वर्ष की अवधि के भीतर उपयोग करने हेतु एक सूचना दे और यदि उपर्युक्त एक वर्ष की

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



अवधि के भीतर आवंटी भूमि का उपयोग नहीं करता है, तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त माना जाएगा।

6. अतः, परंतुक के द्वितीय भाग की प्रयोज्यता के लिए पूर्ववर्ती शर्त यह है कि उपयोग की अवधि संशोधन अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले, अर्थात् 28.7.2020 से पहले समाप्त हो गई हो और आवंटन/पट्टा निरस्त करने से पहले प्राधिकरण द्वारा आवंटी को एक वर्ष के भीतर भूमि का उपयोग करने हेतु सूचना दी गई हो। श्री सिंह, निर्देशों पर, इस बात से विवाद नहीं करते हैं कि अधिनियम की धारा 7 के परंतुक के द्वितीय भाग में परिकल्पित कोई सूचना याचिकाकर्ता को कभी जारी नहीं की गई थी, जो आक्षेपित आदेश में भी प्रमाणित होता है क्योंकि उसमें ऐसी किसी सूचना के जारी किए जाने का कोई संदर्भ नहीं है, जिससे दिनांक 7.1.2021 का आदेश विधि में असुरक्षित हो जाता है।

7. रिट याचिका स्वीकृत की जाती है। दिनांक 7.1.2021 के आदेश को अपास्त/निरस्त किया जाता है।”

16. श्री एम.सी. चतुर्वेदी, विद्वान अपर महाधिवक्ता, जिनकी सहायता श्री पी.एस. चौहान, विद्वान स्थायी अधिवक्ता द्वारा की गई, जो राज्य की ओर से उपस्थित हुए तथा श्री उदयन नंदन, अधिवक्ता, जो प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की ओर से उपस्थित हुए, ने उपर्युक्त प्रस्तुतियों का जोरदार विरोध मुख्यतः इस आधार पर किया है कि याचिकाकर्ता-कंपनी ने पट्टा विलेख के निष्पादन के समय किए गए आंशिक भुगतान के पश्चात एक भी पैसा भुगतान नहीं किया है। यह

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



स्वीकार किया गया है कि याचिकाकर्ता-कंपनी ने पट्टे पर दी गई भूमि पर एक भी ईंट नहीं लगाई है, इसलिए वह दोनों परिस्थितियों में व्यतिक्रम में थी।

17. याचिकाकर्ता-कंपनी को विभिन्न सूचनाएँ जारी की गई थीं, तथापि न तो उनका कोई उत्तर दिया गया और न ही निर्माण प्रारंभ करने के लिए एक भी कदम उठाया गया। संशोधन अधिनियम, 2022, जिसके द्वारा व्यतिक्रमी पट्टाधारकों को निर्माण पूर्ण करने के लिए विस्तार प्रदान किया गया था, कुछ शर्तों के अधीन था। प्रथम शर्त यह थी कि 28.07.2020 तक भूमि का कार्यात्मक/न्यूनतम पूर्णता के लिए उपयोग नहीं किया गया हो, जबकि वर्तमान मामले में निर्माण प्रारंभ तक नहीं किया गया था। अतः, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में संशोधन अध्यादेश/अधिनियम के उपबंध लागू नहीं होते थे। पट्टा विलेख से आठ वर्ष की अवधि 16.07.2021 को समाप्त हो जाती, जबकि उक्त संशोधन अध्यादेश/अधिनियम का लाभ उन पट्टाधारकों के लिए लागू था जिनका पट्टा 28.07.2020 तक व्यपगत हो चुका था। अतः, संशोधन अधिनियम और तत्पश्चात दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश का लाभ लागू नहीं होगा।

18. अन्यथा भी, भले ही यह लागू होता, दी गई परिस्थितियों में जब निर्माण प्रारंभ तक नहीं किया गया था, याचिकाकर्ता-कंपनी अधिकार के रूप में विस्तार के लाभ का दावा नहीं कर सकती।

19. प्रत्यर्थियों के विद्वान अधिवक्ताओं ने याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा ऊपर उद्धृत ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों में भी भेद किया है कि वे मामले संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश के दायरे में आते थे तथा उन मामलों में पर्याप्त धनराशि पहले ही जमा की जा चुकी थी और पर्याप्त निर्माण भी किया गया था, इसलिए

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



निर्देश पारित किया गया था कि उक्त समय-विस्तार का लाभ प्रदान किया जाए और चूँकि उक्त उपबंधों के अंतर्गत कोई सूचना जारी नहीं की गई थी, इसलिए हस्तक्षेप किया गया था।

20. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का परिशीलन किया है।

21. ऊपर उल्लिखित तथ्य पूर्णतः स्पष्ट हैं कि याचिकाकर्ता-कंपनी ने वर्ष 2013 में, जब पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था, केवल लगभग 4 करोड़ रुपये का भुगतान किया था। उक्त राशि भी प्रारंभिक प्रीमियम के प्रति आंशिक भुगतान थी। यह स्वीकार किया गया है कि तत्पश्चात याचिकाकर्ता ने वर्ष 2023 तक प्रीमियम की किश्तों के प्रति एक भी पैसा भुगतान नहीं किया, अर्थात् लगभग 10 वर्षों तक याचिकाकर्ता-कंपनी ने पट्टे पर दी गई भूमि पर एक भी ईंट नहीं लगाई, इसलिए उनका मामला निश्चित रूप से कार्यात्मक/न्यूनतम पूर्णता की श्रेणी में नहीं आएगा और यह पट्टा विलेख की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन था। याचिकाकर्ता-कंपनी पट्टे पर दी गई भूमि पर निर्माण प्रारंभ करने के लिए कभी आगे नहीं आई, बल्कि उसने प्रस्तावित परियोजना को छोड़ दिया। अतः, पट्टा विलेख की शर्तों का पूर्णतः उल्लंघन किए जाने के कारण जब पट्टा विलेख निरस्त किया गया, तब कोई अवैधता नहीं थी।

22. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का एक तर्क यह है कि याचिकाकर्ता-कंपनी को संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश का लाभ प्रदान नहीं किया गया, क्योंकि पट्टा निरस्त करने से पूर्व कोई सूचना जारी नहीं की गई थी और यदि कोई सूचना जारी की गई होती, तो याचिकाकर्ता-कंपनी ने निर्माण प्रारंभ करने के लिए कदम उठाया होता।

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



23. उपर्युक्त तर्क के संबंध में, न्यायालय संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश के उपबंधों का संज्ञान लेता है कि सर्वप्रथम यह केवल उस पट्टे पर लागू था जो 28.07.2020 को समाप्त हो गया था, जबकि याचिकाकर्ता का पट्टा विलेख बाद में, अर्थात् 16.07.2021 को समाप्त हुआ था। यहाँ तक कि याचिकाकर्ता का यह मामला स्वीकार कर लिया जाए कि ऐसी परिस्थिति में भी सूचना जारी किया जाना अनिवार्य था, न्यायालय पाता है कि सूचना ऐसे पट्टाधारक को जारी की जा सकती थी जहाँ उसने कम से कम न्यूनतम निर्माण किया हो और वर्तमान मामले में यह स्वीकार किया गया है कि उक्त तारीख को एक भी ईंट नहीं लाई गई थी, अर्थात् निर्माण प्रारंभ तक नहीं किया गया था। अतः, इस आधार पर भी संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश का लाभ याचिकाकर्ता को विस्तारित नहीं किया जाएगा और इस आधार पर याचिकाकर्ता का मामला पूर्णतः विफल होता है।

24. तीसरा आधार यह है कि कुछ मामलों में जहाँ संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश के अनुसार सूचनाएँ जारी नहीं की गई थीं, पुनरीक्षण प्राधिकरण ने हस्तक्षेप किया है और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण की ओर से उसे चुनौती इस न्यायालय के समक्ष विफल होती है।

25. उपर्युक्त संदर्भ में, न्यायालय ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता के तर्क में सार पाता है कि सर्वप्रथम उन मामलों में पर्याप्त धनराशि जमा की गई थी और पर्याप्त निर्माण किया गया था, इसलिए पुनरीक्षण प्राधिकरण ने हस्तक्षेप किया और इसमें कोई विवाद नहीं है कि उन मामलों में संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 का शासनादेश पूर्णतः लागू था, जबकि इस मामले में इस न्यायालय द्वारा पहले ही यह अभिनिर्धारित किया जा चुका है कि संशोधन अध्यादेश/अधिनियम/दिनांक 20.12.2023 के शासनादेश का लाभ याचिकाकर्ता को प्रदान

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



नहीं किया जा सकता और इसलिए न्यायालय पाता है कि तथ्यों के आधार पर याचिकाकर्ता का मामला मेसर्स फोकस कम्प्यूटेक प्राइवेट लिमिटेड (उपर्युक्त) और मेसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड (उपर्युक्त) के मामलों से पूर्णतः भिन्न है और इस संबंध में याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का तर्क भी विफल होता है। अन्यथा भी, याचिकाकर्ता का आचरण दर्शाता है कि उसने परियोजना को छोड़ दिया है और निर्माण करने अथवा, यदि कोई हो, तो संदर्भित संशोधन अधिनियम और शासनादेश का लाभ लेने के लिए कोई कदम नहीं उठाया, जो सार्वजनिक क्षेत्र में उपलब्ध थे, जो यह भी एक कारण है कि याचिकाकर्ता का मामला पूर्णतः विफल होता है।

26. अंतिम तर्क यह है कि यदि पट्टा बहाल नहीं किया जाता है तो राष्ट्रीय कंपनी विधि अधिकरण के समक्ष लंबित कार्यवाही का प्रयोजन निष्फल हो जाएगा, क्योंकि याचिकाकर्ता-कंपनी के पास कोई अन्य संपत्ति नहीं है और निवेशकों को बहुत अधिक हानि होगी। इस संबंध में, न्यायालय का मत है कि पट्टे का निर्धारण पट्टा करार की विषय-वस्तु पर निर्भर करेगा। प्रत्यर्थी-प्राधिकरण ने पट्टा विलेख के अनुसार कार्य किया है। उसकी शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन हुआ था, इसलिए उन्हें पट्टा विलेख निरस्त करने का वैध अधिकार प्राप्त था, जो उन्होंने किया। जमाकर्ताओं की हानि के लिए वे उत्तरदायी नहीं हैं।

27. न्यायालय को ऐसा कोई अन्य तर्क नहीं मिलता जो विचार किए जाने के लिए पर्याप्त हो।

28. तदनुसार, रिट याचिका निरस्त की जाती है।

(माननीय न्यायमूर्ति सौरभ श्याम शमशेरी)

05 अगस्त, 2026

एके

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”