उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–7174/77–4–2023/47अपील/22
लखनऊः दिनांकः 28 नवम्बर, 2023

मै0 ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–ए–2/2, सेक्टर–132 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.06.2022 के विरूद्ध औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–12 सपठित उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 06.11.2023 को सुनवाई की गयी।

2. प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एवं सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गएः–

(1) मै0 ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0 के भूखण्ड संख्या–ए–2/2, सेक्टर–132 नोएडा के भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने का आदेश धारा–41 (3) के अन्तर्गत कतिपय शर्तों के साथ दिनांक 27.04.2023 को शासन द्वारा पारित किया गया है। उपरोक्त आदेश में यह शर्त रखी गयी थी कि आवंटी द्वारा आदेश पारित होने के 15 दिन के अन्दर रू. 5.00 करोड़ प्राधिकरण में जमा कराया जाएगा और शेष धनराशि 30.06.2023 तक जमा की जाएगी। यदि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नियत अवधि में यह धनराशि जमा नहीं की जाती है तो यह आदेश स्वतः निरस्त माना जाएगा और प्राधिकरण का आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2022 पुनः प्रभावी होगा।

(2) यह पुनरीक्षण याचिका इस लिमिटेड प्वाईंट पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दाखिल की गयी है कि इनके द्वारा प्रोजेक्ट के ऊपर प्राधिकरण के ड्यूज के सम्बन्ध में सही आंकड़ा देने हेतु लगातार प्राधिकरण से अनुरोध किया जाता रहा, परन्तु प्राधिकरण द्वारा पूर्व में दिनांक 30.06.2023 तक की बकाए की आगणित धनराशि रू. 25.45 करोड़ ही सूचित की जाती रही, जो सही नहीं थी। यानि कि समय से बकाए की सही धनराशि प्राधिकरण द्वारा सूचित न किए जाने की वजह से याची द्वारा धनराशि जमा नहीं की जा सकी। प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.10.2023 के द्वारा दिनांक 30.06.2023 तक बकाए की धनराशि अब रू. 22.35 करोड़ संसूचित की गयी है। यानि याची का कथन इस सीमा तक सही था।

(3) प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.10.2023 तक बकाए का आंकलन करते हुए किस्तों के मद में बकाए की धनराशि रू. 23.55 करोड़ तथा भूभाटक के मद में रू. 1.56 करोड़ कुल रू. 25.12 करोड़ बताया गया है। पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकरण द्वारा किए गए इस आंकलन के अनुसार धनराशि जमा करने को सहमत है। प्रोजेक्ट के सापेक्ष आवंटी द्वारा अभी तक रू. 23.55 करोड़ की धनराशि जमा की गयी है तथा दिनांक 16.06.2021 में कम्प्लीशन सर्टिफिकेट भी लिया गया है। चूँकि आवंटी द्वारा रू. 23.55 करोड़ की धनराशि जमा की गयी है और अभी कुल बकाया रू. 25.12 करोड़ है।

Manaf

इस प्रकार प्राधिकरण को देय कुल धनराशि रू. 48.67 करोड़ के सापेक्ष लगभग आधी धनराशि जमा की गयी है।

(4) शासन द्वारा पूर्व में निर्गत रेस्टोरेशन आदेश दिनांक 27.04.2023 में यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया है कि आवंटी द्वारा भवन का निर्माण पूरा करके कम्प्लीशन सर्टिफिकेट लिया जा चुका है तथा बड़ी संख्या में सेल कर थर्ड पार्टी राईट क्रिएट किए जा चुके हैं। उक्त आदेश में यह भी अवधारित किया गया है कि आवंटी द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर उपभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, ऐसे में आवंटन निरस्त करने के स्थान पर बकाए की वसूली के लिए आर.सी. निर्गत करना कदाचित अधिक उपयुक्त होता।

(5) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए यह आदेशित किया जाता है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा रू. 25.12 करोड़ (प्राधिकरण द्वारा संसूचित किए गए बकाए की धनराशि) का 25 प्रतिशत धनराशि एक माह के अन्दर प्राधिकरण में जमा करने की शर्त के साथ प्लाट का आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2022 निरस्त किया जाता है तथा प्लाट का आवंटन निःशुल्क रिस्टोर किया जाता है। उपरोक्त 25% धनराशि जमा करने के उपरान्त प्राधिकरण निर्मित भवन के अधिकतम 50% फ्लोर एरिया को सब लीज करने की अनुमति देगा। आवंटी द्वारा बकाए की समस्त धनराशि इस आदेश की तिथि से 06 माह के अन्दर अथवा 50% निर्मित FAR के सब लीज की अनुमति की तिथि से चार माह के अन्दर, जो भी बाद में हो तक जमा करनी होगी। अन्यथा की स्थिति में पीनल इन्टरेस्ट के साथ–साथ रेस्टोरेशन चार्जेज भी देय होंगे।

एतद्द्वारा उपरोक्त पुनरीक्षण याचिका तदनुसार निस्तारित की जाती है।

Manoj 28.11.23

(मनोज कुमार सिंह)
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त

संख्याः–7174(1)/77–4–2023 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0, एटीएस टॉवर, प्लाट नं0–16, सेक्टर–135, नोएडा–201305
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव।