उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–2121/48 अपील/2022
लखनऊ:दिनांकः 12 अप्रैल, 2024

मे0 आर0जी0 रेजीडेंसी प्रा0 लि0 पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मे0 आर0जी0 रेजीडेंसी प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH–02, सेक्टर–120 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.11.2020 के विरूद्ध दिनांक 01.07.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.12.2022 एवं पत्र दिनांक 15.03.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में दिनांक 03.04.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री ए0के0 सिंह, सहायक महाप्रबन्धक एवं श्री क्रान्तिशेखर सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अपूर्व तिवारी, अधिवक्ता, श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता एवं श्री सर्वजीत सिंह, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 10.12.2009 को किया गया था एवं तत्पश्चात भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 27.03.2010 को सम्पादित की गई थी। जिसके अनुसार कुल प्रीमियम की धनराशि रू0 1,05,23,88,736/– के 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 30.03.2010 को कुल क्षेत्रफल 51067.00 वर्ग मीटर का उपलब्ध करा दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा नक्शा अनुमोदित करने हेतु आवेदन दिनांक 07.07.2010 को दाखिल किया गया जो कि दिनांक 23.02.2011 को अनुमोदित किया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 12.01.2012 द्वारा नक्शा संशोधित किये जाने का आवेदन दिया गया जो कि दिनांक 05.03.2012 को अनुमोदित किया गया है। पुनः पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 20.09.2013 को नक्शा संशोधन करने का आवेदन दिया गया है जो कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.03.2014 को अनुमोदित कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा नक्शा अनुमोदित करने के उपरान्त निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया था एवं प्रथम फेज के अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए दिनांक 25.02.2015 को आवेदन कर दिया गया था। इसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.03.2015 के द्वारा उसे यह अवगत कराया गया कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में हो रहे निर्माणों पर अधिभोग प्रमाण पत्र न निर्गत किये जाएं।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 06.04.2015 को अतिरिक्त FAR अनुमन्य करने के लिए आवेदन किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त FAR दिये जाने के लिए पब्लिक नोटिस जारी की गई। अंततः, प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.02. 2019 के द्वारा अतिरिक्त FAR का अनुमोदन प्रदान किया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा 9 टावर्स, जिनमें 1540 dwelling unit स्थित हैं, के सम्बन्ध में दिनांक 09.09.2015 को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कार्यालय आदेश दिनांक 29.11.2016 जारी किया गया है, जिसमें यह उल्लेखित किया गया है कि पर्यावरण मंत्रालय के अध्यादेश दिनांक 19.08.2015 द्वारा ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम और दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर तथा उत्तरी दिशा में 1.27 कि.मी. की परिधि को इको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया है। प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 29.11.2016 द्वारा ऐसे सभी निर्माण जो ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. परिधि में आ रहे हैं, को दिनांक 14.08.2018 से दिनांक 28.10.2018 तक का शून्य काल भी प्रदान किया गया है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.05.2017 एवं पत्र दिनांक 31.05.2017 द्वारा अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की याचना की गई है एवं इसके साथ ही अपने पत्र दिनांक 21.06.2017 द्वारा यह याचना की गई है कि उसे दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि, जो कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेशों से आच्छादित थी, का शून्य काल अनुमन्य किया जाए। इसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.03.2018 द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य काल प्रदान किया गया है एवं दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि का दण्ड ब्याज माफ कर दिया गया है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि बिल्डिंग रेगुलेशन, 2010 के अनुसार यदि देय FAR के 30 प्रतिशत का निर्माण कर लिया जाता है, तो समय विस्तारण की आवश्यकता नहीं होगी एवं ऐसे प्रकरणों में समय विस्तारण शुल्क भी नहीं लिया जाएगा। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि जिस समय विस्तारण शुल्क की मांग प्राधिकरण द्वारा की जा रही है, वह नियमानुसार नहीं है। इसी प्रकार प्राधिकरण ने अपनी 197वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.09.2019 में भी यह निर्धारित किया है कि समय विस्तारण शुल्क केवल उतने क्षेत्रफल का देय होगा, जितने पर निर्माण निर्धारित समय के अनुसार नहीं किये गये हैं।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश संख्या 3804/77–4–19–14N/08 दिनांक 05.12.2019 के क्रम में उसके द्वारा एक आवेदन दिनांक 03.02.2020 को इस आशय का दिया गया कि उसे प्रभावित अवधि का शून्य काल प्रदान किया जाए एवं समय विस्तारण बिना किसी समय विस्तारण शुल्क के भी प्रदान किया जाए। चूंकि, इस आवेदन पर कोई निर्णय नहीं किया जा रहा था, इसलिए संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 6186/2020 दायर की गयी जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 25.02.2020 के द्वारा यह निर्देशित किया है कि प्राधिकरण के आवेदन को 2 माह में निस्तारित किया जाए। इसी के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.11.2020 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के शून्य काल के आवेदन को निरस्त कर दिया गया है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेशों से प्रभावित अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 के दौरान उसके निर्माण कार्यों पर व्यापक असर पड़ा था तथा उसके निर्माण कार्य दिनांक 19.08.2015 के पश्चात ही द्रुत गति से पुनः प्रारम्भ

हो पाये थे। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण के आदेश दिनांक 18.11.2020 निरस्त किया जाए एवं उसे शासनादेश दिनंक 05.12.2019 के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08. 2015 तक के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 190वीं बोर्ड बैठक में मा0 हरित अधिकरण द्वारा पारित आदेश के क्रम में ही ओखला बर्ड सेंचुरी के Eco-servo Sensitive Zone के आदेश से प्रभावित बिल्डरों को शून्य अवधि का लाभ प्रदान करने के सम्बन्ध में ही दिनाँक 29.11.2016 को कार्यालय आदेश जारी किया गया था तथा उक्त कार्यालय आदेश के द्वारा ही रिवीजनकर्ता को पत्र दिनाँक 06.03.2018 के द्वारा दिनाँक 14.08.2013 से दिनाँक 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य अवधि का लाभ तथा दिनाँक 29.10.2013 से दिनाँक 19.08.2015 तक की अवधि के दण्डात्मक ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ प्रदान किया गया था। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार व विधि अनुसार ही कार्यवाही की गई है। भूखण्ड पर निर्माण कार्य चालू था, इसलिए रिवीजनकर्ता ने भूखण्ड पर 09 टावरों पर 1540 यूनिट का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया था तथा प्राधिकरण ने दिनाँक 09.09.2015 को उक्त 1540 यूनिट का आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया था। इस प्रकार रिवीजनकर्ता दिनाँक 14.08.2013 से दिनाँक 19.08.2015 तक की अवधि का शून्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। प्राधिकरण द्वारा अपनी 190वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार ही दिनाँक 29.11.2016 को कार्यालय आदेश जारी किया गया था तथा उक्त कार्यालय आदेश के अनुसार ही प्राधिकरण रिवीजनकर्ता को पत्र दिनाँक 06.03.2018 के द्वारा शून्य अवधि का लाभ दण्डात्मक ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ प्रदान किया गया था।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने मा0 उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 3186/2020 मैसर्स आर0जी0 रेजीडेन्सी प्रा0 लि0 बनाम उ0 प्र0 राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनाँक 25.02.2020 के अनुपालन में रिवीजनकर्ता के प्रत्यावेदन दिनाँक 03.02.2020 को आदेश दिनाँक 18.11.2020 के द्वारा निस्तारित किया गया। उक्त आदेश के द्वारा प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को किसी सुविधा का लाभ दिया जाना शेष नहीं है तथा रिवीजनकर्ता को प्राधिकरण की समस्त देयताओं को पूर्ण करते हुए दिनाँक 30.06.2021 तक प्रत्येक दशा में अंतिम अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना सुनिश्चित करें।

रिवीजनकर्ता ने उक्त आदेश के विरूद्ध ही उ0 प्र0 शासन में रिवीजन योजित किया गया है। रिवीजनकर्ता दिनाँक 14.08.2013 से दिनाँक 19.08.2015 तक की अवधि का शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

15. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 10.12.2009 को किया गया है एवं इस भूखण्ड की लीज डीड भी दिनांक 27.03.2010 को निष्पादित कर दी गई थी। निर्माण कार्यों के सम्बन्ध में संस्था द्वारा प्रथम फेज के अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए दिनांक 25.02.2015 को आवेदन दिया गया है। तत्समय प्रश्नगत भूखण्ड पर मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश लागू था, चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि के अंदर था। इसलिए, मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जा सकता था। मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के स्थगनादेश समाप्त होने के उपरान्त अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 09.09.2015 को निर्गत कर दिया गया है।

16. प्राधिकरण की आख्या के अनुसार उक्त भूखण्ड पर 11 टावरों में 1906 यूनिट बनाने के मानचित्र की स्वीकृति दिनांक 28.02.2011, दिनांक 11.04.2013, दिनांक 20.03.2014 एवं दिनांक 07.08.2019 को प्रदान कर दिया गया था। इस सम्बन्ध में दिनांक 09.09.2015 को 09 टावर में 1540 यूनिट के निर्माण का आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र पत्र जारी कर दिया गया था। अवशेष 02 टावर्स के सम्बन्ध में निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया था तथा इन दो टावरों में भूतल सहित 28 तल की अनुमति प्राधिकरण द्वारा प्रदान की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि अधिभोग प्रमाण पत्र के आवेदन किये जाने के दिनांक 25.02.2015 तक पुरीक्षणकर्ता द्वरा 11 में से 9 टावर के निर्माण पूर्ण कर लिये गये हैं। इससे यह स्पष्ट होता है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश का प्रभाव पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जारी निर्माण कार्य पर नहीं पड़ा है एवं उसके द्वारा निरन्तर निर्माण कार्य जारी रखे गये हैं। वस्तुतः, मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा निर्माण कार्यों पर रोक दिनांक 28.10.2013 तक ही थी एवं तत्पश्चात पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह स्पष्ट हो सके कि उसके द्वारा दिनांक 28.10.2013 के उपरान्त संस्था के निर्माण कार्यों पर कोई प्रभाव पड़ा है। ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक के शून्य काल के लाभ प्रदान किये जाने का कोई औचित्य नहीं बनता है।

17. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 18.11.2020 में शासनादेश संख्या 3804/77–4–19–14N/08 दिनांक 05.12.2019 के अनुसार समय विस्तारण शुल्क में छूट से सम्बन्धित विषय की विस्तृत व्याख्या की गई है एवं यह स्पष्ट किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है, तो उसे समय विस्तारण शुल्क से सम्बन्धित कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा निर्धारित तिथि तक परियोजना पूर्ण कर दिये जाने पर कितनी छूट की धनराशि देय होगी, का भी विस्तृत वर्णन किया गया है जो कि नियमानुसार है। अतः, मुख्य कार्यपालक अधिकारी के आदेश दिनांक 18.11.2020 में किसी हस्ताक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

उपरोक्त विवेचना के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 2121 (1)/48 अपील/2022 तद्दिनांक
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 आर0जी0 रेजीडेंसी प्रा0 लि0 (rgcel1995@gmail.com) ।
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।