

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5603/77-4-24/85 अपील/24
लखनऊ दिनांक- 27 सितम्बर, 2024

मै0 ग्रेट वैल्यू प्रोजेक्ट्स इण्डिया लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ग्रेट वैल्यू प्रोजेक्ट्स इण्डिया लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या GH-02, Sector-107, क्षेत्रफल 81,213.25 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पुनर्निर्धारण के सन्दर्भ में पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.10.2020 एवं दिनांक 30.08.2022 के विरुद्ध दिनांक 12.05.2024 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 गयी है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 19.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री क्रांतिशेखर सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री मनोज अग्रवाल, निदेशक द्वारा आभासी रूप में तथा श्री राजीव चतुर्वेदी एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे 72,957.60 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 16.03.2010 को एवं 8,255.65 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 25.02.2014 को किया गया था। इन दोनो आवंटनों के क्रम में कब्जा प्रमाण-पत्र क्रमशः दिनांक 16.10.2010 एवं 21.07.2015 को उपलब्ध कराया गया है। तत्समय भूखण्ड का वास्तविक कब्जा उपलब्ध नहीं कराया जा सका था, क्योंकि मा0 उच्च न्यायालय में भूखण्ड का कुछ भाग विवादित था एवं इस भूखण्ड पर मा0 उच्च न्यायालय के स्थागनादेश विद्यमान थे। इसी कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्ष 2011 से वर्ष 2016 तक कोई निर्माण कार्य नहीं हो सका था। पुनरीक्षण संस्था के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 02.01.2017 द्वारा दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक की अवधि का शून्यकाल घोषित किया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 22.05.2019 को इस आशय का आवेदन किया गया था कि उसके देयकों का प्राधिकरण की नीति के अनुसार पुनर्निर्धारण कर दिया जाए। इस क्रम में

प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.10.2019 को यह अवगत कराया गया कि हालाँकि दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक की अवधि शून्यकाल घोषित की गयी है, किन्तु परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्माण अवधि को विस्तारित नहीं किया गया है। तदनुसार पुनर्निर्धारण के पूर्व समय विस्तारण शुल्क देय होंगे। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 20.03.2020 को रू0 5,78,43,000.00 समय विस्तारण शुल्क के रूप में Under Protest जमा कर दिया गया है। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 29.10.2020 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के आवेदन को यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया है कि दिनांक 30.04.2020 के उपरान्त देयकों के पुनर्निर्धारण की कार्यवाही नहीं की जा सकती है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 04.03.2021 द्वारा यह निवेदन किया गया था कि उसके देयकों का पुनर्निर्धारण कर दिया जाए। इस प्रार्थना-पत्र पर निर्णय न हो पाने के कारण रिट याचिका संख्या 12741/2022 दायर की गयी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 05.05.2022 द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि पुनर्निर्धारण के सम्बन्ध में एक नया आवेदन किया जाए, जिस पर प्राधिकरण द्वारा 45 दिन के अन्दर निर्णय लिया जाएगा। मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में नवीन आवेदन दिनांक 15.05.2022 को दाखिल कर दिया गया है एवं इस आवेदन पर निर्णय लेने हेतु दिनांक 26.08.2022 को पुनः पत्र प्रेषित किया गया है। यह आवेदन प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 30.08.2022 द्वारा यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया है कि प्राधिकरण की वर्तमान में पुनर्निर्धारण की कोई नीति विद्यमान नहीं है।

5. पुनः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात् उसके द्वारा पत्र दिनांक 23.09.2022 द्वारा देयकों को पुनर्निर्धारित करने की याचना की गयी है। चूँकि देयकों के पुनर्निर्धारण के आवेदन लम्बे समय से विद्यमान थे एवं इस कारणवश परियोजना के कार्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा था, ऐसी दशा में पुनर्निर्धारण के आवेदन के अनावश्यक विलम्बित रहने की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाना आवश्यक है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि नवीन नीति के तहत उसके द्वारा रू0 25 करोड़ जमा कराये गये एवं दिनांक 16.01.2023 को देयकों को पुनर्निर्धारित करने की याचना की गयी। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.05.2023 द्वारा कुल रू0 3,24,63,35,288.00 की माँग की गयी है। इस माँग में समय विस्तारण शुल्क की गणना सही नहीं की गयी है, क्योंकि शून्यकाल की अवधि वर्ष 2012 से वर्ष 2016 तक को भी परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में शामिल कर लिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट होता है कि पुनर्निर्धारण करने का आवेदन इसलिए स्वीकार नहीं किया गया था, क्योंकि समय विस्तारण शुल्क जमा नहीं किये गये थे। यह समय विस्तारण शुल्क पूर्णतया Illegal एवं जमा कराये जाने योग्य नहीं थे।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा धारा-41 (3) के अन्तर्गत वाद उ0प्र0 शासन में दाखिल किया गया, जिसमें आदेश दिनांक 24.07.2023 द्वारा कतिपय Relief दी गयी है। इसी क्रम में कोविड-19 महामारी को दृष्टिगत रखते हुए राज्य सरकार द्वारा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 जारी किया गया है, जिसका लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को देते हुए उसके देयकों को दिनांक 10.04.2024 को पुनर्निर्धारित किया जा चुका है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि उसके देयकों के पुनर्निर्धारण के आवेदन को अनावश्यक रूप से विलम्बित रखा गया है। ऐसी स्थिति में उसके द्वारा यह याचना की गयी है कि दिनांक 01.06.2019 से दिनांक 30.03.2020 तक एवं दिनांक 01.04.2022 से दिनांक 01.04.2024 तक की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाए एवं देयकों को पुनर्निर्धारित किया जाए। इसके साथ ही उसके द्वारा समय विस्तारण शुल्क के मद में रू0 5,78,43,000.00 जमा कर दिये गये हैं, जिनका समायोजन Principal Amount के सापेक्ष होना आवश्यक है।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना जी०एच० 2010 (1) के अंतर्गत उच्चतम निविदा के आधार पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-02, Sector-107, क्षेत्रफल 72325 वर्ग मीटर का आवंटन M/s. Great Value Builders Pvt. Ltd. (Consortium) के पक्ष में दिनांक 16.03.2010 को किया गया था। उक्त भूखण्ड का मानचित्र प्राप्त होने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 632.60 वर्ग मीटर बढ़ जाने के कारण इस बढ़े हुए क्षेत्रफल का भी आवंटन दिनांक 12.07.2010 को उक्त आवंटी कम्पनी के पक्ष में कर दिया गया। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा 72957.60 वर्ग मीटर का आवंटन कम्पनी के पक्ष में किया गया। M/s. Great Value Builders Pvt. Ltd. (Consortium) के कम्पनियों के समूह ने M/s. Great Value Builders Pvt. Ltd. के नाम से Special Purpose Company का गठन किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.07.2010 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख M/s. Great Value Builders Pvt. Ltd. के पक्ष में निष्पादित किया गया तथा दिनांक 16.07.2010 को उक्त भूखण्ड के क्षेत्रफल 72957.60 वर्ग मीटर का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। M/s. Great Value Builders Pvt. Ltd. ने अपने पत्र दिनांक 07.11.2013 के द्वारा उक्त भूखण्ड के समीप खाली पड़ी अतिरिक्त भूमि को आवंटित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.02.2014 के द्वारा खाली पड़ी 8255.65 वर्ग मीटर भूमि को वर्तमान सेक्टर दर रू0 50910.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से रिवीजनकर्ता के पक्ष में आवंटित कर दिया गया। उक्त खाली भूमि के आवंटन के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16.07.2015 को उक्त भूमि का पट्टा प्रलेख निष्पादित करके दिनांक 23.07.2015 को उक्त भूमि का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 81213.25 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख निष्पादित करके कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। इस प्रकार

रिवीजनकर्ता का यह कथन कि उक्त खाली पड़ी भूमि का आवंटन लगभग 5 वर्ष के पश्चात् किया गया, उसका यह कथन स्वीकार्य नहीं है। रिवीजनकर्ता द्वारा ही उक्त भूमि के आवंटन करने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया था।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 25.08.2020 के द्वारा भूखण्ड की देय धनराशि के पुर्ननिर्धारण का अनुरोध किया गया था। पुर्ननिर्धारण की सुविधा दिनांक 30.04.2020 तक ही उपलब्ध थी। प्राधिकरण की 199 वीं बोर्ड बैठक जो दिनांक 18.08.2020 को सम्पन्न हुई में पुर्ननिर्धारण की सुविधा को समाप्त करने का निर्णय लिया गया। इसलिए प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.09.2020 के द्वारा सूचित किया गया कि आपके आवेदन को अस्वीकार किया जा चुका है तथा पुर्ननिर्धारण हेतु जमा की गई धनराशि को किश्तों के मद में जमा की गई धनराशि में समायोजित कर लिया गया है।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने मा० उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 12741/2022 ग्रेट वेल्यू प्रोजेक्ट्स इण्डिया प्रा० लि० बनाम उ० प्र० राज्य व आदि में पारित आदेश दिनांक 05.05.2022 के अनुपालन में रिवीजनकर्ता का प्रत्यावेदन दिनांक 15.05.2022 को आदेश दिनांक 30.08.2022 के द्वारा इस आदेश के साथ निस्तारित करने हेतु निरस्त किया गया कि "प्राधिकरण में आवेदन की तिथि से रि-शेड्यूलमेंट किये जाने की तिथि तक शून्य अवधि का लाभ दिये जाने की कोई नीति नहीं है, इसलिए रिवीजनकर्ता को रि-शेड्यूलमेंट तक की अवधि का शून्य लाभ प्रदान नहीं किया जा सकता तथा वर्तमान समय में भूखण्ड की अतिदेयता को रि-शेड्यूलमेंट किये जाने के सम्बन्ध में कोई निर्णय शासन/प्राधिकरण द्वारा नहीं लिया गया है। इसलिए अतिदेयता धनराशि को रि-शेड्यूलमेंट नहीं किया जा सकता है।"

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता द्वारा बिना किसी रूकावट के निर्माण कार्य अनवरत रूप से किया जाता रहा, इसलिए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.02.2017, दिनांक 17.10.2017 व दिनांक 16.03.2019 को उक्त भूखण्ड के अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किये गये। इससे स्पष्ट है कि रिवीजनकर्ता द्वारा बिना किसी रूकावट के भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया जाता रहा, इसलिए रिवीजनकर्ता किसी शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा बिना किसी रोक के निर्माण कार्य किये जाते रहे हैं। इस कारणवश प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.02.2017, दिनांक 17.10.2017 एवं दिनांक 16.03.2019 को अधिभोग प्रमाण-पत्र भी जारी किये गये हैं। सामान्यतः किसी भूखण्ड पर शून्यकाल ऐसी दशा में अनुमन्य किया जाता है, जब मा० न्यायालय के किसी आदेश से निर्माण नहीं हो पा रहे हों अथवा भूमि पर

पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं हो अथवा किसी अन्य कारण से लीज डीड निष्पादित नहीं हो पा रही हो। यह स्पष्ट है कि इनमें से कोई कारण, निर्माण न होने के सम्बन्ध में, इस भूखण्ड पर विद्यमान नहीं है। यह भी स्पष्ट है कि पूर्व में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 02.01.2017 द्वारा दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया गया था एवं शासन के आदेश दिनांक 24.07.2023 के द्वारा भी दिनांक 19.04.2012 से 04.08.2013 तक की अवधि का शून्यकाल क्षेत्रफल 72,957.60 वर्ग मीटर पर एवं दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि का शून्यकाल सम्पूर्ण भूखण्ड पर दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जिन अवधियों पर मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में निर्माण कार्य नहीं हो सकता था, उन अवधियों का शून्यकाल पूर्व में ही याची संस्था को दिया जा चुका है।

14. प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 01.10.2019 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को यह सूचित किया गया है कि दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक की अवधि का शून्यकाल घोषित किया गया है एवं तदनुसार समानुपात में निर्माण अवधि की बढ़ोत्तरी की जाएगी। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 20.03.2020 को समय विस्तारण शुल्क की धनराशि रू0 5,78,43,000.00 जमा कर दी गयी है। प्राधिकरण के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.08.2020 के द्वारा भूखण्ड पर अतिदेय धनराशि के पुनर्निर्धारण का अनुरोध किया गया था, किन्तु तत्समय तक पुनर्निर्धारण की सुविधा समाप्त हो चुकी थी, इस कारणवश आदेश दिनांक 29.10.2020 द्वारा पुनर्निर्धारण के आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया है। जो धनराशि संस्था द्वारा जमा की गयी थी, उसको किशतों के मद में जमा की जाने वाली धनराशि में समायोजित भी कर लिया गया है।

15. पत्रावली के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि रिट याचिका संख्या 12741/2022 में मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 05.05.2022 के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 15.05.2022 को प्रत्यावेदन दिया गया है, जो प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 30.08.2022 के माध्यम से यह कहते हुए निस्तारित कर दिया गया है कि तत्समय देयकों के पुनर्निर्धारण की कोई नीति विद्यमान नहीं है।

16. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण शुल्क के रूप में नियमानुसार धनराशि का ऑकलन किया गया था, जो पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जमा कराया जा चुका है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि हालाँकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 12.01.2023 को रू0 25 करोड़ जमा कराये गये थे, किन्तु तत्समय देयकों के पुनर्निर्धारण की नीतियों के अनुसार कुल रू0 53,27,04,296.00 जमा कराये जाने थे, जो कि उनके द्वारा जमा नहीं कराये गये हैं। इसके पश्चात् शासनादेश दिनांक

21.12.2023 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा देयकों का पुनर्निर्धारण दिनांक 10.04.2024 को कर दिया गया है।

17. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 29.10.2020 एवं दिनांक 30.08.2022 तत्समय प्रचलित नीतियों के अनुसार पारित किये गये हैं। वर्ष 2023 में प्राधिकरण की नीतियों के अनुसार धनराशि जमा न कराये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों को पुनर्निर्धारित नहीं किया गया है। यह भी स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा बिना किसी रोक के निरन्तर कार्य किये जाते रहे हैं, जिसके क्रम में संस्था को समय-समय पर अधिभोग प्रमाण-पत्र भी जारी किये गये हैं। इससे यह स्पष्ट है कि परियोजना का निर्माण कार्य निर्बाध रूप से किया जा रहा है। अतः प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश तत्समय प्रचलित नीतियों के अनुसार पारित किये गये हैं एवं उनमें कोई अवैधानिकता नहीं है।

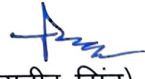
तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-5603(U)/77-4-24/85 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा
2. मै0 ग्रेटवैल्यू प्रोजेक्ट्स इण्डिया लि0, नई दिल्ली।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव