उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–7219/77–4–23/90 अपील/23
लखनऊ: दिनांक–29 नवम्बर, 2023

स्वयंभू इन्फ्रा एल0एल0पी0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका स्वयंभू इन्फ्रा एल0एल0पी0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–A-88, Sector- 136 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश दिनांक 11.08.2022 के विरूद्ध दिनांक 16.08.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.10.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 22.11.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री कार्तिकेय दूबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे दिनांक 30.03.2011 कुल क्षेत्रफल 1420 वर्ग मीटर का आवंटन कुल प्रीमियम रू0 1,26,70,944/– की दर पर हुआ था। तदोपरान्त दिनांक 20.09.2011 को अतिरिक्त 100 वर्गमीटर का आवंटन किया गया, जिसके क्रम में इस भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1520 वर्ग मीटर हो गया। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 27.09.2011 को लीज डीड निष्पादित की गई एवं इस भूखण्ड से सम्बन्धित सभी देयकों का दिनांक 10.10.2011 को भुगतान कर दिया गया। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.01.2012 को no dues प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कतिपय कारणों से इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं हो पाया था, अतः संस्था द्वारा दिनांक 26.02.2016 को परियोजना को पूर्ण करने के लिए समय विस्तारीकरण की मांग की गई। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.04.2016 द्वारा संस्था को दिनांक 10.10.2014 से दिनांक 09.10.2017 तक का समय विस्तारीकरण शुल्क

रू0 16,41,008/– देने पर अनुमन्य कर दिया गया, जो कि संस्था द्वारा तत्समय ही भुगतान कर दिया गया था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर निर्माण के लिए उसके द्वारा दिनांक 08.12.2017 को नक्शा दाखिल किया गया एवं साथ ही प्रोसेसिंग फीस के रूप में रू0 16,10,943/– जमा कर दिये गये। नक्शा जमा करने के उपरान्त संस्था को बताया गया कि भूखण्ड ए–85 एवं ए–86 की भूमियों पर विवाद है। अतः, प्राधिकरण द्वारा मौखिक रूप से उसे कार्य प्रारम्भ न करने के लिए निर्देशित किया गया। इसी क्रम में दिनांक 13.03.2018 को प्राधिकरण द्वारा पत्र जारी करते हुए यह सूचित किया गया कि भूमि पर विवाद होने के कारण नक्शा पारित नहीं किया जा सका है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.04.2018, दिनांक 11.04.2018, दिनांक 02.05.2018, दिनांक 04.07.2019 एवं दिनांक 24.08.2020 द्वारा नक्शा शीघ्र पारित करने के आवेदन किये गये, साथ ही साथ यह भी आवेदन किया गया कि उसे नक्शा दाखिल करने के दिनांक से नक्शा पारित होने के दिनांक तक का शून्य काल प्रदान किया जाए। इन प्रार्थना पत्रों पर निर्णय लेते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.08.2022 के द्वारा संस्था को निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की अनुमति दी गई, किन्तु शून्य काल दिये जाने का प्रत्यावेदन खारिज कर दिया गया।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि पत्र दिनांक 11.08.2022 प्राप्त होने पर उसके द्वारा प्राधिकरण से यह ज्ञात किया गया कि उसके नक्शा दाखिल करने के आवेदन दिनांक 08.12.2017 पर प्राधिकरण द्वारा क्या निर्णय लिया गया है। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा यह सूचित किया गया है कि वर्तमान में नक्शे केवल आनलाईन पद्यति से ही स्वीकार किये जा रहे हैं एवं संस्था को निर्देशित किया गया कि आनलाईन नक्शा दायर करने के साथ ही मैप प्रोसेसिंग फीस रू0 1,73,530/– दाखिल कर दी जाए। नक्शा न स्वीकृत होने पर संस्था द्वारा एक रिमाइन्डर भी दिनांक 05.12.2022 को प्राधिकरण को दिया गया है। संस्था द्वारा पुनः प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया है कि उसके पूर्व में नक्शा दायर करने के दिनांक 08.12.2017 से वर्तमान नक्शा पारित होने की दिनांक तक का शून्य काल अनुमन्य किया जाए एवं यह निवेदन किया गया कि उसे निर्माण के लिए एक वर्ष का समय दिया जाए। संस्था के निवेदन पर कोई निर्णय न होने के कारण यह पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गई है।

7. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.08.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि आप स्थल पर नियमानुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकते हैं, परन्तु आपको शून्य अवधि का लाभ नहीं दिया जा सकता है। प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को पत्र दिनांक 25.04.2016 के द्वारा दिनांक 10.10.2014 से दिनांक 09.10.2017 की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई तथा इसके पश्चात पत्र दिनांक 24.11.2017 द्वारा दिनांक 10.10.2017 से दिनांक 09.10.2018 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई थी। मुख्य वास्तुविद नियोजक ने पत्र दिनांक 27.09.2017 के द्वारा व प्रबंधक नियोजन ने पत्र दिनांक 13.03.2018 के द्वारा भूखण्ड संख्या ए–85 के आवंटी द्वारा Site Plan से हटकर भूखण्ड संख्या ए–86 की तरफ 11 मीटर स्थानान्तरित कर अपना भवन का निर्माण कर लिया जिसके कारण भूखण्ड संख्या ए–84 से ए–88 तक के भूखण्ड प्रभावित हो गये। इसलिए मौके पर यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये। रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड संख्या ए–88, Sector–136 का नक्शा स्वीकृति के लिए वर्ष 2017 में आवेदन किया गया था परन्तु नियोजन विभाग द्वारा प्रकरण के निस्तारण तक स्थगित कर दिया गया था। नियोजन विभाग ने पत्र दिनांक 11.08.2022 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की अनुमति प्रदान की गई परन्तु रिवीजनकर्ता को शून्य अवधि का लाभ प्रदान नहीं किया गया।।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि M/s- Swayambhu Infra Pvt- Ltd- को भूखण्ड संख्या ए– 88, Sector–136, नोएडा क्षेत्रफल 1420 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 30.03.2011 को 8923.20 प्रति वर्गमीटर की दर से किया गया था। उक्त आवंटन पत्र के अनुसार भूखण्ड की कुल कीमत रू0 1,26,70,944/– थी। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 20.09.2011 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि भूखण्ड का क्षेत्रफल 100 वर्ग मीटर बढ़ जाने के कारण भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1520 वर्ग मीटर हो गया है।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को पत्र दिनाक 25.04.2016 के द्वारा दिनांक 10.10.2014 से दिनांक 09.10.2017 तक की सशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 24.11.2017 के द्वारा रिवीजनकर्ता को दिनांक 10.10.2017 से दिनांक 09.10.2018 तक 1 वर्ष की समयवृद्धि सशुल्क रू0 5,47,005/– जमा करने के पश्चात प्रदान की गई।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड सं0 ए–88, सेक्टर–136, नोएडा के आवंटी संस्था मैसर्स स्वयंभू इन्फा प्रा० लि० द्वारा दिनांक 08.12.2017 को भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है।

परियोजना अभियन्ता, वर्क सर्किल–8 द्वारा स्थल की भौतिक स्थिति का विवरण प्रस्तुत किया गया जिसके अनुसार भूखण्ड सं० ए–88, सेक्टर–136, नोएडा के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि स्थल पर भूखण्ड सं0 ए–85 के आवंटी संस्था द्वारा ए–86 के भूखण्ड पर 11.00 मीटर चौड़ाई की तरफ स्थान्तरित हो जाने के कारण भूखण्ड सं0 ए–88 की चौडाई 11.00 मीटर कम होते हुए 27.00 मीटर ही प्राप्त हो रही है। वर्क सर्किल–8 से प्राप्त आख्या के कम में भूखण्ड सं0 ए–88 पर आवंटित भूखण्ड की चौडाई 38.00 मीटर के स्थान पर 27.00 मीटर प्राप्त होने के कारण संदर्भित प्रकरण में भूखण्ड के क्षेत्रफल पर प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिए जाने के उपरांत ही भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु अग्रिम कार्यवाही किया जाना सम्भव था। इस सम्बन्ध में नियोजन विभाग के पत्र दिनांक 13.03.2018 के माध्यम से आवंटी संस्था को सूचित किया गया

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या ए–85 के आवंटी ने Site Plan से हटकर भवन का निर्माण करने के कारण भूखण्ड संख्या ए–85 से भूखण्ड संख्या ए–88 के भूखण्ड प्रभावित होने के कारण यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 13.03.2018 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड के भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन के आधार पर प्रस्तुत प्रपत्रों व मानचित्र की समीक्षा की गई एवं समीक्षा में पाया गया कि भूखण्ड संख्या ए–83 से ए–88 तक के भूखण्डों का वाद चल रहा है जिसके निराकरण होने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही की जायेगी।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि नोएडा प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 24.05.2020 के अनुसार समस्त श्रेणियों के भवन मानचित्र दिनांक 26.05.2020 से ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से स्वीकृत किए जाने के आदेश है। अतः भूखण्ड सं0 ए–88, सेक्टर–136 के आवंटी को भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु नोएडा प्राधिकरण के ऑनलाइन पोर्टल पर आवेदन प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया है। संदर्भित प्रकरण में आवंटी संस्था द्वारा नियोजन विभाग के ऑनलाइन पोर्टल पर दिनांक 06.10.2022 को भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया जिसका ऑनलाइन आवेदन सं0–7764 है। प्रस्तावित मानचित्रों एवं प्रपत्रों के परीक्षण उपरांत दिनांक 15.10.2022 व दिनांक 26.02.2023 को ऑनलाइन आपत्ति पत्र निर्गत किये गए हैं।

13. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। यह स्पष्ट है कि

समय विस्तारीकरण अनुमन्य होने के उपरान्त संस्था द्वारा दिनांक 08.12.2017 को भूखण्ड से सम्बन्धित मैप स्वीकृत करने हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया गया था। तत्समय इस आवेदन पर कोई निर्णय नहीं लिया गया, एवं दिनांक 13.03.2018 को पत्र जारी करके यह सूचित कर दिया गया कि भूखण्ड संख्या ए–85 एवं ए–86 पर भूमि विवाद होने के कारण नक्शा अनुमोदित नहीं किया जा सकता है। इससे यह स्पष्ट है कि नक्शा न पारित होने में एवं तदोपरान्त निर्माण कार्य न हो पाने में संस्था की कोई गलती नहीं है। स्पष्टतः इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने का अवसर तब उत्पन्न हो पाया जब प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 11.08.2022 के द्वारा संस्था को यह सूचित किया कि अब इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य शूरू किए जा सकते हैं। यह भी स्पष्ट है कि दिनांक 11.08.2022 तक संस्था द्वारा प्रस्तुत नक्शे पर प्राधिकरण द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया गया था।

14. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि पूर्व में प्राधिकरण द्वारा संस्था को दिनांक 09.10.2018 तक का समय विस्तारीकरण सशुल्क अनुमन्य कर दिया गया था एवं इस अवधि के दौरान ही संस्था द्वारा नक्शा पारित करने का आवेदन भी दाखिल कर दिया गया था। तत्समय संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने का पर्याप्त समय उपलब्ध था, किन्तु प्राधिकरण की गलती के कारण भूखण्ड पर निर्माण करने का अवसर ही नहीं बन पाया था। प्राधिकरण की इस गलती के कारण संस्था पर अनावश्यक कोई वित्तीय भार नहीं पड़ना चाहिए। ऐसी स्थिति में दिनांक 10.10.2018 से समय विस्तारण शुल्क लिये जाने का भी कोई अवसर नहीं बनता है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा संस्था का प्रार्थना पत्र निःशुल्क समय विस्तारीकरण करने के संबंध में खारिज कर दिया गया है। वस्तुतः इस प्रकरण में संस्था द्वारा कुल प्रीमियम की धनराशि एवं one time lease rent का भुगतान कर दिया गया है एवं समय–समय पर समय विस्तारण शुल्क का भी भुगतान किया गया है। अब जीरो पीरियड, मात्र समय विस्तारण शुल्क एवं उस पर देय ब्याज पर ही दिया जा सकता है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण द्वारा संस्था के जीरो पीरियड के प्रार्थना पत्र को खारिज करने का कोई औचित्य नहीं था।

15. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण का आदेश दिनांक 11.08.2022 आंशिक रूप से निरस्त किया जाता है, जहाँ तक वह जीरो पीरियड के निर्धारण से सम्बन्धित है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह दिनांक 10.10.2018 से इस आदेश के दिनांक के एक वर्ष तक का समय बिना किसी शुल्क के संस्था को अनुमन्य करे। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह संस्था द्वारा प्रस्तुत मैप स्वीकृत के प्रार्थना पर भी नियमानुसार शीघ्र निर्णय ले। जहाँ तक संस्था द्वारा अतिरिक्त दी गई धनराशि रू0 1,61,094/–

की वापसी का प्रश्न है, यह धनराशि संस्था द्वारा देय अन्य धनराशियों के विरूद्ध समायोजित कर ली जाएगी।

तदनुसार एतदद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:–7219/77–4–23/90 अपील/23 तददिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, स्वयंभू इन्फ्रा एल0एल0पी0, एफएफ–17, कोणार्क बिल्डिंग, आरडीसी, राज नगर, गाजियाबाद–201002।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव