

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6452/77-4-23/अपील 73/23
लखनऊ: दिनांक- 20 अक्टूबर, 2023

ग्रीनवुड गवर्नमेंट आफिसर्स वेलफेयर सोसाइटी ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका ग्रीनवुड गवर्नमेंट आफिसर्स वेलफेयर सोसाइटी द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड ग्रीनवुड सोसाइटी फेज-3 भूखण्ड संख्या C-4, Sector Pie-2 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र दिनांक 13.08.2019 एवं दिनांक 03.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 22.07.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.09.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 16.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्रीमती मेधा रूपम, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं याची संस्था की ओर से श्री अविनाश कुमार श्रीवास्तव, श्री प्रदीप भटनागर एवं श्री एस0जी0 प्रसाद द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि इस भूखण्ड का आवंटन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.07.2002 को रू0 1550 वर्गमीटर की दर से कुल क्षेत्रफल 4 एकड़ का किया गया था। इस भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 28.12.2002 को क्षेत्रफल 14163 वर्गमीटर की निष्पादित की गई थी तथा दिनांक 06.08.2003 को अवशेष भूमि 5545.45 वर्गमीटर की लीज डीड निष्पादित करा दी गई थी। प्राधिकरण द्वारा सोसाइटी को पत्र दिनांक 01.10.2012 के माध्यम से कब्जा हस्तांतरित किये जाने के साथ सम्पूर्ण भूमि क्षेत्रफल 19708.45 वर्गमीटर का ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण की 81वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार ग्रीनवुड गवर्नमेंट सोसाइटी को निर्माण हेतु दिनांक 04.10.2010 का समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य किया गया था।

3. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 04.10.2010 से दिनांक 04.10.2013 तक निर्माण बिना किसी विलम्ब शुल्क के अनुमन्य किया था एवं सोसाइटी द्वारा निर्माण कार्य करवाकर दिनांक 03.10.2017 को completion certificate के लिए आवेदन कर दिया गया है।

4. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि हालांकि कब्जा प्रमाण पत्र कागजों पर, भूमि के कुछ भाग का, दिनांक 17.04.2013 को दे दिया गया था, किन्तु इस भूखण्ड पर कृषकों के विवाद होने के कारण पूरी भूमि पर कब्जा नहीं मिल पाया था। पूरी भूमि का कब्जा वर्ष 2015 में मिल पाया, अतः निर्माण हेतु तय अवधि की गणना दिनांक 04.10.2010 से प्रारम्भ न कर, वस्तुतः, वर्ष 2015 से प्रारम्भ की जानी चाहिए।

5. याची संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि बिल्डर्स भूखण्ड में यह अवधारणा की जा सकती है कि आंशिक कब्जा प्राप्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य करा दिया जाए, किन्तु जहाँ तक सोसाइटी का प्रश्न है, यह अवधारणा उस पर लागू नहीं होती है, क्योंकि सोसाइटी द्वारा पूरी भूमि पर विकास कार्य कराकर तदोपरान्त प्लॉट आवंटित किया जाता है। ऐसा होने के बाद ही आवंटियों द्वारा उस पर मकान आदि निर्मित किया जाता है। इससे यह स्पष्ट है कि इस भूमि पर कोई विकास कार्य तब तक नहीं हो सकता था जब तक कि पूरी अवशेष भूमि जो कि कुल भूमि का लगभग 30 प्रतिशत है पर कब्जा सोसाइटी को नहीं मिल जाता। पूरी भूमि पर कब्जा प्राप्त होने के 3 वर्षों के अंदर ही सोसाइटी द्वारा निर्माण कार्य पूरा कर लिया गया है। अतः समय विस्तारण शुल्क इस प्रकरण में देय नहीं है।

6. याची संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कुल रू0 8,54,69,917/- की मांग कृषकों को देय अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में की जा रही है। वस्तुतः यह दिनांक 28.09.2019 के मांग पत्र द्वारा पहली बार की गई थी, जिसमें यह धनराशि रू0 5,94,92,735/- अंकित थी। इस मांग का सृजन मा0 उच्च न्यायालय द्वारा गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 21.10.2011 से हुआ, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर देने के आदेश दिये थे। अग्रेतर मा0 न्यायालय द्वारा यह भी आदेश में वर्णित किया गया था कि प्राधिकरण स्वस्तर से यह निर्णय लेगा कि उसे अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि किस अनुपात में अपने आवंटियों से प्राप्त की जानी है। जहाँ तक समिति को आवंटित भूमि के अतिरिक्त प्रतिकर का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में समिति को आवंटित भूमि का प्रारम्भिक अधिग्रहण आदेश रू0 48.66 लाख का था, जिसका 64.7 प्रतिशत 31.49 लाख होता है। इस प्रकार कुल धनराशि लगभग रू0 80

लाख होती है, किन्तु समिति द्वारा भूमि के एवज में कुल रू0 305 लाख प्राधिकरण को पहले ही दिया जा चुका है। इस प्रकार अतिरिक्त प्रतिकर भी समिति पर देय नहीं है।

7. अंत में समिति द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 13.08.2019 एवं दिनांक 03.03.2023 वापस लिया जाए एवं समिति को completion certificate जारी किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि सोसायटी को आवंटित भूमि 5545 वर्गमीटर भूमि सीलिंग से प्रभावित होने के कारण, प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड का पूर्ण रूप से कब्जा स्थल पर सर्विसेज उपलब्ध न होने के कारण निर्माण कार्य में आयी बाधा को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण की 81वीं बोर्ड बैठक के अनुपूरक मद संख्या-81/2 में प्रस्ताव रखा गया। प्रस्ताव के अनुसार समिति के पक्ष में आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल 5545.45 वर्गमीटर को छोड़कर अवशेष 14163 वर्गमीटर भूखण्ड को मानचित्र की वैधता समाप्त होने व भूखण्ड का पूर्ण रूप से कब्जा प्राप्त न होने के कारण समिति को दिनांक 04.10.2008 से दिनांक 04.10.2010 तक का समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि ग्रीनवुड सोसायटी के प्रकरण पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया। उक्त समिति की बैठक दिनांक 11.04.2018 को आहूत हुयी। उक्त समिति द्वारा सम्पूर्ण प्रकरण का परीक्षण करते हुए यह पाया गया कि सोसायटी को आवंटित भूमि में से क्षेत्रफल 5545.45 वर्गमीटर सीलिंग से प्रभावित था। उक्त भूखण्ड प्रवेश किये जाने वाले मार्ग पर स्थित होने के कारण, निर्माण कार्य बाधित करता था। आंशिक क्षेत्रफल के मूल काश्तकार श्री भोपाल सिंह ने अपनी याचिका संख्या 18581/2009(श्री भोपाल सिंह बनाम उ0प्र0 राज्य एवं अन्य) को मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक-14.12.2011 में Out of Court Settlement किये गये समझौते के आधार पर वापस ले ली गयीं।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी कहा गया है कि परियोजना विभाग की आख्या दिनांक-05.06.2018 के अनुसार ग्रीनवुड सोसायटी के भूखण्ड संख्या-04 सेक्टर-पाई का क्षेत्रफल 19708.45 वर्गमीटर है, जिसका आंशिक भाग क्षेत्रफल 5545.45 वर्गमीटर ग्राम बिरोडी के खसरा संख्या 404 में नियोजित हैं। खसरा संख्या-404 ग्राम बिरोण्डी चक्रसेनपुर के कृषक श्री भोपाल सिंह द्वारा उक्त खसरे के अधिग्रहण के निरस्तीकरण हेतु मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 19851/2009 योजित की गयी है जिसके

कारण ग्रीनवुड सोसायटी भूखण्ड संख्या-4 पाई-1 एवं पाई-2 को तत्समय भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल का भौतिक कब्जा नहीं दिया जा सका। तदोपरान्त कृषक व प्राधिकरण की आपसी सहमति दिनांक 03.03.2014 में प्रकरण का निस्तारण किया गया, जिसमें कृषक श्री भोपाल सिंह द्वारा खसरा संख्या 404 के क्षेत्रफल 3.9365 है० का प्रतिकर प्राप्त किए जाने तथा 9070 वर्गमी० भूमि श्री भोपाल सिंह को लीज बैक पर दिए जाने की सहमति बनी। कृषक श्री भोपाल सिंह को खसरा संख्या 404 की अधिग्रहित भूमि क्षेत्रफल 3.9365 है० का 6 प्रतिशत आबादी भूखण्ड क्षेत्रफल 2360 वर्गमीटर दिये जाने की स्वीकृति भी दिनांक 03.03.2014 को प्रदान की गयी। परियोजना विभाग की आख्या दिनांक 05.06.2018 के अनुसार भूखण्ड संख्या-04 सेक्टर-पाई हेतु विकास कार्य (सड़क, ड्रेन, सीवर, जलापूर्ति) का कार्य दिनांक-31.03.2015 को पूर्ण हो सका तथा तत्पश्चात भूखण्ड संख्या-04 के क्षेत्रफल-5545.50 वर्गमी० का भौतिक कब्जा दिया जाना सम्भव हुआ।

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी कहा गया है कि प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2019 के अनुपूरक मद संख्या-114/2 में लिये गये निर्णय के अनुसार ग्रुप हाउसिंग योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों पर रू० 1769/- प्रति वर्गमीटर के आधार पर अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि रू० 5,94,92,735/- जमा कराने हेतु दिनांक-13.08.2019 एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक-23.01.2020 के माध्यम से पुनः रू० 6,33,60,412/- दिनांक 23.01.2020 तक अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा कराने हेतु सूचित किया गया। प्राधिकरण द्वारा समय विस्तरण शुल्क एवं अतिरिक्त प्रतिकर के संबंध में पुनः दिनांक 03.03.2023 को सोसायटी को सूचित किया गया।

12. अग्रेतर अवगत कराना है कि प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं (बिल्डर्स, उद्योग, संस्थागत, आई०टी०, सम्पत्ति, वाणिज्यिक, ग्रुप हाउसिंग) के आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली के विरुद्ध आवंटियों द्वारा मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद में प्राधिकरण के विरुद्ध रिट याचिकाएँ दायर की गयी हैं, जिन्हे मा० न्यायालय द्वारा एकजाई कर दिनांक 15.09.2022 से लगातार सुनवाई की जा रही हैं। उपरोक्तानुसार रिट याचिकाओं में प्रमुख रूप से अतिरिक्त प्रतिकर की दरों के निर्धारण की प्रक्रिया, आगणन शैली तथा आवंटियों का निर्धारण जिनसे अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली की जा रही है आदि बिन्दुओं पर प्राधिकरण का पक्ष रखा जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली के संबंध में पूर्व में लिये गये निर्णयों एवं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों के आलोक में प्राधिकरण का पक्ष मा० उच्च न्यायालयों के समक्ष रखा जा रहा है। वर्तमान में प्रभावी नीतियों के अनुसार गणना तैयार कर मांग पत्र प्रेषित किया गया है। अतः उपरोक्तानुसार प्राधिकरण द्वारा सोसायटी को जारी अतिरिक्त प्रतिकर

दिनांक 13.08.2019 एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.01.2020 मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय के अधीन होंगे तथा इस संबंध में मा0 उच्च न्यायालय का निर्णयानुसार कार्यवाही ही जाएगी।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी कहा गया है कि प्राधिकरण की 81वीं बोर्ड बैठक के अनुपूरक मद संख्या-81/2 में प्रस्ताव रखा गया। प्रस्ताव के अनुसार समिति के पक्ष में आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल 5545.45 वर्गमी0 को छोड़कर अवशेष 14163 वर्गमी0 भूखण्ड को मानचित्र की वैधता समाप्त होने व भूखण्ड का पूर्ण के कब्जा प्राप्त न होने के कारण समिति को दिनांक 04.10.2008 से दिनांक 04.10.2010 तक का समय विस्तरण निःशुल्क अनुमन्य किया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि सोसायटी की मुख्य लीज डीड दिनांक 28.12.2002 के साथ लगे संलग्नक में उल्लिखित नियम के अनुसार सोसायटी को **Activity-01 & 02** हेतु 36 माह का समय निःशुल्क अनुमन्य है। सोसायटी को उपरोक्तानुसार 81वीं बोर्ड बैठक के क्रम में दिनांक 04.10.2010 तक का समय निःशुल्क अनुमन्य है इसके पश्चात 36 माह अर्थात दिनांक 04.10.2013 तक निःशुल्क हो जाएगा। इसके पश्चात सोसायटी द्वारा नियोजन विभाग में कार्यपूर्ति हेतु आवेदन की तिथि दिनांक 03.10.2017 तक अर्थात **Activity-01** का विलम्ब शुल्क सोसायटी से लिया जायेगा तथा **Activity-02** अर्थात दिनांक 03.10.2017 के पश्चात सबलेजियो से उनकी सबलीज डीड में उल्लिखित **Sale Consideration(Premium)** के मूल्य का 04 प्रतिशत प्रथम वर्ष, 06 प्रतिशत द्वितीय वर्ष, 08 प्रतिशत तृतीय वर्ष तथा इसके पश्चात 1 प्रतिशत प्रतिमाह के अनुसार भवन निर्माण विलम्ब शुल्क अधिरोपित किये जाने का नियम है।

15. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण की 81वीं बोर्ड बैठक में यह निर्णित किया गया था कि भूखण्ड का पूर्ण रूप से कब्जा प्राप्त न होने के कारण समिति को दिनांक 04.10.2008 से दिनांक 04.10.2010 तक समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य होगा। वस्तुतः यह निर्णय इसलिए लिया गया था, क्योंकि जो भूखण्ड समिति को आवंटित नहीं किया जा सका था, वह भूखण्ड सोसाइटी के प्रवेश किये जाने वाले स्थान पर स्थित होने के कारण निर्माण कार्य बाधित करता था। इस कारण सोसाइटी द्वारा पूर्व में आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल 14163 वर्गमीटर पर निर्माण नहीं किया जा सकता था।

16. प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि विवादित भूखण्ड खसरा संख्या 404 का हिस्सा था एवं खसरा संख्या 404 के काश्तकार ने अधिग्रहण

के निरस्तीकरण हेतु मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका योजित की थी। कृषक व प्राधिकरण की आपसी सहमति से दिनांक 03.03.2014 को प्रकरण का निस्तारण किया जा सका था। तदोपरान्त इस भूखण्ड पर पहुंचने के लिए सड़क का निर्माण एवं अन्य सुविधाएं जैसे ड्रेन, सीवर एवं जलापूर्ति के कार्य दिनांक 31.03.2015 तक पूर्ण हो सके थे एवं तत्पश्चात् ही भूखण्ड संख्या 4 के क्षेत्रफल 5545.45 वर्गमीटर का भौतिक कब्जा दिया जाना सम्भव हो पाया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जिन आधारों पर दिनांक 04.10.2008 से दिनांक 04.10.2010 तक का समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य किया गया था, वह आधार दिनांक 31.03.2015 तक भी मौजूद थे। चूंकि इन आधारों पर पूर्व में प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य किया गया है, अतः दिनांक 04.10.2010 से दिनांक 31.03.2015 तक का समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य किया जाना सर्वथा औचित्यपूर्ण है।

17. लीजडीड के अनुसार कब्जा प्राप्त होने के बाद एक्टिविटी 1 एवं 2 हेतु 36 माह का समय निःशुल्क अनुमन्य है। अर्थात् दिनांक 31.03.2015 से दिनांक 31.03.2018 तक समय निःशुल्क हो जाएगा। चूंकि समिति द्वारा completion certificate दिनांक 03.10.2017 को दायर कर दिया गया है, अतः सोसाइटी पर नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क अनुमन्य नहीं है।

18. जहाँ तक अतिरिक्त प्रतिकर का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के आवंटियों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में प्राधिकरण के विरुद्ध रिट याचिकाएं दायर की गई हैं, जिनमें मा0 न्यायालय द्वारा लगातार सुनवाई भी की जा रही है। ऐसी स्थिति में अतिरिक्त प्रतिकर दिये जाने का कोई भी निर्णय मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय के अधीन होगा एवं मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार ही अग्रिम कार्यवाही की जानी होगी। अतः अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि न भुगतान के कारण completion certificate जारी न करना उचित नहीं है।

19. उपरोक्तानुसार विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये नोटिस दिनांक 13.08.2019 एवं दिनांक 03.03.2023 निरस्त किए जाते हैं। उपरोक्त विवेचना के अनुसार सोसाइटी पर कोई समय विस्तारण शुल्क देय नहीं है। प्राधिकरण द्वारा सोसाइटी से अतिरिक्त प्रतिकर लिये जाने की कार्यवाही तब की जाएगी जब इस सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय का कोई निर्णय प्राप्त हो जाएगा। चूंकि सोसाइटी द्वारा नियत समय में completion certificate दाखिल कर दिया गया है, अतः प्राधिकरण इसका नियमानुसार परीक्षण करते हुए completion certificate जारी करने की कार्यवाही करेगा।

इसके अतिरिक्त completion certificate प्रदान करने के दिनांक से लीज डीड के अनुसार activity 2 प्रारम्भ करने की अनुमति प्रदान की जाएगी।

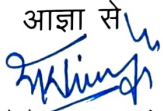
उपरोक्तानुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6452 / 77-4-23 / अपील 73 / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, ग्रीनवुड सोसाइटी (फेस-3), भूखण्ड संख्या-10, पाकेट-पी2, सेक्टर-ओमेगा 1, ग्रेटर नोएडा-201315।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव