उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–5969/77–4–23/23 अपील/22
लखनऊः दिनांक– 29 अगस्त, 2023

मै0 हाटशॉट डेवलपर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 हाटशॉट डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–सी–02, सेक्टर 96 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.05.2022 एवं दिनांक 04.09.2019 के विरूद्ध दिनांक 20.06.2022 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 24.08.2022 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 13.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री कुमार संजय, विशेष कार्याधिकारी, नोएडा द्वारा आभासी रूप से तथा याची संस्था की ओर से श्री अनूप शुक्ल, अवधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसे प्राधिकरण की स्कीम Commercial Builders-Plot VI के सम्बन्ध में बिडिंग प्रक्रिया के द्वारा भूखण्ड संख्या– सी–02, सेक्टर 96 का आवंटन पत्र दिनांक 28.03.2011 द्वारा किया गया था। यह आवंटन 7724 वर्ग मीटर का था, जिसके सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 28.06.2011 को निष्पादित हुई थी तथा प्लाट का भौतिक कब्जा भी दिनांक 29.06.2011 को प्राप्त हो गया था।

3. इस भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 80,25,51,065/– था जिसका 10 प्रतिशत तत्काल जमा करना था तथा अवशेष 90 प्रतिशत 11 प्रतिशत ब्याज के साथ 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में दिनांक 28.09.2011 से दिनांक 28.03.2021 के मध्य जमा किया जाना था। इस अवधि में 2 वर्ष की moratorium अवधि भी सम्मिलित है, जिस दौरान प्रीमियम का भुगतान नहीं किया जाना था, मात्र वार्षिक ब्याज का ही भुगतान किया जाना था।

4. आवंटन होने के पश्चात दिनांक 16.01.2012 को प्राधिकरा द्वारा layout plan स्वीकृत कर दिया गया। इसके अलावा अन्य परियोजना के सम्बन्ध में प्राप्त हो गयीं एवं इस भूखण्ड पर विकास के कार्य प्रारम्भ हुए। नक्शा आदि पास होने के उपरान्त संस्था द्वारा वित्तीय संस्थाओं से लोन लिये गये एवं फ्लैट्स की बुकिंग भी प्रारम्भ की गई।

5. इसी दौरान वर्ष 2013 में कुछ याचिकाएं मा0 NGT के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनांक 14.08.2013 को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा यह आदेशित किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 किमी0 की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 17.09.2013 को DM/SSP गौतमबुद्ध नगर को भी यह निर्देशित किया गया कि वे उपरोक्त आदेश का अनुपालन सुनिश्चित कराएं।

6. मा0 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।

7. मा0 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 किमी0 की परिधि को ईको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया।

8. उपरोक्त आदेशों के कारण पुनरीक्षणकर्ता का cashflow काफी प्रभावित हुआ एवं उसके द्वारा अपने dues का भुगतान समय से नहीं किया गया। cashflow प्रभावित होने का एक मात्र कारण मा0 एनजीटी का आदेश था, अतः संस्था द्वारा यह याचना की जा रही है कि उसे दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक का जीरो पीरियड दिया जाए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.03.2015 एवं दिनांक 21.03.2016 से यह याचना की गई कि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 की अवधि को जीरो पीरियड घोषित किया जाए, किंतु प्राधिकरण द्वारा उसके इस पत्र का कोई संज्ञान नहीं लिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 29.11.2016 द्वारा यह representation खारिज कर दिया गया।

10 प्राधिकरण द्वारा दिये गये जीरो पीरियड के निरीस्तीकरण आदेश दिनांक 29.11.2016 के विरूद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 55384/2017 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 02.07.2019 के माध्यम से पुनः इस प्रकरण में निर्णय लेने हेतु मख्य कार्यपालक अधिकारी नोएडा को निर्देशित किया गया। मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में प्रकरण पर पुनः विचार करते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 04.09.2019 के द्वारा पुनः संस्था के आवेदन को निरस्त कर दिया गया। इस आदेश का सारवान तथ्य निम्नवत हैः–

> ''मा0 राष्ट्रीय हरित ट्रिबुनल के आदेश दिनांक 14.08.2013 में ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 किमी0 की परिधि में जितने भी निर्माण हुए थे, उन्हें तत्काल रोक दिया गया था। पुनः मा0 एन.जी.टी. ने अपने आदेश दिनांक 28.10..2013 के द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.08.2013 को संशोधित करते हुये निर्माण कार्यों पर से रोक हटा ली थी। आवंटी को मा0 एन.जी.टी. द्वारा पारित आदेश के परिप्रेक्ष्य में इसी प्रकार के अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णय की भांति दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की शून्य अवधि तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक की अवधि को दण्डात्मक (पीनल) ब्याज से अवमुक्त होने का लाभ पूर्व में ही दिया जा चुका है। इस प्रकार प्रत्यावेदक को विधितः अन्य कोई लाभ देय शेष नहीं हैं।''

11. इस आदेश के विरूद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में पुनः एक रिट याचिका संख्या 30482/2019 दाखिल की गई है, जो अभी विचाराधीन न्यायालय है।

13. इसके उपरान्त कोविड–19 महामारी आ गई, जिसमें आर्थिक गतिविधियाँ काफी हद तक रूक गई थीं एवं रियल स्टेट सेक्टर पर काफी बुरा प्रभाव पड़ा था। इस महामारी के कारण रियल स्टेट का कोई भी बिजनेस नहीं सम्पादित हो पा रहा था। इसी क्रम में मा0 उच्चतम न्यायालय विक्रम चटर्जी बनाम भारत सरकार व अन्य में आदेश पारित करते हुए SBI MCLR की दर पर देयों की पुर्नगणना करने के आदेश दिये गये थे। इन बातों के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 27.05.2022 जारी कर कतिपय देयों के भुगतान की मांग की है।

14. उपरोक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए संस्था द्वारा आदेश दिनांक 27.05.2022 एवं दिनांक 04.09.2019 को निरस्त करने की याचना की है एवं दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक का जीरो पीरियड घोषित करने की

याचना की है, परियोजना को पूरा करने के लिए समय विस्तार दिये जाने तथा देयों की पुर्नगणना करने की याचना की गई है।

15. इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.08.2022 द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है, जिसमें यह कहा गया है कि उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 7724 वर्ग मीटर के स्थान पर 10238.43 वर्ग मीटर था। इस भूखण्ड का पट्टा–विलेख पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दिनांक 28.06.2011 को निष्पादित किया गया था।

16. आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.06.2022 के माध्यम से उक्त भूखण्ड के विरूद्ध अतिदेय धनराशि की गणना मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के अनुसार किये जाने हेतु किया गया। जिसके संदर्भ में कार्यालय पत्र संख्या–नोएडा/वाणिज्य/2022/901 दिनांक 27.06.2022 के माध्यम से आवंटी को सूचित किया गया क मा0 उच्चतम द्वारा बिक्रम चटर्जी व अन्य बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर लागू नहीं है, जिसके कारण याचिकाकर्ता को आवंटित भूखण्ड संख्या–सी–02, सेक्टर–96, नोएडा की अतिदेय धनराशि की गणना मा0 न्यायालय के आदेशों के क्रम में किया जाना सम्भव नहीं है। तद्नुसार याचिकाकर्ता का प्रत्यावेदन निरस्त किया गया।

17. पुनरीक्षणकर्ता पर भूखण्ड के विरूद्ध दिनांक 31.05.2022 तक विभिन्न मदों में रू0 294,71,36,969/– की निम्न धनराशि देय थीः–

(i) किश्त व ब्याज के मद में रू0 233,75,50,943/–

(ii) 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त की धनराशि रू0 22,70,912/–

(iii) लीज रेंट एवं ब्याज रू0 9,95,86,026/–

(iv) समयवृद्धि शुल्क रू0 50,15,94,417/–

18. जहाँ तक जीरो पीरियड देने का प्रश्न है उस सम्बन्ध में प्राधिकरण की नीति के अनुसार दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक का जीरो पीरियड दिया गया था, क्योंकि इस दौरान निर्माण कार्यों पर मा0 NGT द्वारा रोक लगाई गई थी। अन्य कोई भी जीरो पीरियड का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नहीं दिया जा सकता है।

19. मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या 55384/2017 में पारित आदेश दिनांक 02.07.2019 के अनुपालन तथा आवंटी द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में आदेश संख्या नोएडा/वाणिज्य/2019/903, दिनांक

04.09.2019 के द्वारा आवंटी का प्रत्यावेदन निम्नानुसार निस्तारित किया गया है:–

> ''मा0 राष्ट्रीय हरित ट्रिबुनल के आदेश दिनांक 14.08.2013 में ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 किमी0 की परिधि में जितने भी निर्माण हुए थे, उन्हें तत्काल रोक दिया गया था। पुनः मा0 एन.जी.टी. ने अपने आदेश दिनांक 28.10..2013 के द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.08.2013 को संशोधित करते हुये निर्माण कार्यों पर से रोक हटा ली थी। आवंटी को मा0 एन.जी.टी. द्वारा पारित आदेश के परिप्रेक्ष्य में इसी प्रकार के अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णय की भांति दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की शून्य अवधि तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक की अवधि को दण्डात्मक (पीनल) ब्याज से अवमुक्त होने का लाभ पूर्व में ही दिया जा चुका है। इस प्रकार प्रत्यावेदक को विधितः अन्य कोई लाभ देय शेष नहीं हैं।''

20. मा0 एन.जी.टी. द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.10.2013 के द्वारा कुछ निर्देश दिये गये जिसमें से एन.जी.टी. द्वारा निर्देश संख्या–5 निम्नवत् हैः–

> "We make it clear that all the building construction made within 10 KM radius of the Okhla Bird Sanctuary within distance of ECO Sensitive Zoe as may be presecribed by the notification issued by MoEF shall be subject to the decision of the NBWL and till the time the clearance of NBWL is obtained, the authority concerned shall not issue completion certificate to the Projects."

21. मा0 एन.जी.टी. ने अपने आदेश दिनांक 28.10.2013 के द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.08.2013 को संशोधित करते हुए निर्माण कार्यों पर से रोक हटाते हुए निर्देश दिया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 किमी0 की परिधि में निर्माण कार्य किसी स्तर पर बिना सक्षम स्तर से clearance प्राप्त किये/किया जाता है तो ऐसी दशा में आवंटी द्वारा यदि अधिभोग प्रमाण पत्र का आवेदन पत्र प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाता है तो भी बिना MoEF की अधिसूचना के प्राधिकरण स्तर पर कोई अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाये। इससे यह स्पष्ट है कि मा0 एन.जी.टी. द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.10.2013 के द्वारा निर्माण कार्य से रोक को हटा लिया गया था।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। इसके अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:–

i. इस भूखण्ड का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 28.03.2011 को किया गया था एवं इस पर कब्जा भी संस्था को दिनांक 29.06.2011 को दिया जा चुका है।

ii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा 10 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान कर दिया गया था एवं बाकी की धनराशि की किश्तों का निर्धारण कर दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार विभिन्न मदों में दिनांक 31.05.2022 तक रू0 294,71,36,969/– की धनराशि देय थी।

iii. यह सर्वमान्य तथ्य है कि मा0 NGT के आदेश के कारण दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक निर्माण कार्य बाधित रहा था, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा इस अवधि को जीरो पीरियड घोषित किया गया था।

iv. दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि पर दण्ड ब्याज नहीं लगाने का निर्णय प्राधिकरण द्वारा लिया गया है।

v. यह उल्लेखनीय है कि ओखला बर्ड सेंचुरी के संबंध में मा0 NGT द्वारा पारित आदेश से ओखला बर्ड सेंचुरी से 10 किमी0 की परिधि में आने वाली कुछ परियोजनाएं प्रभावित रही हैं। मा0 NGT के उपरोक्त आदेश का आंशिक प्रभाव दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक रहा है। मा0 NGT द्वारा उक्त आदेश ओ0ए0 नं0–158/2013, अमित कुमार बनाम भारत सरकार में पारित किया गया है।

vi. ओखला बर्ड सेंचुरी का इको सेन्सटिव जोन दिनांक 19.08.2015 को भारत सरकार द्वारा नोटिफाई किया गया, जिसमें इको सेंसटिव जोन 100 मीटर से लेकर 1.27 किमी0 की परिधि तक नियत किया गया।

vii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहते हुए दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक जीरो पीरियड की मांग की थी कि उसका कार्य इस बीच प्रभावित रहा। संस्था के इन तथ्यों पर विचार करने के लिए प्राधिकरण द्वारा एक उप समिति का गठन किया गया था, जिसके द्वारा संस्था वार प्रस्तुत तथ्यों का परिशीलन किया गया है। उप समिति द्वारा इस बात पर सहमति दी गई थी कि NGT के आदेशों के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक कोई कार्य नहीं किया जा सकता था। इसके उपरांत कतिपय शर्तों के अधीन निर्माण कार्य पर प्रतिबन्ध नहीं था। ऐसी स्थिति में उप समिति द्वारा दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक के जीरो पीरियड की संस्तुति की गई, जो प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा भी मंजूर कर दिया गया है। बोर्ड के इस निर्णय से विचलन करने का वर्तमान में कोई अवसर नहीं बनता है। अतः प्राधिकरण द्वारा संस्था को बोर्ड के निर्णय के अनुसार दिनांक 14.08.2013– दिनांक 28.10.2013 तक का जीरो पीरियड अनुमन्य किया गया है, जो सही है।

viii. मा0 एन.जी.टी., नई दिल्ली के ओखला बर्ड सेन्यूरी के Eco Sensitive Zone से प्रभावित बिल्डर्स के विषय में पारित आदेशों के क्रम में Credai से शून्य अवधि घोषित किये जाने सम्बन्धी प्राप्त प्रत्यावेदनों पर निर्णय लिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की 190वी बैठक दिनांक 21.10.2016 के अनुपूरक मद सं0 22 (पृ0 204/सी) में रखा गया जिसमें संचालक मण्डल द्वारा प्रस्ताव इस निर्देश के साथ स्वीकृत किया गया कि प्राधिकरण की उच्च स्तरीय समित गठित कर ऐसे समस्त आच्छादित प्रकरणों में गुण दोष के आधार पर निर्णय लिया जाये। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा कार्यालय अदेश सं0 नोएडा/ग्रुप हाऊसिंग/2016/3156, दिनांक 29.11.2016 जारी किया गया।

ix. प्राधिकरण की बोर्ड में लिये गये निर्णय के अनुपालन में तत्कालीन अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी(एस) महोदय की अध्यक्षता में कठित समिति की बैठक दिनांक 29.05.2017 सम्पन्न हुई जिसमें ओखला बर्ड सेन्यूरी के Eco Sensitive Zone के अन्तर्गत प्रभावित 12 बिल्डर्स के शून्य अवधि प्रदान किये जाने संबंधी अनुरोध प्राप्त हुये थे। समिति में लिये गये निर्णय के क्रम में भूखण्ड सं0 सी–02, सेक्टर 96, नोएडा के आवंटी को कार्यालय पत्र संख्या नोएडा/वाणिज्य/2017/495, दिनांक 05.06.2017 के द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.013 तक शून्य अवधि तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक की अवधि को दण्डात्मक (पीनल) ब्याज से अवमुक्त इस शर्त के साथ किया गया कि उक्त सुविधा का लाभ उन्हें अपने आवंटियों (क्रेताओं) से कोई ब्याज/दण्डात्मक ब्याज नहीं लिया गया है।

x. दिनांक 28.06.2011 को निष्पादित पट्टा प्रलेख की शर्त (i) के अनुसार आवंटी को भूखण्ड का अधिभोग प्रमाण पत्र पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि 28.06.2011 से पांच वर्षों अर्थात दिनांक 27.06.2016 तक प्राप्त करना था। दिनांक 27.06.2016 के उपरान्त वाणिज्यिक विभाग की नीति के अनुसार आवंटी को भूखण्ड के विरूद्ध प्रथम वर्ष के लिए कुल प्रीमियम का 5 प्रतिशत, द्वितीय वर्ष के लिये कुल प्रीमियम का 7.5 प्रतिशत, तृतीय वर्ष हेतु कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत, चतुर्थ वर्ष हेतु कुल प्रीमियम का 15 प्रतिशत, तृतीय वर्ष हेतु कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत तथा अग्रिम प्रत्येक वर्षों हेतु कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत के आधार पर गणना की जाती है। इस प्रकार आवंटी से कार्यालय नोटिस दिनांक 27.05.2022 के अनुसार समयवृद्धि शुल्क की मद में दिनांक 28.06.2016 से दिनांक 27.10.2021 तक की अतिदेय धनराशि रू0 50,15,94,417/– की मांग नियमानुसार है।

xi. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था कोई अनुतोष पाने के अधिकारी नहीं है। प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार नोटिस जारी किया गया है एवं संस्था के प्रत्यावेदनों का भी नियमानुसार निस्तारित किया गया है। यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के विरूद्ध अतिदेयों का भुगतान करने में संस्था द्वारा कोई रूचि नहीं ली जा रही है, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता के विरूद्ध देयताओं की वसूली हेतु नोटिस दिनांक 27.05.2022 जारी की गई है। पुनरीक्षण याचिका निरस्त होने योग्य है।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 52690/77–4–23/23 अपील/22 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै0 हाटशॉट डेवलपर्स प्रा0 लि0, 1114, हेमकुंठ चैम्बर्स, 11th फ्लोर, 89, नेहरू प्लेस, नई दिल्ली–110019।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव