

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या- ५९०/७७-४-२४/८८ अपील/२३**  
**लखनऊ: दिनांक- १९ जनवरी, 2024**

मै० ई-होम्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि० ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै० ई-होम्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि० द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-GH-14, Eco City, सेक्टर 75 के सम्बन्ध में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 12.10.2022 के विरुद्ध दिनांक 11.08.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.10.2023 एवं 15.12.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 07.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं मो० इशितयाक, महाप्रबन्धक तथा याची संस्था की ओर से श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि दिनांक 31.01.2011 को एक लीज डीड कंसोर्शियम AIMS promoters Pvt. Ltd. के पक्ष में हुई थी। प्राधिकरण की अनुमति के पश्चात इस भूखण्ड को उप-विभाजित किया गया एवं भूखण्ड संख्या जीएच-14 क्षेत्रफल 20000 वर्गमीटर का आवंटन याची संस्था के पक्ष में किया गया। इस सम्बन्ध में एक लीज डीड भी दिनांक 22.03.2013 को याची संस्था के पक्ष में कर दी गई है। लीज डीड के प्राविधान के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण अधिकतम 7 फेज एवं मूल लीज डीड के दिनांक 17.06.2010 से 10 वर्षों में किया जाना अपेक्षित था।

3. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में ले-आउट प्लान का अनुमोदन दिनांक 27.06.2013 को प्रदान किया गया जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था को FAR 2.75 के अनुसार निर्माण करने

की अनुमति प्रदान की गई है। तदनुसार प्रथम फेज में टॉवर बी, सी, डी, ई एवं जी का निर्माण किया जाना था तथा द्वितीय फेज में टॉवर एफ का निर्माण किया जाना था।

4. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अतिरिक्त FAR का प्राविधान आने के बाद, उसके द्वारा दिनांक 25.07.2015 को अतिरिक्त FAR दिये जाने हेतु आवेदन किया गया एवं प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.07.2016 द्वारा अतिरिक्त FAR प्रदान कर दिया गया जिसके अंतर्गत टॉवर एफ को re-design किया जाना है एवं टॉवर ए का भी निर्माण किया जाना है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसे प्रथम फेज जिसमें 5 टॉवर बी, सी, डी, ई एवं जी का निर्माण होना था, का उपभोग प्रमाण पत्र दिनांक 29.11.2017 को प्राप्त हो चुका है। इसी प्रकार टॉवर एफ का भी उपभोग प्रमाण पत्र प्राधिकरण द्वारा दिनांक 07.12.2020 को प्रदान कर दिया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा एक प्रत्यावेदन दिनांक 02.08.2021 को इस आशय का दिया गया कि उस पर समय विस्तारण शुल्क की देयता नहीं बनती है, क्योंकि उसके द्वारा 2.75 FAR से सम्बन्धित निर्माण पूर्ण कर लिये गये हैं एवं अतिरिक्त FAR से सम्बन्धित जो निर्माण है, उसके लिए अभी समय अवशेष है। इस प्रत्यावेदन पर कोई निर्णय न हो पाने के कारण एक रिट याचिका संख्या 6068/2022 दायर की गई जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 10.03.2022 पारित करते हुए यह निर्देश दिये गये कि याची के प्रत्यावेदन का निस्तारण 3 माह में किया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के बावजूद उसके द्वारा समय विस्तारण शुल्क की धनराशि प्राधिकरण के खाते में दिनांक 15.10.2022 को under protest जमा कर दी गई है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में प्राधिकरण द्वारा प्रत्यावेदन अपने आदेश दिनांक 12.10.2022 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा क्रय योग्य FAR 0.75 का अनुमोदन अपने पत्र दिनांक 06.07.2016 के द्वारा दिया गया है। ले-आउट प्लान के अनुसार जो 2.75 FAR की स्वीकृति प्रदान की गई थी, उसके अनुसार कुल निर्माण दिनांक 16.06.2020 तक होना अपेक्षित था, जो कि याची संस्था द्वारा समय से पूर्ण कर दिये गये हैं। इस

प्रकार प्राधिकरण का यह कहना कि कुल FAR 3.5 के अनुसार निर्माण याची संस्था द्वारा तय समय दिनांक 16.06.2020 तक पूर्ण नहीं किया गया है, उचित नहीं है, चूंकि अतिरिक्त क्रय योग्य FAR से सम्बन्धित समय सीमा अभी समाप्त नहीं हुई है। अतः, ऐसी दशा में संस्था पर कोई समय विस्तारण शुल्क की देयता नहीं बनती है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि कोविड महामारी को दृष्टिगत रखते हुए एक साल का निःशुल्क समय विस्तारण संस्था को देय है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा ओ0ए0 संख्या 158/2013 में पारित आदेश के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक का निःशुल्क समय विस्तारण मिलना चाहिए, क्योंकि इस दौरान कोई निर्माण कार्य नहीं हो सकते थे।

10. अंत में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 12.10.2022 निरस्त किया जाए एवं उसके द्वारा जमा की गई धनराशि रू0 2,49,56,500/- वापस की जाए।

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि M/s Aims Promoters (P) Ltd. (Consortium) जोकि 6 कम्पनियों का समूह है, ने प्राधिकरण की Eco City की योजना के लिए ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आवंटन के लिए आवेदन किया गया। प्राधिकरण द्वारा उक्त Consortium की उच्चतम निविदा प्राप्त होने पर Eco City भूखण्ड, सैक्टर-75, क्षेत्रफल-6,00,000 वर्ग मीटर का आवंटन M/s Aims Promoters (P) Ltd. (Consortium) के पक्ष में किया गया। Consortium के अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा आवंटित Eco City, Sector-75, नौएडा के भूखण्ड को उपविभाजित करने की अनुमति प्रदान की गई। भूखण्ड के विभाजन के पश्चात प्राधिकरण व M/s Aims Max Gardenia Developers (P) Ltd. ने रिवीजनकर्ता M/s E-Homes Infrastructure (P) Ltd. के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी०एच०-14, Eco City, सेक्टर-75, नौएडा क्षेत्रफल-20,000 वर्ग मीटर का उप पट्टा प्रलेख दिनांक 22.03.2012 को निष्पादित किया गया।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को भूखण्ड पर 2.75 FAR निर्माण करने की स्वीकृति प्रदान की गई थी। रिवीजनकर्ता को भूखण्ड पर दिनांक 16.06.2020 तक निर्माण कार्य पूर्ण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। प्राधिकरण ने दिनांक 29.11.2017 को निर्मित भू-आच्छादित क्षेत्रफल (टॉवर संख्या-B, C, D, E & G) की 478 यूनिट्स का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया। प्राधिकरण ने दिनांक 07.12.2020 को पत्र जारी कर रिवीजनकर्ता को कुल स्वीकृत ड्यूलिंग यूनिट 766 में से पूर्व में 478 यूनिट्स का तथा उक्त पत्र के

द्वारा 81 निर्मित यूनिट्स का अर्थात कुल 559 फ्लैट्स/दुकान का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 28.04.2020 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि भूखण्ड संख्या-जी०एच०-14, ईको सिटी, सैक्टर-75, नौएडा पर निर्माण हेतु समय विस्तारण शुल्क में छूट इस शर्त के साथ प्रदान की जाती है कि यदि दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण कर पूर्णतया प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जाता है, तो समय विस्तारण शुल्क से सम्बन्धित छूट स्वतः निरस्त मानी जायेगी। यदि शासनादेश की शर्तों के अधीन परियोजना को दिनांक 31.05.2021 तक पूर्ण कर दिनांक 30.06.2021 तक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जाता है तो दिनांक 31.05.2021 को समयवृद्धि शुल्क के मद में कुल रुपये 1,39,23,100/- की धनराशि देय होगी।

14. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या-6068/2022 में पारित आदेश दिनांक 10.03.2022 के अनुपालन में रिवीजनकर्ता का प्रत्यावेदन इस आदेश के साथ निरस्त कर दिया कि प्राधिकरण की नीति व पट्टा प्रलेख में वर्णित प्राविधानों के क्रम में निर्माण हेतु अतिरिक्त FAR क्रय किये जाने की दशा में अतिरिक्त क्रय FAR की तिथि से 10 वर्ष का निःशुल्क समय प्रदान किये जाने का कोई प्राविधान नहीं है तथा कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2021 के क्रम में उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 17.06.2010 से दिनांक 16.12.2020 तक निःशुल्क समयवृद्धि एवं दिनांक 17.12.2020 से दिनांक 16.10.2022 तक रुपये 2,49,56,500/- समयवृद्धि की देयता बनती है, जिसका भुगतान आवंटी द्वारा प्राधिकरण को किया जाना अनिवार्य है। प्राधिकरण की नीति व पट्टा प्रलेख के प्राविधानों के क्रम में निर्माण हेतु अतिरिक्त FAR क्रय किये जाने की दशा में अतिरिक्त क्रय FAR की तिथि से 10 वर्ष का निःशुल्क समय प्रदान किये जाने का कोई प्राविधान नहीं है। रिवीजनकर्ता के द्वारा उप पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार समय अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया, इसलिए रिवीजनकर्ता कार्यालय आदेश दिनांक 08.10.2021 के क्रम में दिनांक 17.06.2010 से दिनांक 16.12.2020 तक निःशुल्क समयवृद्धि व दिनांक 17.12.2020 से दिनांक 16.10.2022 तक रुपये 2,49,56,500/- की समयवृद्धि शुल्क जमा करने के लिए बाध्य है।

15. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल ने O.A. No.-158/2013 में दिनांक 14.08.2013 को अंतरिम आदेश पारित कर ओखला बर्ड सेन्चुरी के 10 किलोमीटर की

परिधि में निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई थी। प्राधिकरण ने उक्त स्थगन आदेश के कारण रिवीजनकर्ता को पत्र दिनांक 06.03.2018 के माध्यम से दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की शून्य अवधि का लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के दण्डात्मक ब्याज से अवमुक्त का लाभ प्रदान किया जा चुका है।

16. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस प्रकरण में कंसोर्शियम के पक्ष में लीज डीड दिनांक 17.06.2010 को निष्पादित हुई थी एवं याची संस्था के पक्ष में पट्टा प्रलेख दिनांक 22.03.2013 को निष्पादित किया गया था। याची संस्था के पक्ष में दिनांक 27.06.2013 को नक्शा अनुमोदित करते हुए 2.75 FAR पर स्वीकृति प्रदान की गई थी। तदोपरान्त प्राधिकरण की नीति के क्रम में संस्था की मांग पर अतिरिक्त FAR 0.75 दिनांक 06.07.2016 को अनुमोदित किया गया है।

17. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण ने दिनांक 14.08.2013 को अंतरिम आदेश पारित कर ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई थी। इस प्रकरण का अंतिमीकरण मा0 अधिकरण के आदेश दिनांक 19.08.2015 के द्वारा हो सका था। इस स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की शून्य अवधि का लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के दण्डात्मक ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ याची संस्था को पूर्व में ही प्राप्त हो चुका है एवं तदनुसार प्राधिकरण द्वारा परियोजना पूर्ण करने हेतु समय का निर्धारण किया गया है।

18. इस प्रकरण में याची संस्था का मुख्य कथन यह है कि चूंकि उसे अतिरिक्त FAR दिनांक 06.07.2016 को प्रदान किया गया है, अतः ऐसी दशा में पूर्ण निर्माण दिनांक 17.06.2020 तक होना नहीं माना जा सकता है एवं अतिरिक्त FAR के लिए उसे अतिरिक्त समय मिलना चाहिए। प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि प्राधिकरण की प्रचलित नीति एवं पट्टा प्रलेख में वर्णित प्राविधानों के क्रम में निर्माण हेतु अतिरिक्त FAR क्रय किये जाने की दशा में अतिरिक्त FAR की तिथि से 10 वर्ष का निःशुल्क समय प्रदान किये जाने का कोई प्राविधान नहीं है। इसी को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.12.2020 से दिनांक 16.10.2022 तक समय विस्तारण शुल्क के रूप में रू0 2,49,56,500/- आगणित की गई है, जिसका भुगतान पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण को कर दिया गया है। चूंकि प्राधिकरण की प्रचलित नीति में अतिरिक्त क्रय योग्य FAR के लिए अतिरिक्त समय

दिये जाने का कोई प्राविधान ही नहीं था, ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदन को निरस्त कर प्राधिकरण द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश दिनांक 12.10.2022 उचित प्रतीत होता है।

19. उपरोक्त विवेचना के क्रम में याची संस्था द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए एतद्वारा निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 490113/77-4-24/88 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री हेमन्त कुमार, अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 ई-होम्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0, ए-304, ईस्ट एवेन्यू सोसायटी, राघव ग्लोबल स्कूल के सामने, सेक्टर-73 नोएडा।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

  
(अवनीश कुमार सिंह)  
अनु सचिव