

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4107/77-4-24/81 अपील/24
लखनऊ: दिनांक- 16 जुलाई, 2024

मै0 पैरामाउण्ट प्रोपबिल्ड प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 पैरामाउण्ट प्रोपबिल्ड प्रा0लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-GH-06, सेक्टर-137, क्षेत्रफल 50008.31 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा संस्था के प्रत्यावेदन, जो दिनांक 12.03.2010 से दिनांक 23.03.2012 की अवधि को शून्य काल घोषित करने संबंधी है, पर निर्णय न पारित करने के संबंध में दिनांक 25.04.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.06.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 25.06.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता एवं श्री शशांक कुमार द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 12.03.2010 को किया गया था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 07.05.2010 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 1,02,37,70,122.32 होता है, जिसके 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। निष्पादित की गई लीज डीड में यह वर्णित है कि इस परियोजना से सम्बन्धित सभी बाहरी विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा किये जाएंगे।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर पहुंचने का कोई मार्ग निर्मित न होने के कारण उसके द्वारा कई प्रत्यावेदन प्राधिकरण को दिए गए हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 31.08.2010 को इस आशय का पत्र दिया गया है कि लीज डीड के निष्पादन के तीन माह के बाद भी भूखण्ड पर पहुंचने के लिए कोई रास्ता उपलब्ध नहीं है। इसके अतिरिक्त वर्षाकाल में गहरे गढ़वे हो गए हैं, जिसके कारण कच्चा माल भूखण्ड पर नहीं पहुंच पा रहा है। इसी प्रकार संस्था द्वारा दिनांक 07.09.2010 को पुनः प्राधिकरण से भूखण्ड पर पहुंच मार्ग उपलब्ध कराए जाने की मांग की गई। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा पहुंच मार्ग का निर्माण नहीं कराया गया। भूखण्ड पर निर्माण गतिविधि प्रारम्भ न हो पाने के कारण संस्था को हानि हुई, क्योंकि संस्था द्वारा प्राधिकरण के देयकों का भुगतान किया जा रहा है एवं बैंक से लिए गए लोन की किश्त भी अदा की जा रही है।
4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 08.09.2010, दिनांक 25.09.2010, दिनांक 05.10.2010, दिनांक 27.12.2010 एवं दिनांक 08.01.2011 द्वारा भूखण्ड पर पहुंच मार्ग निर्मित किए जाने की मांग की गई है। इसी क्रम में पहुंच मार्ग का निर्माण दिनांक 14.03.2011 को प्रारम्भ हुआ है एवं दिनांक 23.03.2012 को समाप्त हुआ है। यह तिथि प्रश्नगत आवंटन के दो वर्ष बाद की है।
5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पहुंच मार्ग के निर्माण में विलम्ब होने के कारण परियोजना के निर्माण में भी विलम्ब हुआ है, जिसके कारण संस्था द्वारा अपने sub-alottees को विलम्ब शुल्क का भुगतान किया गया है एवं इस संबंध में कई वाद भी न्यायालयों में दायर किये गये हैं।
6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के बावजूद उसके द्वारा परियोजना पर निर्माण कराया गया है। प्राधिकरण द्वारा परियोजना पर स्थित 14 टावर्स का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 10.03.2015 को दे दिया गया है एवं अवशेष दो टावर्स का अधिभोग प्रमाण पत्र नहीं जारी किया गया है। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 द्वारा शून्य काल दिए जाने की नीति निर्धारित की गई है, जिसमें यह उल्लेखित किया गया है कि यदि भूखण्ड पर पहुंचने हेतु कोई मार्ग उपलब्ध नहीं है, तो ऐसी दशा में आवंटी को शून्य काल के लाभ दिए जा सकते हैं। इसी क्रम में संस्था द्वारा आवंटन के दिनांक 12.03.2010 से पहुंच मार्ग के निर्माण पूरा होने के दिनांक 23.03.2012 तक की अवधि के शून्य काल दिए जाने की मांग की गई है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने

पत्र दिनांक 28.11.2018 द्वारा कुल धनराशि रू0 31,59,79,550/- जमा किए जाने की मांग की गई है। इस मांग पत्र के विरुद्ध संस्था द्वारा अपने प्रत्यावेदन दिनांक 29.01.2019 एवं पुनः दिनांक 11.02.2020 को दिया गया है। इन प्रत्यावेदनों पर निर्णय न होने के कारण संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 16698/2020 दायर की गई है जो विचाराधीन न्यायालय है। अंत में संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे दिनांक 12.03.2010 से दिनांक 23.03.2012 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए एवं तदनुसार उसके देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना GH-2009 (VII) के अंतर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 06, सेक्टर-137, नौएडा, क्षेत्रफल 51000 वर्ग मीटर का आवंटन निविदा के माध्यम से निम्न कम्पनियों के समूह (Consortium) को उच्चतम निविदा प्राप्त होने पर दिनांक 12.03.2010 को किया गया था:-

- | | |
|---|-------------------|
| (i) M/s. Paramount Residency Pvt. Ltd. | (Lead Member) |
| (ii) M/s. Paramount Propbuild Pvt. Ltd. | (Relevant Member) |
| (iii) M/s. Gaursons India Ltd. | (Relevant Member) |

उक्त कम्पनियों के समूह (Consortium) ने पत्र दिनांक 05.04.2010 के द्वारा M/s. Paramount Towers Pvt. Ltd. के नाम से Special Purpose Company के गठन के अनुमोदन के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 07.05.2010 के द्वारा M/s. Paramount Towers Pvt. Ltd. के नाम से Special Purpose Company के गठन की अनुमति प्रदान कर दी गई। प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड के मानचित्र प्राप्त होने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 51000 वर्ग मीटर के स्थान पर 50008.31 वर्ग मीटर हो जाने पर प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 07.05.2010 के द्वारा आवंटी कम्पनी को सूचित किया गया।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आवंटन के पश्चात् M/s. Paramount Towers Pvt. Ltd. के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच० 06, सेक्टर-137, नौएडा, क्षेत्रफल 50008.31 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख दिनांक 11.05.2010 को निष्पादित किया गया। पट्टा प्रलेख के अनुसार उक्त भूखण्ड की कुल कीमत रू0 102,37,70,122.32 में से आवंटी कम्पनी ने पट्टा प्रलेख निष्पादन से पूर्व 10 प्रतिशत धनराशि रू0 10,23,77,012.24 जमा कर दिये गये थे तथा शेष 90 प्रतिशत धनराशि रू0 92,13,93,110.09 को 11 प्रतिशत ब्याज के साथ छमाई

किश्तों में जमा करना था, जिसमें पहली किश्त दिनांक 11.09.2012 को तथा अंतिम किश्त दिनांक 11.03.2020 को देय थी। उक्त किश्तों की धनराशि को जमा करने से पूर्व आवंटी कम्पनी को चार छमाई किश्तों में ब्याज की धनराशि जमा करनी थी, जिसमें पहली किश्त दिनांक 11.09.2010 को तथा चौथी किश्त दिनांक 11.03.2012 को जमा करनी थी। प्रत्येक ब्याज के किश्त की धनराशि रू0 5,06,76,622.00 थी।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण दिनांक 10.03.2015 को रिवीजनकर्ता को स्वीकृत ड्यूलिंग यूनिट्स में से निर्मित 1338 ड्यूलिंग यूनिट का तथा स्वीकृत सर्वेट ड्यूलिंग यूनिट्स में निर्मित 328 सर्वेट ड्यूलिंग यूनिट्स का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया। इसके पश्चात् प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 31.01.2024 के द्वारा रिवीजनकर्ता को बाकी स्वीकृत ड्यूलिंग यूनिट्स तथा सर्वेट ड्यूलिंग यूनिट्स का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया। इस प्रकार रिवीजनकर्ता को कुल स्वीकृत ड्यूलिंग यूनिट्स 1521 व कुल सर्वेट ड्यूलिंग यूनिट्स 416 का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 31.01.2024 को जारी किया जा चुका है।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपनी 188 वीं बोर्ड बैठक जो दिनांक 14.03.2016 को सम्पन्न हुई में शून्यकाल की अवधि अनुमन्य कराने के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया। इस सम्बन्ध में बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 28.03.2016 को कार्यालय आदेश जारी किया गया।

याचिकाकर्ता के द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में दायर याचिका संख्या 33806/2019 M/s Paramount Probuild Pvt. Ltd. Vs State of UP and Others में दिनांक 06.12.2019 को पारित आदेशों के क्रम में याचिकाकर्ता को दिनांक 05.11.2020 को तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा सुनवाई के उपरांत निर्गत आदेश संख्या 1314, दिनांक 17.02.2021 का सारवान् भाग निम्नानुसार है:-

“.....याचिकाकर्ता 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए बाध्य है और याचिकाकर्ता कोई शून्य काल पाने का कोई अधिकारी नहीं है इसलिए याचिकाकर्ता द्वारा दिया गया प्रत्यावेदन 22.01.2020 बलहीन होने के कारण निरस्त होने योग्य है।”

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याचिकाकर्ता द्वारा परियोजना पूर्ण कर सम्पूर्ण परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 31.01.2024 को प्राप्त कर लिया गया है। साथ ही याचिकाकर्ता के द्वारा लेगेसी

प्रोजेक्ट विषयक शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में भूखण्ड के विरुद्ध कुल अतिदेयता के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि रू0 8.11 करोड़ (Under protest) जमा करायी गयी, तत्क्रम में जमा धनराशि के अनुपातिक रूप में कुल अवशेष अनरजिस्टर्ड 340 फ्लैट्स का 25 प्रतिशत अर्थात् 76 फ्लैट्स की रजिस्ट्री निष्पादन कराने की अनुमति कार्यालय पत्र दिनांक 16.01.2024 के द्वारा दी गयी।

12. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन संस्था के पक्ष में दिनांक 12.03.2010 को कर दिया गया था एवं लीज डीड भी दिनांक 07.05.2010 को निष्पादित कर दी गई थी। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई आख्या के अनुसार कुल स्वीकृत ड्रवेलिंग यूनिट 1531 व कुल सर्वेट ड्रवेलिंग यूनिट 416 का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 31.01.2024 को जारी किया जा चुका है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि इस परियोजना पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किए जा चुके हैं, किंतु देयकों के विषय में विवाद है, जिसके कारण सभी यूनिट्स की रजिस्ट्री की अनुमति नहीं प्रदान की गई है।

13. वस्तुतः इस प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह मांग की जा रही है कि इस भूखण्ड पर आवंटन के दिनांक 12.03.2010 पर कोई पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं था, जिसके कारण परियोजना के निष्पादन में अनावश्यक विलम्ब हुआ था एवं उसे हानि उठानी पड़ी थी। भूखण्ड पर पहुंच मार्ग का निर्माण करने के संबंध में उसके द्वारा समय-समय पर प्रत्यावेदन दिए गए हैं एवं अंततः भूखण्ड पर पहुंच मार्ग का निर्माण दिनांक 23.03.2012 तक सम्भव हो पाया है। इस भूखण्ड के संबंध में मा0 उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या 33806/2019 में पारित आदेश दिनांक 06.12.2019 के समादर में प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 17.02.2021 जारी किया गया है। इस आदेश के द्वारा प्राधिकरण द्वारा यह निर्णित किया गया है कि 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की देयता संस्था पर देय है। संस्था द्वारा जो प्रत्यावेदन अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि नहीं लिए जाने के संबंध में दिए गए हैं, वह बलहीन हैं।

14. इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा यह भी निर्णित कर दिया गया है कि याचिकाकर्ता कोई भी शून्य काल का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा समय-समय पर प्राधिकरण से इस बिन्दु पर निर्णय लिये जाने एवं शून्य काल घोषित किये जाने की मांग की जाती रही है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर पहुंच मार्ग उपलब्ध करा दिया गया था जिसके उपरांत

परियोजना पर निर्माण कार्य पूर्ण किए जा चुके हैं। अतः प्राधिकरण की नीति के अनुसार शून्य काल का कोई लाभ देय नहीं है।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-५१०७११/७७-४-२४/८१ अपील/२४ तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे० पैरामाउण्ट प्रोपबिल्ड प्रा०लि०, ८५, पुष्पांजलि विकास मार्ग, दिल्ली-११००९२।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

अनु सचिव