

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2108/77-4-24/05 अपील/24
लखनऊ: दिनांक-10 मार्च, 2024
अपील

मै0 एसोटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0

.. पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एसोटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-07, सेक्टर-पाई के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.08.2022 के विरुद्ध दिनांक 08.01.2024 को उ0 प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973, की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 11.03.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 21.03.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री मनोज कुमार गर्ग एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन संस्था के पक्ष में दिनांक 18.08.2003 को किया गया था, जिसके सम्बन्ध में आरक्षण मूल्य रू0 73,15,731/- का भुगतान दिनांक 08.05.2004 को कर दिया गया था। चूंकि प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड के संबंध में कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं की जा रही थी, ऐसी स्थिति में संस्था द्वारा दि0 01.12.2005 को एक पत्र के माध्यम से कब्जा दिलाने की मांग की गई थी।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 19.04.2006 के द्वारा संस्था को यह सूचित किया गया है कि

उ० प्र० सरकार द्वारा भूखण्ड के आवंटनों पर रोक लगाई गयी है। अंततः, प्राधिकरण द्वारा आवंटन पत्र दिनांक 05.09.2006 को जारी किया गया एवं भूखण्ड के सम्बन्ध में लीजडीड दिनांक 04.10.2006 को निष्पादित की गयी, जिसके अंतर्गत कुल देय प्रीमियम धनराशि रू० 5,44,43,242/- है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि योजना के brochure से यह स्पष्ट है कि परियोजना पर निर्माण कार्य 08 वर्ष में पूर्ण किये जाने हैं। लीजडीड निष्पादित होने के बाद संस्था द्वारा प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया है कि लीज डीड देरी से होने में उसकी कोई गलती नहीं है, अतः उसे दिनांक 18.08.2003 से दिनांक 05.09.2006 तक की अवधि का शून्य काल प्रदान किया जाय एवं इसके साथ ही पेमेन्ट प्लान संशोधित किये जाने की मांग की गयी है। प्राधिकरण द्वारा संस्था के प्रत्यावेदन को निस्तारित किये बिना एक कारण बताओ नोटिस दिनांक 02.06.2015 को जारी किया गया है, जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि संस्था के पक्ष में आवंटन निरस्त किया जा सकता है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस कारण बताओ नोटिस का प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 22.06.2015 को दे दिया गया है। इसके कम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 03.08.2015 द्वारा संस्था को भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने के लिए 04 वर्ष का अतिरिक्त समय दे दिया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत गया है कि तत्पश्चात संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर कतिपय कारणों से निर्माण कार्य नहीं कराये जा सके हैं। इसके अतिरिक्त यहां यह तथ्य भी समीचीन है कि प्राधिकरण द्वारा संस्था के प्रत्यावेदनों को निस्तारित किये बिना निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.07.2017 जारी कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षण याचिका उ० प्र० शासन में दायर की गयी जिसमें शासनादेश दिनांक 03.01.2018 के द्वारा प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.07.2017 निरस्त कर दिया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात भूखण्ड को पुनर्स्थापित करने हेतु प्राधिकरण द्वारा पुनर्स्थापना शुल्क के रूप में रू० 5,12,14,020/- एवं समय विस्तारण शुल्क के रूप में रू० 3,59,32,539/- की मांग की गयी। इस सम्बन्ध में संस्था द्वारा यह प्रत्यावेदन दिया गया कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश शासन द्वारा निरस्त कर दिया गया है,

ऐसी स्थिति में पुनर्स्थापना शुल्क देय नहीं है। इस सम्बन्ध में एक अन्य प्रत्यावेदन संस्था द्वारा दिनांक 17.06.2019 को भी दिया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के क्रम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.07.2019 द्वारा शासन से यह मार्गदर्शन मांगा गया है कि इस प्रकरण में पुनर्स्थापना शुल्क देय है, अथवा नहीं। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा पुनः अपने पत्र दि 06.03.2020 के द्वारा शासन से मार्गदर्शन मांगा गया है। इस प्रकरण का निस्तारण उ० प्र० शासन द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.10.2020 के द्वारा किया गया है, जिसमें यह निर्देशित किया गया है कि इस प्रकरण में पुनर्स्थापना शुल्क देय नहीं है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश दिनांक 01.10.2020 प्राप्त होने के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 21.01.2021 के द्वारा यह सूचित किया गया है कि संस्था से पुनर्स्थापना शुल्क देय नहीं है एवं जो धनराशि रू० 5,12,14,020/- संस्था द्वारा जमा की गयी है, उसका समायोजन समय विस्तारण शुल्क के रूप में देय धनराशि में कर लिया जायेगा।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 21.01.2021 तक की अवधि का समय विस्तारण शुल्क नहीं लिया जा सकता है, क्योंकि परियोजना में हुई देरी में उसका कोई दोष नहीं है। अतः, उसे निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.07.2017 से प्राधिकरण द्वारा जारी पत्र दिनांक 21.01.2021 तक का समय विस्तारण, निःशुल्क अनुमन्य किया जाए।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस प्रत्यावेदन पर विचार किये बिना प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.08.2022 इस आशय से जारी कर दिया गया है कि किसी भी दशा में 15 वर्ष तक की अवधि, निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए नहीं दी जा सकती है। यह आदेश मान्य नहीं है क्योंकि यदि दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 21.01.2021 तक की अवधि परियोजना पूरी करने हेतु निकाल दी जाएगी, तो ऐसी दशा में 15 वर्ष की अवधि पूरी नहीं होगी। चूंकि इस अवधि का समय विस्तारण निःशुल्क अनुमन्य है, ऐसी दशा में प्राधिकरण का आदेश विधि के अनुसार नहीं है। इस संबंध में संस्था

द्वारा प्राधिकरण को दिनांक 12.09.2022 को एक और प्रत्यावेदन भी दिया गया है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के क्रम में प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार से इस आशय का मार्गदर्शन मांगा गया है कि संस्था को दिनांक 03.01.2018 से दिनांक 21.01.2021 तक का शून्यकाल देय है अथवा नहीं एवं कोविड 19 से संबंधित शासनादेश का लाभ संस्था को दिया जा सकता है अथवा नहीं। इस क्रम में शासन द्वारा दिनांक 10.11.2022 को इस आशय का मार्गदर्शन प्रदान किया गया है कि संस्था को दिनांक 03.01.2018 से दिनांक 21.01.2021 तक के शून्यकाल का लाभ नहीं दिया जा सकता है, तथापि कोविड-19 से सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 20.07.2020 का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाए।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 21.01.2021 तक निःशुल्क समय विस्तारण का समय अनुमन्य है, जो उसे प्रदान किया जाए। इसके अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 20.07.2022 के क्रम में दिनांक 22.03.2020 से दिनांक 21.03.2021 तक कोविड-19 का एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण शुल्क भी अनुमन्य है। संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर परियोजना निर्माण के व्यापक प्रयास किये जा रहे हैं।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के द्वारा ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सभी विकासकर्ताओं को दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक की अवधि का शून्यकाल का लाभ प्रदान कर दिया गया है, जो पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भी दिया जा सकता है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश पारित करने के पूर्व उ0 प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा 7 के परन्तुक के अधीन अपनी बात रखने का अवसर नहीं दिया गया है और न ही इस आशय का नोटिस दिया गया है कि दिनांक 31.12.2022 तक विकासकर्ता द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य करवा लिये जाएं। अंत में संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि आदेश दिनांक 30.08.2022 निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड बिना किसी पुनर्स्थापना शुल्क के संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए। इसके साथ ही शासनादेश दिनांक 20.07.2022 एवं शासनादेश दिनांक 21.12.2023 का लाभ भी संस्था को प्रदान किया जाए।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की बिल्डर्स भूखण्डों की योजना बीआरएस-06 के अन्तर्गत बिल्डर्स भूखण्ड संख्या-7, सैक्टर-पाई, क्षेत्रफल 18141.70 वर्गमीटर, ग्रेटर नौएडा का आवंटन दिनांक 05.09.2006 को प्राधिकरण द्वारा मैसर्स ऐसोटैक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में किया गया था। बिल्डर कम्पनी द्वारा दिनांक 04.10.2006 को भूखण्ड की लीजडीड प्राधिकरण से निष्पादित कराते हुए भूखण्ड का कब्जा पत्र प्राप्त किया गया। लीजडीड में वर्णित शर्तों के अनुसार कम्पनी को भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवंटन की तिथि से 06 वर्ष, दिनांक 05.09.2012 तक का समय अनुमन्य था।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे.नौ./बिल्डर्स/20177/358 दिनांक 06.07.2017 के माध्यम से कम्पनी को आवंटित उक्त भूखण्ड संख्या-7, सैक्टर-पाई, क्षेत्रफल 18141.70 वर्गमीटर, ग्रेटर नौएडा का आवंटन एवं दिनांक 04.10.2006 को निष्पादित लीज-डीड को परियोजना को क्रियान्वित न किये जाने के कारण निरस्त कर दिया गया। प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.07.2017 के विरुद्ध याची कम्पनी द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 41(3) के अन्तर्गत प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के समक्ष अपील (दिनांक रहित) योजित करते हुए भूखण्ड को पुनर्स्थापित किए जाने का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में शासन द्वारा अपने पत्र संख्या 2646/77-4-17-48 जी.एन./17 दिनांक 17.11.2017 के माध्यम से प्रकरण में आख्या प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2017/2044 दिनांक 22.11.2017 एवं ग्रेनो/बिल्डर्स/2017/2497 दिनांक 21.12.2017 के माध्यम से शासन को आख्या उपलब्ध करा दी गई। इसके उपरान्त शासन द्वारा दिनांक 07.12.2017 एवं दिनांक 27.12.2017 को सुनवाई करते हुए कार्यालय ज्ञाप संख्या 3046/77-4-17-48 जीएन/17 दिनांक 03.01.2018 के माध्यम से इस निर्देश के साथ भूखण्ड को बहाल कर दिया गया कि प्राधिकरण याची के अनुरोध को सहानुभूति पूर्वक विचार करते हुए नियमानुसार रिस्टोरेशन/विस्तार शुल्क का आगणन की धनराशि को जमा करने हेतु युक्तिसंगत समय प्रदान करे।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासन के उपरोक्त आदेश के क्रम में ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड

बैठक दिनांक 01.02.2018 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्नानुसार शर्तों के साथ भूखण्ड को पुर्नस्थापित किए जाने के निर्देश पारित किये गए:-

1. रि-स्टोreshन की तिथि को वर्तमान आंवटन दर रू0 28230/- प्रति वर्गमीटर पर आगणित कुल प्रीमियम रू0 51,21,40,191/- का 10 प्रतिशत रिस्टोreshन शुल्क रू0 5,12,14,020/- कम्पनी को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराना होगा।
2. परियोजना निर्माण हेतु समय विस्तारण शुल्क प्राधिकरण के पक्ष में जमा करना होगा।

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा पारित उपरोक्त प्रस्ताव के क्रम में प्राधिकरण के पत्रांक ग्रे०नौ०/बिल्डर्स/2018/3071 दिनांक 06 फरवरी, 2018 के माध्यम से रि-स्टोreshन चार्ज रूपये 5,12,14,020/- एवं तत्समय दिनांक 04.09.2018 तक देय समय विस्तारण शुल्क रू0 3,59,32,539/- की धनराशि पत्र निर्गत होने के 30 दिनों के अन्दर प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु सूचित किया गया। कम्पनी द्वारा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.02.2018 के अनुक्रम में भूखण्ड रिस्टोreshन चार्जेज के मद में रू0 5,12,14,020/- की धनराशि दिनांक 07.03.2018 को जमा करा दी गई।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.03.2018 के माध्यम से प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि शासन द्वारा प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.07.2017 को निरस्त किया गया है। अतः, रिस्टोreshन चार्ज प्राधिकरण द्वारा आरोपित नहीं किया जा सकता है। कम्पनी द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि उनके द्वारा यद्यपि रिस्टोreshन चार्ज के मद में धनराशि जमा करा दी गई है, परन्तु निर्माण विलम्ब शुल्क के मद में धनराशि को जमा नहीं कराया गया है। कम्पनी द्वारा रिस्टोreshन चार्जेज के मद में जमा कराई गई धनराशि को समय विस्तारण शुल्क के मद में समाहित किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया।

19. कम्पनी द्वारा किए गए उपरोक्त अनुरोध के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.07.2019 को उत्तर प्रदेश शासन को पत्र प्रेषित करते हुए प्रकरण में स्पष्टता किए जाने का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या 3766/77-4-19-28जीएन/19 दिनांक 05.11.2019 के माध्यम निम्नानुसार निर्देश पारित किए गए :-

“उपर्युक्त विषय की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए अवगत कराना है कि उ०प्र० अर्बन डेवलपमेंट अधिनियम 1973 की धारा 41(3) सपठित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत प्रस्तुत पुनरीक्षण वादों में शासन द्वारा सुनवाई की जाती है। सुनवाई में संबंधित प्राधिकरणों के अधिकारी एवं सम्बन्धित पुनरीक्षणकर्ता की सुनवाई के उपरान्त युक्तियुक्त आदेश पारित किये जाते हैं।

औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के भूखण्ड निरस्तीकरण विषयक आदेश के विरुद्ध धारा 41 (3) के अन्तर्गत प्रस्तुत पुनरीक्षण वाद में यदि शासन द्वारा प्राधिकरण के भूखण्ड निरस्तीकरण विषयक आदेश को अपास्त किया गया हो, तो उस आदेश का तात्पर्य यह है कि प्राधिकरण के भूखण्ड निरस्तीकरण के पूर्व की प्रास्थिति बहाल कर दी गई है और यदि उसके पूर्व की प्रास्थिति बहाल कर दी गई है, तो इसका तात्पर्य यह है कि उस भूखण्ड के पुर्नस्थापन का प्रश्न ही नहीं उठता है।

शासन द्वारा लिए गए उपरोक्त निर्णयों का अनुपालन न कर प्राधिकरण द्वारा शासन को इस आशय का पत्र प्रेषित किए जा रहे हैं कि इस सम्बन्ध में रिस्टोरेशन चार्ज लिया जाए अथवा नहीं।

उल्लेखनीय है कि शासन द्वारा पुनरीक्षणकर्ता एवं सम्बन्धित प्राधिकरण को सुनवाई का अवसर देने के उपरान्त ही प्रश्नगत आदेश जारी किए गए हैं। शासन द्वारा विकास प्राधिकरण के भूखण्ड निरस्तीकरण विषयक आदेश विधि सम्मत एवं नियमानुकूल ना पाते हुए भूखण्ड निरस्तीकरण के आदेश को निरस्त करते हुए भूखण्ड बहाल किया गया है। अतः रिस्टोरेशन चार्ज लिए जाने का कोई औचित्य नहीं है।”

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासन के उक्त कार्यालय ज्ञाप संख्या 3766/77-4-19-28जीएन/19 दिनांक 05.11.2019 के अन्तर्गत दिए गए निर्देशों के क्रम में प्रकरण को प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक दिनांक 10.02.2020 में प्रस्तुत किया गया, जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्नानुसार निर्देश पारित किए गए :-

“चूँकि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 41 के आदेश दिनांक 03.01.2018 में शासन से रि-स्टोरेशन शुल्क नियमानुसार जमा कराए जाने के निर्देश दिये गए। अतः, संचालक मण्डल द्वारा दिनांक 05.11.2019 के

शासनादेश के क्रम में रि-स्टोreshन शुल्क में शासन का मार्गदर्शन प्राप्त कर लिया जाए।”

21. प्राधिकरण बोर्ड के संचालक मण्डल द्वारा दिए गए निर्देशों के अनुपालन में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे० नौ०/बिल्डर्स/2020/812 दिनांक 06.03.2020 के माध्यम से शासन को प्रकरण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन प्रदान किए जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। प्राधिकरण के उक्त पत्र के क्रम में शासन द्वारा अपने पत्र संख्या 2669/77-4-20-48 जीएन/17 दिनांक 01.10.2020 के माध्यम से प्रश्नगत प्रकरण में मा० महाधिवक्ता, उत्तर प्रदेश शासन का विधिक अभिमत प्राप्त कर निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया:—

In view of the aforesaid, I am of the considered opinion that the M/s Assotech Infrastructure Pvt. Ltd. is not liable to deposit the restoration charges pursuant to order dated 03.01.2018 passed by the State Government in the Revision filed under section 41 (3) of the U.P. Urban Planning Development Act, 1973 read with Section 12 of the Industrial Development Act, 1976

22. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासन द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त राय के आलोक में निरस्तीकरण की तिथि दिनांक 06.07.2017 से रिस्टोreshन आदेश की तिथि 06.02.2018 तक आवंटन निरस्त रहने को दृष्टिगत रखते हुए इस अवधि का निर्माण हेतु समय विस्तारण शुल्क आवंटी कम्पनी से लिया जाए अथवा नहीं के सम्बन्ध में निर्णय लिए जाने हेतु प्राधिकरण स्तर पर अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया। समिति ने रिस्टोreshन चार्जेज के मद में जमा कराई गई धनराशि रू० 5,12,14,020/- को दृष्टिगत रखते हुए रिस्टोreshन चार्ज को प्राधिकरण के नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क (रिस्टोreshन चार्जेज समायोजित किए जाने के उपरान्त) आगणित करते हुए अवशेष अतिदेय समय विस्तारण शुल्क जमा कराते हुए कम्पनी को अधिकतम दिनांक 04.09.2021 तक का समय विस्तारण शुल्क लिए जाने की अनुशांसा की गई। समिति की अनुशांसाओं को प्राधिकरण की 121 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.12.2020 के मद संख्या 121/10 पर प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण बोर्ड के संचालक मण्डल द्वारा प्रस्ताव को अनुमोदित करते हुए निर्देश दिए गए हैं कि परियोजना पूर्ण करने हेतु आवंटी को प्राप्त समयावधि में भूखण्ड के निरस्तीकरण की समयावधि में नहीं जोड़ा जाएगा।

23. प्राधिकरण बोर्ड के संचालक मण्डल द्वारा लिए गए निर्णय के अनुक्रम में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे०नौ०/बिल्डर्स/2021/35 दिनांक 21.01.2021 के माध्यम से रिस्टोरेशन चार्ज के मद में जमा कराई गई धनराशि रू0 5,12,14,020/- को समय विस्तारण शुल्क के मद में समायोजित किए जाने एवं परियोजना पूर्ण करने हेतु प्राप्त समयावधि में दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 03.01.2018 (निरस्तीकरण अवधि) तक की अवधि में नहीं जोड़े जाने की सूचना अवंटी को प्रेषित करते हुए यह निर्देशित किया गया कि निरस्तीकरण अवधि को घटाते हुए जो भी समयवृद्धि शुल्क देय होगा, वह कम्पनी को जमा कराना होगा। साथ ही साथ कम्पनी को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु प्राधिकरण में आवेदन किए जाने हेतु कम्पनी को निर्देशित किया गया।

24. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के पत्र के क्रम में कम्पनी द्वारा दिनांक 16.02.2021 को पुनः एक पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करते हुए अवगत कराया गया कि कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 05.03.2018 को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.01.2021 को लगभग दो वर्ष, 10 माह बीत जाने के उपरान्त निस्तारित किया गया है। अतः, कम्पनी को इस विलम्ब के कारण परियोजना को पूर्ण करने हेतु समय में दिनांक 03.01.2018 से दिनांक 21.01.2021 की अवधि को नहीं जोड़ा जाए एवं कम्पनी को शून्यकाल अवधि एवं कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत शासन द्वारा निर्गत शून्य अवधि का लाभ भी प्रदान किया जाए।

25. प्राधिकरण की 112वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.07.2018 के मद संख्या 112/8 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रे०नौ०/बिल्डर्स/का० आ०/2018/1387 दिनांक 17 जुलाई, 2018 के अन्तर्गत यह निर्णय लिया गया कि गुप हाउसिंग/बिल्डर्स योजनाओं के फ्लैटिड आवंटनों में प्रथम फेज के कार्यपूर्ति हेतु 07 वें वर्ष (03 वर्ष निःशुल्क तथा 03 वर्ष 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से निर्धारित विलम्ब शुल्क के पश्चात) से लीजडीड में उल्लिखित भूखण्ड के प्रीमियम की 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से समानुपातिक क्षेत्रफल पर तथा सम्पूर्ण क्षेत्रफल के कार्यपूर्ति हेतु 11 वें वर्ष (07 वर्ष निःशुल्क तथा तीन वर्ष 4, 6 एवं 8 प्रतिशत विलम्ब शुल्क के साथ निर्धारित समयावधि के पश्चात) से लीजडीड में उल्लिखित भूखण्ड की प्रीमियम की 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से समय विस्तारण शुल्क की गणना के साथ समय विस्तारण दिया जाएगा परन्तु उक्त समय विस्तारण आवंटन के 15 वर्षों

के पश्चात किसी भी परिस्थिति में नहीं दिया जाएगा एवं आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा ।

26. ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-07, सेक्टर-पाई, क्षेत्रफल 18141.70 वर्गमीटर, ग्रेटर नौएडा का आवंटन दिनांक 05.09.2006 को किया गया था तथा उपरोक्त कार्यालय आदेश के अनुसार कम्पनी को दिनांक 05.09.2021 तक का ही समय विस्तारण प्रदान किया जा सकता था, परन्तु दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 03.01.2018 (निरस्तीकरण अवधि) तक की अवधि को निर्माण हेतु निर्धारित पूर्ण अवधि में नहीं जोड़े जाने का निर्णय पूर्व में प्राधिकरण स्तर पर लिए जाने के कारण कम्पनी के पास दिनांक 05.03.2022 तक का ही समय परियोजना को पूर्ण किए जाने हेतु उपलब्ध था ।

27. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के आधार पर लीजडीड में उल्लिखित प्राविधानों एवं 112वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.07.2018 के मद संख्या 112/8 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनौ/बिल्डर्स/का.आ./2018/1387 दिनांक 17 जुलाई, 2018 के अन्तर्गत उल्लिखित व्यवस्था के अनुसार कम्पनी को निर्माण हेतु अनुमन्य अधिकतम 15 वर्ष (निरस्तीकरण की अवधि को जोड़ते हुए) दिनांक 05.03.2022 तक भूखण्ड पर कम्पनी द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किए जाने के कारण प्राधिकरण के आवंटन निरस्तीकरण आदेश संख्या ग्रे. नौ./बिल्डर्स/2022/2912 दिनांक 30 अगस्त, 2022 के माध्यम से कम्पनी को आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-7, सेक्टर-पाई, क्षेत्रफल 18141.70 वर्गमीटर, ग्रेटर नौएडा का आवंटन पुनः निरस्त कर दिया गया ।

28. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्त किए जाने के उपरान्त याची कम्पनी द्वारा दिनांक 13.09.2022 के माध्यम से अपना प्रत्यावेदन प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है तथा कम्पनी द्वारा परियोजना को पूर्ण करने हेतु समय में दिनांक 03.01.2018 से दिनांक 21.01.2021 की अवधि को ना जोड़े जाने तथा कम्पनी को उचित शून्यकाल अवधि एवं कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत शासन द्वारा निर्गत एक वर्ष की शून्य अवधि प्रदान करते हुए परियोजना को मार्च, 2026 तक पूर्ण करने हेतु समय दिये जाने का अनुरोध किया गया ।

29. उपरोक्त के क्रम में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे.नौ./बिल्डर्स/2022/3430 दिनांक 29.09.2022 के माध्यम से शासन से निम्न बिन्दुओं पर मार्गदर्शन प्रदान करने का अनुरोध किया गया था:-

1. कम्पनी को दिनांक 03.01.2018 से दिनांक 21.01.2021 तक का शून्यकाल देय होगा अथवा नहीं।
2. कोविड के दोनों शासनादेशों के आलोक में 06-06 माह का निःशुल्क समय विस्तार देय होगा अथवा नहीं।

30. उपरोक्त क्रम में अनु सचिव, औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के पत्र संख्या 3870/77-4-22-48 जीएन/17 दिनांक 10 नवम्बर, 2022 के माध्यम से ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण के पत्रांक ग्रे.नौ./बिल्डर्स/2022/3430 दिनांक 29.09.2022 के क्रम में निम्नानुसार कार्यवाही किए जाने के निर्देश प्राधिकरण को दिए गए हैं:-

बिन्दु-1 शासन के आदेश दिनांक 03.01.2018 द्वारा कम्पनी का आवंटन बहाल कर दिया गया था। तदुपरान्त देयकों के सम्बन्ध में किसी प्रत्यावेदन के लम्बित रहने के कारण जीरो पीरियड अनुमन्य किए जाने की कोई व्यवस्था शासन स्तर से निर्धारित नहीं है तथा न ही प्राधिकरण की किसी नीति में है। अतः, यह अनुरोध स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है।

बिन्दु-2 शासनादेश दिनांक 20.07.2022 के बिन्दु-1 में "विचारणीय" शब्द का तात्पर्य शासनादेश जारी होने के दिनांक 20.07.2022 को ही विचारण हेतु लम्बित किसी आवेदन मात्र तक ही सीमित नहीं रखना चाहिए। उल्लिखित अवधि के लिए निःशुल्क समयवृद्धि प्रदान किए जाने पर विचारण/आवेदन किसी भी समय हो सकता है। अतः प्रस्तुत प्रकरण में भी शासनादेश दिनांक 20.07.2022 में की गई व्यवस्था के अनुसार लाभ प्रदान किया जाना चाहिए था। तदनुसार प्रकरण पुनर्विचार कर प्राधिकरण स्तर पर निस्तारित किया जाए।

31. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गयी आख्या के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन संस्था के पक्ष में दिनांक 05.09.2006 को किया गया था एवं लीज डीड दिनांक 04.10.2006 को निष्पादित की गई थी। लीज डीड में वर्णित शर्तों के अनुसार कम्पनी को भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करने

के लिए 06 वर्ष का समय अनुमन्य था। निर्धारित समय में अनुमन्य कार्य पूर्ण न होने के कारण यह आवंटन दिनांक 06.07.2017 को निरस्त कर दिया गया था, जिसे शासनादेश दिनांक 03.01.2018 द्वारा बहाल किया गया है। तत्पश्चात, यह तथ्य विवादित रहा है कि भूखण्ड के पुर्नस्थापना हेतु पुर्नस्थापना शुल्क देय होगा अथवा नहीं। शासन द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.10.2020 के द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि भूखण्ड पुर्नस्थापित करने में कोई भी पुर्नस्थापना शुल्क देय नहीं है।

32. इस प्रकरण में संस्था द्वारा इस बात पर बल दिया जा रहा है कि भूखण्ड निरस्तीकरण गलत तरीके से होने में एवं तदोपरान्त पुर्नस्थापना मद में शुल्क देय होगा या नहीं पर विवाद रहा है। अतः, ऐसी स्थिति में दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 21.01.2021 तक की अवधि को परियोजना पूर्ण होने की अवधि में नहीं गिना जाना चाहिए। इस विवाद का समाधान शासन द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.11.2022 के द्वारा किया गया है, जिसमें यह निर्देशित किया गया है कि कम्पनी को प्रश्नगत अवधि का शून्य काल अनुमन्य नहीं है, किन्तु शासनादेश दिनांक 20.07.2022 के क्रम में कोविड काल की निःशुल्क समय वृद्धि प्रदान की जानी चाहिए।

33. इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा अपने निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.08.2022 में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि परियोजना पर 15 वर्ष का समय पूर्ण हो चुका है, ऐसी स्थिति में किसी भी दशा में प्राधिकरण के नियमों के अनुसार इस अवधि को आगे नहीं बढ़ाया जा सकता है। इस अवधि की गणना करने में प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.07.2017 से भूखण्ड की बहाली के आदेश दिनांक 03.01.2018 तक की अवधि को सम्मिलित नहीं किया गया है। अब प्रश्न यह है कि क्या तत्समय प्रचलित शासनादेश के क्रम में कोविड-19 की निःशुल्क समयवृद्धि का लाभ संस्था को दिया जा सकता था अथवा नहीं। चूंकि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.08.2022 को पारित किया गया है, जिस समय कोविड-19 से सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 20.07.2022 विद्यमान था, ऐसी स्थिति में प्राधिकरण द्वारा 15 वर्ष की गणना करने के लिए इस एक वर्ष की अवधि को सम्मिलित नहीं करना चाहिए था। इस प्रकार इन दोनों अवधियों को सम्मिलित न करने पर परियोजना पूर्ण होने की अधिकतम अवधि दिनांक 05.09.2006 से 15 वर्ष दिनांक 05.03.2023 को समाप्त हो रही थी। इस प्रकार जिस तिथि को प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया है, उस तिथि को परियोजना पूर्ण होने की अधिकतम अवधि 15 वर्ष समाप्त

नहीं हो रही थी। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का आदेश स्वीकार्य करने योग्य नहीं है एवं निरस्त होने योग्य है।

34. संस्था द्वारा यह मांग की गयी है कि उसे दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 21.01.2021 तक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण का लाभ प्रदान किया जाए। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 03.01.2018 तक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण अनुमन्य कर दिया गया है। वस्तुतः भूखण्ड दिनांक 03.01.2018 को पुर्नस्थापित होने के बाद कोई ऐसा कारण विद्यमान नहीं था, जिससे यह प्रतीत होता हो कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं कराये जा सकते हैं। अतः, ऐसी स्थिति में संस्था की यह मांग मान्य नहीं है कि उसे दिनांक 21.01.2021 तक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए। यही व्याख्या शासन द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.11.2022 में भी की गई है।

35. वर्तमान में गुप हाउसिंग की परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु शासनादेश दिनांक 21.12.2023 प्रभावी है, जिसके अन्तर्गत गुप हाउसिंग की परियोजनाओं को दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में संस्था के आवेदन पर दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक का निःशुल्क समय विस्तारण संस्था को प्रदान किया जाना उचित होगा।

36. चूंकि, इस भूखण्ड का निरस्तीकरण दिनांक 30.08.2022 को किया जा चुका है, ऐसी स्थिति में कोई निर्माण कार्य इस तिथि के बाद नहीं किये जा सकते हैं। ऐसी स्थिति में भूखण्ड के निरस्तीकरण दिनांक 30.08.2022 से वर्तमान आदेश होने के दिनांक तक का निःशुल्क समय विस्तारण भी संस्था को अनुमन्य होगा।

37. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 30.08.2022 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण द्वारा संस्था को दिनांक 06.07.2017 से दिनांक 03.01.2018 तक का निःशुल्क समय विस्तारण पूर्व में ही प्रदान किया जा चुका है, अतः अब उपरोक्त विवेचना के क्रम में यह भी निर्देशित किया जाता है कि दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 एवं दिनांक 30.08.2022 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक

तक की अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण संस्था को अनुमन्य किया जाए एवं ऐसी अवधि को परियोजना पूर्ण होने हेतु अवधि में शामिल न किया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 2108(11)/77-4-24/05 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 एसोटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, 407-408, Roots Tower, Laxmi Nagar, Delhi-110092।
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