

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6841/77-4-23/अपील 91/22
लखनऊ: दिनांक- 09 नवम्बर, 2023

मै0 गुलशन होम्स प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीयगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 गुलशन होम्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-07/A, सेक्टर 137 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 22.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 09.12.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.07.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री ए.के. सिंह, ए.जी.एम., नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री मनोज तेवतिया, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था ने अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि दिनांक 27.03.2010 को भूखण्ड संख्या- जीएच-07/A कुल क्षेत्रफल 26144.07 वर्ग मीटर की लीज डीड याची संस्था के पक्ष में निष्पादित हुई थी। इस लीज डीड के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य रू0 53,46,46,231.50/- था, जिसमें से 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था।

3. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड प्राप्त होने के उपरान्त उसके द्वारा पर्यावरणीय क्लियरेंस प्राप्त करने की कार्यवाही की गई। राज्य स्तरीय पर्यावरणीय समिति द्वारा इस सम्बन्ध में दिनांक 21.03.2012 को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त याची संस्था द्वारा प्रश्नगत योजना के सम्बन्ध में बुकिंग आदि लेने की कार्यवाही प्रारम्भ की गई तथा किये जाने वाले निर्माण के सम्बन्ध में आर्थिक सहायता के लिये बैंकों से लोन की कार्यवाही भी शुरू की गई। इस सम्बन्ध में काफी बड़ी संख्या में third

party rights भी सृजित हो चुके हैं एवं कई व्यक्तियों द्वारा फ्लैट्स इत्यादि की बुकिंग भी कर दी गई थी।

4. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पर्यावरणीय कार्यकर्ताओं द्वारा मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में वाद दायर किये गये, एवं यह अनुरोध किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इन याचिकाओं पर सुनवाई करते हुए मा0 एनजीटी द्वारा ओए संख्या 158/2013 में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित करते हुए यह निर्देशित किया गया कि 10 कि.मी. की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी वाद में मा0 एनजीटी द्वारा दिनांक 17.09.2013 को जिला मजिस्ट्रेट एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्ध नगर का यह निर्देशित भी किया गया कि वे यह सुनिश्चित करेंगे कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण कार्य नहीं हो रहे हैं।

5. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश होने के उपरान्त आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हो गई एवं कई आवंटियों द्वारा बुकिंग वापस लेकर धनराशि रिफण्ड करने की भी मांग की गई। ऐसा होने पर परियोजना का कैश-फ्लो काफी प्रभावित हुआ।

6. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश को संशोधित करते हुए दिनांक 28.10.2013 को यह आदेश दिये गये कि निर्माण जारी रहेंगे, किंतु उन्हें अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा अग्रिम आदेश न दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना जारी की गई, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर तथा उत्तरी दिशा में 1.27 किमी0 की परिधि को ईको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया।

7. उपरोक्त के क्रम में पुनः एक याचिका मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के समक्ष दिनांक 26.08.2015 को प्रस्तुत की गई, जिसमें उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को चैलेंज किया गया। इस याचिका में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 28.08.2015 को सभी पक्षों को नोटिस जारी कर यह निर्देशित किया गया कि सभी पक्षों द्वारा किये जा रहे कार्य इस याचिका के निर्णय के अधीन होंगे। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 04.12.2015 को यह भी निर्देशित किया गया कि आम-जन के संज्ञान में भी इस तथ्य को लाया जाए।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि मा0 एनजीटी के उपरोक्त आदेशों के आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हुई एवं परियोजना का कैश-फ्लो अत्यधिक प्रभावित था। इस कारणवश परियोजना के अंतर्गत सभी

निर्माण गतिविधियाँ भी बन्द हो गई थीं। इसके उपरान्त भारत सरकार की डी-मोनेटाइजेशन नीति आई जिसके कारण रियल स्टेट की परियोजनाओं पर अत्यधिक प्रभाव पड़ा एवं फ्लैट्स का सेल/रिसेल पूरा ही बन्द हो गया। इस कारण से भी परियोजना की वित्तीय स्थिति को अत्यधिक प्रभाव पड़ा है।

9. इन सबके उपरान्त मार्च 2020 से कोरोना महामारी के कारण पुनः निर्माण कार्य की गतिविधियाँ बन्द हो गई, क्योंकि परियोजना में लगे मजदूर भी अपने घर चले गये थे। कोरोना महामारी के दृष्टिगत रखते हुए कई राज्य सरकारों द्वारा शून्य काल की घोषणा भी की गई है।

10. इन सबके होते हुए भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा कुल प्रीमियम की धनराशि के सापेक्ष रू0 51,90,36,616/- जमा कर दिए गए हैं एवं अब केवल रू0 1,56,09,616/- का भुगतान शेष रह गया है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा यह नोटिस दिनांक 22.11.2022 जारी कर दी गई है, जो सर्वथा गलत है। इस नोटिस में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.07.2020 का संज्ञान नहीं लिया गया है। तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा याचना की गई है कि उसे दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक का शून्यकाल मा0 एनजीटी के आदेश के तहत, दिनांक 15.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक का शून्य काल कोविड की प्रथम लहर के कारण, दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 30.06.2021 का शून्यकाल कोविड की दूसरी लहर के कारण एवं दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक का शून्य काल मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के कारण प्रदान किया जाए।

12. प्राधिकरण की ग्रुप हाउसिंग योजना जी0एच0 2009(VIII) के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-07/ए, सेक्टर-137, नोएडा, क्षेत्रफल-60,000.00 वर्ग मीटर का आवंटन निविदा के माध्यम से M/s Ajnara India Ltd. (Lead Member) (Consortium) के पक्ष में दिनांक 08.02.2010 को प्राधिकरण द्वारा किया गया। उक्त Consortium निम्न कम्पनियों का समूह है (i) M/s Ajnara India Ltd. (Lead Member) (ii) M/s Gulshan Homez (P) Ltd. (Relevant Member), (iii) M/s Gaursons India Ltd. (Relevant Member)। उक्त भूखण्ड का आवंटन रू0 20,450/- प्रति वर्ग मीटर की दर से उक्त Consortium के पक्ष में किया गया था।

13. यह कि उपरोक्त कम्पनियों के Consortium द्वारा उक्त भूखण्ड को भूखण्ड संख्या-जी0एच0-07/ए, सेक्टर-137, नोएडा, क्षेत्रफल-261144.00 वर्ग मीटर M/s Gulshan Homez (P) Ltd. के पक्ष में तथा भूखण्ड संख्या-जी0एच0-7/बी,

सेक्टर-137, नोएडा, क्षेत्रफल-33719.55 वर्ग मीटर M/s Special Purpose Company M/s MPG Reality (P) Ltd. के पक्ष में निष्पादित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या-जी0एच0-7, सेक्टर-137, नोएडा को उपरोक्तानुसार विभाजन करने की अनुमति प्रदान कर दी गई।

14. प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-7/ए, सेक्टर-137, नोएडा, क्षेत्र 26144.07 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख M/s Gulshan Homez (P) Ltd. के पक्ष में दिनांक 27.03.2010 को निष्पादित करके दिनांक 29.03.2010 को भूखण्ड का कब्जा आदेश पत्र जारी कर दिया गया। रिवीजनकर्ता (M/s Gulshan Homez (P) Ltd.) ने अपने पत्र दिनांक 28.06.2010 के द्वारा भूखण्ड के मानचित्र की स्वीकृति के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 15.07.2010 के द्वारा पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण करने के लिए मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गई। रिवीजनकर्ता के पत्र दिनांक 30.03.2012 के अनुरोध पर प्राधिकरण ने दिनांक 09.08.2012 के पत्र द्वारा पुनरीक्षित मानचित्र की स्वीकृति पत्र में उल्लेखित शर्तों के साथ प्रदान की गई।

15. प्राधिकरण ने दिनांक 10.07.2014 के द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त भूखण्ड के 6 टॉवर (A, B, C, D, E, F) (फ़ेस-01) की 392 निर्मित यूनिट्स का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया।

16. रिवीजनकर्ता पर उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.11.2022 तक किश्त एवं ब्याज की दर में ₹0 1,56,10,043/- की धनराशि देय होने के कारण प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 22.11.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को उक्त धनराशि नोटिस के जारी होने की दिनांक से 15 दिन के अन्दर भुगतान करने के लिए सूचित किया गया। उक्त पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया है कि भूखण्ड पर समयवृद्धि शुल्क नियमानुसार देय होगा, जिसके संबंध में पृथक से अवगत करा दिया जायेगा। रिवीजनकर्ता द्वारा दिनांक 27.12.2022 को ₹0 1,57,69,500/- की धनराशि का भुगतान किया जा चुका है। इस प्रकार रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड की कुल कीमत एवं भू-भाटक का पूर्ण भुगतान किया जा चुका है, परन्तु रिवीजनकर्ता पर ₹0 3,39,22,645/- की 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि दिनांक 28.02.2023 तक देय थी।

17. प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड के लिए कुल 782 यूनिट स्वीकृत की गयी थी, जिसमें से रिवीजनकर्ता द्वारा 781 यूनिट्स का निर्माण कार्य कर लिया गया है तथा प्राधिकरण ने 781 यूनिट के उप पट्टा प्रलेख के निष्पादन की अनुमति प्रदान की जा चुकी है।

18. आवंटी द्वारा दिनांक 10.07.2023 तक आवंटन धनराशि एवं किश्त व ब्याज का पूर्ण भुगतान कर दिया गया है। भूखण्ड के विरुद्ध 64.7 प्रतिशत की मद में दिनांक 28.02.2023 तक रू0 3,39,22,645/- अतिदेय है, 64.7 प्रतिशत धनराशि के भुगतान नहीं करने के संबंध में आवंटी को मा0 न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त है।

19. मा0 सर्वोच्च न्यायालय में योजित Writ Petition (Civil) No 940 of 2017 Bikram Chatterji and others v/s Union of India & others में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.11.2022 को पारित आदेश एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या 915 दिनांक 17.11.2022 के अनुसार भूखण्ड के विरुद्ध अतिदेय धनराशि की गणना करते हुए अतिदेय धनराशि के भुगतान हेतु दिनांक 22.11.2022 को नोटिस जारी किया गया।

संदर्भित भूखण्ड संख्या जी0एच0-07/A, सेक्टर-137 नोएडा बर्ड सेन्चुरी के 10 कि.मी. के परिधि में नहीं आता है।

20. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेन्चुरी की 10 कि.मी. की परिधि में नहीं आता है। अतः प्राधिकरण द्वारा अन्य निर्माताओं को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक के शून्य काल दिए जाने का लाभ वर्तमान पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया जा सकता है। अतः पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना गलत है कि उसे मा0 एनजीटी के आदेश के क्रम में शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

21. जहाँ तक कोविड महामारी के अंतर्गत शून्य काल दिये जाने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 एवं संख्या 2275/77-4-20-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किये जा चुके हैं। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि इन शासनादेशों का लाभ याची संस्था को उपलब्ध करा दिया गया है। अतः याची संस्था को कोविड काल के शून्य काल का लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है।

22. जहाँ तक मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के तहत शून्यकाल दिये जाने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के अनुसार प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू कर दी गई है एवं इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को भी

प्रदान कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में याची संस्था को मा० सर्वोच्च न्यायालय में लंबित याचिका के तहत शून्य काल का लाभ दिये जाने का कोई अवसर नहीं बनता है।

23. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को शून्य काल का कोई लाभ नहीं दिया जा सकता है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा उपरोक्त समयावधि में निर्माण कार्य कराये गये हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को विभिन्न शासनादेशों का लाभ प्राधिकरण द्वारा प्रदान कर दिया गया है।

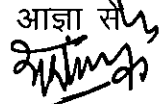
तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6841(V)/77-4-23/अपील 91/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. निदेशक, मै० गुलशन होम्स प्रा० लि०, 121, हरगोविन्द इन्क्लेव, दिल्ली-110092।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(सैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव