

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 4792/अपील 83/22
लखनऊ:दिनांक: 10 अगस्त, 2023

मे0 एम्स मैक्स गार्डेनिया डेवलपर्स प्रा0 लि0 पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण व अन्य विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एम्स मैक्स गार्डेनिया डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये पत्र दिनांक 25.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 30.11.2022 को उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 सपठित धारा उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया है कि उसे इस प्लॉट का आवंटन लीज डीड दिनांक 31.01.2011 के द्वारा हुआ था एवं इस प्लॉट का कब्जा भी उसे दिनांक 02.12.2011 को दे दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता इस प्लॉट पर गुप हाउसिंग परियोजना, शैक्षणिक संस्थान एवं वाणिज्यिक काम्प्लेक्स निर्मित कर रहा है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा वाणिज्यिक प्लॉट नं0 C & D, ईको सिटी, सेक्टर-75, नोएडा पर अनुमन्य FAR-76413 वर्ग मीटर के अनुसार निर्मित किया जा रहा है।

2. उपरोक्त प्लॉट के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा आंशिक क्षेत्रफल का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 02.11.2020 को निर्गत किया जा चुका है। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवशेष 13800 वर्ग मीटर पर अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु दिनांक 13.10.2021 को प्रार्थना पत्र दिया गया। इस अधिभोग प्रमाण पत्र को प्राप्त करने के लिए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भवन के सम्बन्ध में इलेक्ट्रिकल सेफ्टी, फायर सेफ्टी और स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सर्टिफिकेट प्राप्त किये जा चुके हैं। इन सबके होते हुए भी उसे अधिभोग प्रमाण पत्र जारी न करने के कारण, उसके द्वारा अग्रतर विक्रय पत्र निष्पादित नहीं किये जा पा रहे हैं।

3. अधिभोग प्रमाण पत्र न प्राप्त होने पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कई प्रार्थना पत्र प्राधिकरण को दिये गये एवं तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक

25.11.2022 के द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र देने से मना कर दिया। इस पत्र के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया है कि सेक्टर-75 में स्थित विभिन्न आवंटित ग्रुप हाउसिंग के फ्लैट क्रेताओं द्वारा नियमित रूप से यह शिकायतों की जाती हैं कि अभी तक विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, जिसके कारण वहाँ रहने वाले आवंटियों को कठिनाई होती है। प्राधिकरण द्वारा अग्रेतर यह कहा गया है कि ग्रुप हाउसिंग योजना के आवंटियों की समस्या का निदान करने के स्थान पर पुनरीक्षणकर्ता व्यावसायिक योजना पूर्ण किये जाने में रूचि ली जा रही है, जिसके कारण सेक्टर-75 में रहने वाले आवंटियों में रोष है। अग्रेतर प्राधिकरण द्वारा यह अपेक्षा की गई है कि फ्लैट आवंटियों द्वारा उठाई गई आपत्तियों का निराकरण कर, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सख्या GH-11, सेक्टर-75 के सम्बन्ध में प्राधिकरण की पूर्ण देयता जमा कराते हुए शेष 3 टावर्स के अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करे एवं सेक्टर 75 के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण किया जाना सुनिश्चित करे। तदोपरान्त ही इस वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जाना सम्भव होगा।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया है कि उपरोक्त कारण अधिभोग प्रमाण नहीं जारी करने के नहीं हो सकते हैं। जो कारण दर्शाये गये हैं वे अन्य परियोजनाओं से सम्बन्धित हैं, जिनका इस परियोजना से कोई सम्बन्ध नहीं है। वाणिज्यिक काम्प्लेक्स एवं आवासीय परियोजना अलग-अलग परियोजनाएं हैं, जिनके सम्बन्ध में अलग-अलग प्रमाण पत्र जारी किये जाते हैं। विभिन्न परियोजनाओं के आवंटी भी अलग हैं। अतः यह निवेदन किया गया है कि चूंकि इस परियोजना के सम्बन्ध में सभी औपचारिकताएं पूर्ण हो चुकी हों, तो प्राधिकरण का आदेश निरस्त करते हुए अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का आदेश दिया जाए।

5. इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की आख्या प्राप्त की गई, जो उनके पत्र दिनांक 02.01.2023 के द्वारा प्राप्त हुई है। प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि -

“ग्रुप हाउसिंग विभाग द्वारा आवंटी संस्था के पक्ष में दिनांक 12.03.2010 को नोएडा के सेक्टर-75 जिसका कुल क्षेत्रफल 6,00,000 वर्ग मीटर है, का आवंटन किया गया था। उक्त 6,00,000 वर्ग मीटर भूमि पर आवंटी संस्था द्वारा प्राधिकरण से ले-आउट प्लान स्वीकृत कराया गया, जिसमें 17 भूखण्ड प्रस्तावित किये। उक्त 17 भूखण्डों में से 11 भूखण्डों को आवंटी संस्था द्वारा ग्रुप हाउसिंग के अंतर्गत सब-लीज कर दिया गया तथा शेष 06 भूखण्डों का स्वामित्व आवंटी संस्था के पास है। जिन 11 भूखण्डों की सब-लीज की गयी, उनका कुल क्षेत्रफल 2,20,639 वर्ग मीटर है। सड़कें

तथा ग्रीन क्षेत्र के अंतर्गत क्षेत्रफल 2,10,000 वर्ग मीटर है। आवंटी संस्था के पास ग्रुप हाउसिंग के अंतर्गत 05 भूखण्ड है, जिनका क्षेत्रफल 79,361 वर्ग मीटर है। अवशेष 90,000 वर्ग मीटर में से 60,000 वर्ग मीटर व्यवसायिक के अंतर्गत है तथा 30,000 वर्ग मीटर संस्थागत भू-उपयोग के अंतर्गत है।

आवंटी संस्था मे 0 एम्स मैक्स गार्डनिया डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-सी एण्ड डी, सेक्टर-75, ईको सिटी, नोएडा के अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु प्राधिकरण में आवेदन किया गया है। ग्रुप हाउसिंग विभाग द्वारा अवगत कराया गया कि सेक्टर-75 पर स्थित ईको सिटी परियोजना पर प्राधिकरण की कुल देयता रू0 1,5552.63 करोड़ है।

आवंटी संस्था को सेक्टर-75 (क्षेत्रफल लगभग 148 एकड़) के समस्त आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने हैं। सेक्टर-75 में स्थित भूखण्ड संख्या-02, 03, 09, 10, 11 के आवंटियों द्वारा नियमित रूप से प्राधिकरण में यह शिकायत की जाती है कि आवंटी संस्था द्वारा अभी तक इस सेक्टर के आंतरिक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं, जिसके कारण वहाँ रहने वाले आवंटियों को कई कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। साथ ही आवंटी संस्था के स्वामित्व में 05 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएस-11, सेक्टर-75, नोएडा में समय-समय पर लीकेज के सम्बन्ध में, अवैध क्योस्क निर्माण के सम्बन्ध में, स्वीकृत मानचित्र के विपरीत निर्माण किए जाने के सम्बन्ध में, आवासीय फ्लैट के आवंटियों से धनराशि प्राप्त कर व्यवसायिक परियोजना में निवेश किए जाने के सम्बन्ध में शिकायतें प्राप्त हो रही हैं। उक्त योजना में 09 टावर्स स्वीकृत हैं, जिनमें से 06 टावर्स के अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 11.07.2018 को जारी किये जा चुके हैं। उक्त भूखण्ड पर निर्मित टावर्स में निवास करने वाले फ्लैट क्रेताओं द्वारा नियमित रूप से उपरोक्त शिकायतें प्राधिकरण में लिखित रूप में दी गयी हैं। अनियमितताओं का निराकरण न किए जाने के कारण दिनांक 11.07.2018 को जारी अधिभोग प्रमाण पत्र को फरवरी, 2022 में सस्पेन्ड कर दिया गया है। अवशेष 03 टावर्स के अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवंटी संस्था द्वारा कोई प्रयास नहीं किये जा रहा है, जिसके फलस्वरूप इन टावर्स में रहने वाले आवंटियों की लीज डीड सम्पन्न नहीं हो रही है। आवंटी संस्था द्वारा आवंटियों से अधिकांश धनराशि वसूल कर ली गयी है, लेकिन योजना अभी तक पूर्ण नहीं की गयी है। आवंटी संस्था द्वारा उन आवासीय फ्लैट्स में रहने वाले आवंटियों हेतु निर्मित किये गये टावर्स के अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के स्थान पर अपनी व्यवसायिक योजना के आवंटियों को

वरीयता दी जा रही है एवं शेष 3 टावर्स के अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु भी आवेदन नहीं किया गया है।

दोनों पक्षों की सुनवाई करने एवं पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्यों के परिशीलन करने पर निम्न बिन्दु स्पष्ट होते हैं:-

- i. भूखण्ड संख्या C & D, सेक्टर-75, नोएडा का आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र 35162.636 वर्ग मीटर FAR का दिनांक 02.11.2020 को जारी किया जा चुका है।
- ii. आवंटी द्वारा अवशेष क्षेत्रफल 13800 वर्ग मीटर का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु दिनांक 22.10.2021 को आवेदन किया गया है।
- iii. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा अग्नि शमन विभाग एवं स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी से सम्बन्धित सर्टिफिकेट जमा कर दिया गया है।
- iv. इसी योजना में आवासीय प्रयोजन में रहने वाले फ्लैट क्रेताओं द्वारा कतिपय शिकायतें प्राधिकरण में की गई हैं। इन शिकायतों के प्राप्त होने पर भी प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि यह शिकायतें सही भी हैं अथवा नहीं एवं प्राधिकरण द्वारा इनके निराकरण के क्या प्रयास किये गये हैं।
- v. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु एक समिति का गठन किया गया था एवं समिति द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किये जाने की संस्तुति की गई है। नोएडा भवन विनियमावली, 2010 के प्राविधानों के अनुसार अधिभोग प्रमाण पत्र मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा जारी किये जाते हैं। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रत्येक दृष्टिकोण से संतुष्ट होने के उपरान्त ही अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जाता है।
- vi. प्राधिकरण के उत्तर से यह स्पष्ट है कि अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु बनाई गई समिति द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की संस्तुति की गई थी। अन्य परियोजनाओं के सम्बन्ध में प्राप्त शिकायतों को दृष्टिगत रखते हुए मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया। मुख्य कार्यपालक अधिकारी की यह कार्यवाही किसी भी दृष्टिकोण से उचित नहीं ठहराई जा सकती है। जिस परियोजना के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र का आवेदन किया गया है, उसी परियोजना से सम्बन्धित साक्ष्यों का परीक्षण करने के बाद प्राधिकरण को इस सम्बन्ध में निर्णय लेने चाहिए थे। अन्य परियोजनाओं

में चल रही गतिविधि का प्रभाव इस परियोजना पर नहीं पड़ना चाहिए। इस परियोजना के अधिभोग प्रमाण पत्र जारी न होने के कारण अग्रेतर क्रेताओं को भी सेल-डीड निष्पादित नहीं हो पा रही है, जो कि किसी भी दशा में उचित नहीं कहा जा सकता है।

- vii. इस तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण का आदेश दिनांक 25.11.2022 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि व संस्था द्वारा जमा कराये गये इलेक्ट्रिकल सेपटी, फायर सेपटी एवं स्ट्रक्चरल सेपटी तथा अन्य प्रमाण पत्रों को दृष्टिगत रखते हुए अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के सम्बन्ध में समुचित निर्णय 15 दिन के अंदर लेना सुनिश्चित करें।


तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 4792(1)/अपील 83/22तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 एम्स मैक्स गार्डनिया डेवलपर्स प्रा0 लि0, ए-8, प्लाट नं0 8, ईकोसिटी, सेक्टर-75, नोएडा।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।