

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6709/77-4-23/अपील 88/22
लखनऊ: दिनांक- 03 नवम्बर, 2023

मै0 गुलशन होम्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम
नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 गुलशन होम्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-03/C, सेक्टर 144 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 22.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 09.12.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.07.2023 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 से प्राधिकरण की ओर से श्री ए.के. सिंह, ए.जी.एम., नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री मनोज तेवतिया, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था ने अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि दिनांक 14.03.2011 को भूखण्ड संख्या- जीएच-03 कुल क्षेत्रफल 96741.50 वर्ग मीटर का आवंटन किया गया था। इस भूखण्ड में से कुल क्षेत्रफल 21494.80 वर्ग मीटर के भूखण्ड संख्या जीएच-03सी की लीज डीड याची संस्था के पक्ष में दिनांक 16.07.2015 को निष्पादित हुई थी। इस लीज डीड के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य रू0 50,81,37,072/- था, जिसमें से 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था। इस भूखण्ड का भौतिक कब्जा भी याची संस्था को दिनांक 21.07.2015 को उपलब्ध करा दिया गया था।

3. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड प्राप्त होने के उपरान्त उसके द्वारा पर्यावरणीय क्लियरेंस प्राप्त करने की कार्यवाही की गई। राज्य स्तरीय पर्यावरणीय समिति द्वारा इस सम्बन्ध में दिनांक 28.07.2017 को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त याची संस्था द्वारा प्रश्नगत योजना के सम्बन्ध में बुकिंग आदि लेने की

कार्यवाही प्रारम्भ की गई तथा किये जाने वाले निर्माण के सम्बन्ध में आर्थिक सहायता के लिये बैंकों से लोन की कार्यवाही भी शुरू की गई। इस सम्बन्ध में काफी बड़ी संख्या में third party rights भी सृजित हो चुके हैं एवं कई व्यक्तियों द्वारा फ्लैट्स इत्यादि की बुकिंग भी कर दी गई थी।

4. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पर्यावरणीय कार्यकर्ताओं द्वारा मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में वाद दायर किये गये, एवं यह अनुरोध किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इन याचिकाओं पर सुनवाई करते हुए मा० एनजीटी द्वारा ओए संख्या 158/2013 में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित करते हुए यह निर्देशित किया गया कि 10 कि.मी. की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी वाद में मा० एनजीटी द्वारा दिनांक 17.09.2013 को जिला मजिस्ट्रेट एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्ध नगर का यह निर्देशित भी किया गया कि वे यह सुनिश्चित करेंगे कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण कार्य नहीं हो रहे हैं।

5. मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश होने के उपरान्त आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हो गई एवं कई आवंटियों द्वारा बुकिंग वापस लेकर धनराशि रिफण्ड करने की भी मांग की गई। ऐसा होने पर परियोजना का कैश-फ्लो काफी प्रभावित हुआ।

6. मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश को संशोधित करते हुए दिनांक 28.10.2013 को यह आदेश दिये गये कि निर्माण जारी रहेंगे, किंतु उन्हें अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा अग्रिम आदेश न दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना जारी की गई, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर तथा उत्तरी दिशा में 1.27 किमी० की परिधि को ईको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया।

7. उपरोक्त के क्रम में पुनः एक याचिका मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के समक्ष दिनांक 26.08.2015 को प्रस्तुत की गई, जिसमें उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को चैलेंज किया गया। इस याचिका में मा० अधिकरण द्वारा दिनांक 28.08.2015 को सभी पक्षों को नोटिस जारी कर यह निर्देशित किया गया कि सभी पक्षों द्वारा किये जा रहे कार्य इस याचिका के निर्णय के अधीन होंगे। इसी क्रम में मा० अधिकरण द्वारा दिनांक 04.12.2015 को यह भी निर्देशित किया गया कि आम-जन के संज्ञान में भी इस तथ्य को लाया जाए।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि मा0 एनजीटी के उपरोक्त आदेशों के आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हुई एवं परियोजना का कैश-फ्लो अत्यधिक प्रभावित था। इस कारणवश परियोजना के अंतर्गत सभी निर्माण गतिविधियाँ भी बन्द हो गई थीं। इसके उपरान्त भारत सरकार की डी-मोनेटाईजेशन नीति आई जिसके कारण रियल स्टेट की परियोजनाओं पर अत्यधिक प्रभाव पड़ा एवं फ्लैट्स का सेल/रिसेल पूरा ही बन्द हो गया। इस कारण से भी परियोजना की वित्तीय स्थिति को अत्यधिक प्रभाव पड़ा है।

9. इन सबके उपरान्त मार्च 2020 से कोरोना महामारी के कारण पुनः निर्माण कार्य की गतिविधियाँ बन्द हो गई, क्योंकि परियोजना में लगे मजदूर भी अपने घर चले गये थे। कोरोना महामारी के दृष्टिगत रखते हुए कई राज्य सरकारों द्वारा शून्य काल की घोषणा भी की गई है।

10. इन सबके होते हुए भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा कुल प्रीमियम की धनराशि के सापेक्ष रू0 38,65,75,108/- जमा कर दिए गए हैं एवं अब केवल रू0 12,15,61,964/- का भुगतान शेष रह गया है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा यह नोटिस दिनांक 22.11.2022 जारी कर दी गई है, जो सर्वथा गलत है। इस नोटिस में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.07.2020 का संज्ञान नहीं लिया गया है। तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा याचना की गई है कि उसे दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक का शून्यकाल मा0 एनजीटी के आदेश के तहत, दिनांक 15.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक का शून्य काल कोविड की प्रथम लहर के कारण, दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 30.06.2021 का शून्यकाल कोविड की दूसरी लहर के कारण एवं दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक का शून्य काल मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के कारण प्रदान किया जाए।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की गुप हाउसिंग योजना कोड संख्या-जी0एच0 2010(V) के अन्तर्गत M/s Unitech Limited द्वारा दिनांक 01.02.2010 को गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एस0-03, सेक्टर-144, नौएडा, क्षेत्रफल-1,00,400.00 वर्ग मीटर के आवंटन के लिए निविदा के माध्यम से आवेदन किया गया। M/s Unitech Limited की उच्चतम निविदा के प्राप्त होने पर प्राधिकरण ने गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-03, सेक्टर-144, नौएडा, क्षेत्रफल-1,00,400.00 वर्ग मीटर का आवंटन रुपये

23.640/- प्रति वर्ग मीटर की दर से दिनांक 14.03.2011 को उक्त कम्पनी के पक्ष में कर दिया गया। आवंटन के पश्चात प्राधिकरण ने M/s Unitech Limited के पक्ष में गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-03, सैक्टर-144, नौएडा, क्षेत्रफल-96741.50 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 16.07.2015 को निष्पादित करके दिनांक 23.07.2015 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी M/s Unitech Limited ने अपने पत्र दिनांक 04.11.2015 के द्वारा भूखण्ड को चार भागों में भूखण्ड संख्या-जी0एच0-3/ए, क्षेत्रफल-30247.40 वर्ग मीटर, जी0एच0-3/बी, क्षेत्रफल-21498.40 वर्ग मीटर, जी0एच0-3/सी, क्षेत्रफल-21494.80 वर्ग मीटर व जी0एच0-3/डी, क्षेत्रफल-23504.50 वर्ग मीटर में उप विभाजित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण द्वारा आवंटी के अनुरोध को स्वीकार करते हुए भूखण्ड को चार भागों में विभाजित करने की अनुमति प्रदान कर दी गई।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण व आवंटी M/s Unitech Limited द्वारा गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-03/सी, सैक्टर-144, क्षेत्रफल-21494.80 वर्ग मीटर का उप पट्टा प्रलेख दिनांक 21.12.2015 को M/s Gulshan Homes and Infrastructure (P) Limited के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया। उप पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत रुपये 50,81,37,072.00 थी, जिसमें से रिवीजनकर्ता द्वारा कुल कीमत की 10 प्रतिशत धनराशि व एक वर्ष का भू-भाटक उप पट्टा प्रलेख के निष्पादन से पूर्व जमा करा दिया गया तथा शेष 90 प्रतिशत धनराशि को रिवीजनकर्ता को उप पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार जमा कराया था।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 28.04.2016 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण करने के लिए मानचित्र की स्वीकृति प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 21.06.2016 के द्वारा उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण करने के लिए मानचित्र की स्वीकृति पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ प्रदान कर दी गई।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को उक्त भूखण्ड पर कुल स्वीकृत डायलिंग यूनिट्स 764 में से 8 टॉवर में (A, B, C, D, E, H, J, K, L) में 482 निर्मित डायलिंग का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 29.06.2021 को जारी किया गया।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता पर उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.11.2022 तक किश्त, ब्याज व भू-भाटक/ब्याज की

मद में रूपये 13,43,94,469.00 की धनराशि देय थी। इस धनराशि का भुगतान करने के लिए प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 22.11.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त धनराशि को 15 दिन के अन्दर जमा करने के लिए सूचित किया गया था। परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा उक्त धनराशि का भुगतान नहीं किया गया।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा दिनांक 30.06.2023 तक आवंटन धनराशि एवं किश्त व ब्याज की मद में विभिन्न तिथियों पर रू0 60,19,36,573/- जमा कराए गए हैं। आवंटी द्वारा विधिक प्रलेख में वर्णित किश्तों की धनराशि समयावधि में जमा नहीं कराने के फलस्वरूप दिनांक 30.06.2023 तक कुल रू0 7.27 करोड़ देयता देय है। उक्त से अतिरिक्त भू-भाटक के मद में कुल रू0 7.38 करोड़ देयता भी देय है।

19. नियोजन विभाग से प्राप्त आख्या के अनुसार परियोजना में कुल 12 टावर स्वीकृत है। स्थल पर समस्त 12 टावर निर्मित है एवं आवंटी द्वारा 08 टावरों का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 29.06.2021 को प्राप्त किया गया। परियोजना में कुल 482 यूनिट्स को अधिभोग जारी किया गया है। पूर्ण परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 19.07.2023 को जारी किया गया है।

20. मा0 सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार एवं अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.11.2022 को पारित आदेश एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या 915 दिनांक 17.11.2022 के अनुसार भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि की गणना करते हुए अतिदेय धनराशि के भुगतान हेतु दिनांक 22.11.2022 को नोटिस जारी किया गया, जिसमें वर्णित धनराशि निम्नानुसार है:-

किश्त एवं ब्याज	रू0 12,93,98,280/-
भू-भाटक एवं ब्याज	रू0 49,96,189/-
कुल	रू0 13,43,94,469/-

21. आवंटी के अनुरोध पर अतिदेय धनराशि रू0 8,92,15,812/- एवं भू-भाटर रू0 31,17,012/- का पुर्ननिर्धारण किया गया है। जिसका 20 प्रतिशत जमा करा दिए गए हैं अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि रू0 7,38,66,259/- को चार किश्तों में (दो वर्षों में) जमा कराने की अनुमति प्रदान किए जाने की अनुमति प्रदान की गई है। भुगतान की अंतिम तिथि 15.06.2025 है।

22. कोविड-19 महामारी से निपटने के लिए एन.सी.आर. क्षेत्र के तीन औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की समिति द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में

लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की गई। मा0 सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार एवं अन्य में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.11.2022 को पारित आदेश एवं उत्तर प्रदेश द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या 915 दिनांक 17.11.2022 के अनुसार भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि की गणना करते हुए अतिदेय धनराशि के भुगतान हेतु दिनांक 22.11.2022 को नोटिस जारी किया गया।

संदर्भित भूखण्ड संख्या जीएच-03/सी सेक्टर-144 नोएडा ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में नहीं आता है।

23. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 कि.मी. की परिधि में नहीं आता है। अतः प्राधिकरण द्वारा अन्य निर्माताओं को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक के शून्य काल दिए जाने का लाभ वर्तमान पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया जा सकता है। अतः पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना गलत है कि उसे मा0 एनजीटी के आदेश के क्रम में शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

24. जहाँ तक कोविड महामारी के अंतर्गत शून्य काल दिये जाने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 एवं संख्या 2275/77-4-20-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किये जा चुके हैं। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि इन शासनादेशों का लाभ याची संस्था को उपलब्ध करा दिया गया है। अतः याची संस्था को कोविड काल के शून्य काल का लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है।

25. जहाँ तक मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के तहत शून्यकाल दिये जाने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के अनुसार प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू कर दी गई है एवं इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को भी प्रदान कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में याची संस्था को मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के तहत शून्य काल का लाभ दिये जाने का कोई अवसर नहीं बनता है।

26. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को शून्य काल का कोई लाभ नहीं दिया जा सकता है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा उपरोक्त समयावधि में निर्माण कार्य कराये गये हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को विभिन्न शासनादेशों का लाभ प्राधिकरण द्वारा प्रदान कर दिया गया है।

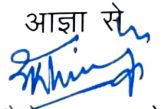
तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-670911/77-4-23/अपील 88/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. निदेशक, मै0 गुलशन होम्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0, 121, हरगोविन्द इन्क्लेव, दिल्ली-110092।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव