

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-2530/77-4-23-47 अपील/2022
लखनऊ : दिनांक 27 अप्रैल, 2023

मैसर्स ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका 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 विरुद्ध दिनांक 29.06.2022 को उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में नौएडा के पत्र दिनांक 22.07.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.08.2022 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, उक्त सुनवाई बैठक में श्री गीताम्बर आनन्द, सीएमडी, ए0टी0एस ड्रीमजोन प्रा0लि0 द्वारा विस्तृत प्रत्यावेदन दाखिल करने का अनुरोध किया गया, जिसे स्वीकार किया गया। जिसके क्रम में ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0 के पत्र दिनांक 16.08.2022 द्वारा प्रकरण में कुछ अतिरिक्त तथ्य प्रस्तुत करते हुए पुनः प्रत्यावेदन दाखिल किया गया। उक्त के क्रम में नौएडा के पत्र दिनांक 29.12.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 25.04.2023 को पुनः सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री गीताम्बर आनन्द, सीएमडी एवं श्री एस0 जे0 रजा, लाइजेन हेड द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया एवं नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण की ओर से श्री मानवेन्द्र सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:-

- ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-ए-2/2, सेक्टर-132 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2022 को निरस्त किए जाने तथा उक्त भूखण्ड का रि-स्टोर किए जाने का अनुरोध किया गया।
- प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पत्र दिनांक 15.07.2022 द्वारा परियोजना के एफएआर के मद में जमा की गयी धनराशि को समायोजित किए जाने का अनुरोध किया गया। इस सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि नौएडा के पत्र दिनांक 01.12.2016 द्वारा याची संस्था को अवगत कराया गया कि भूखण्ड के सम्पूर्ण प्रपत्र उपलब्ध न कराये जाने के कारण भवन मानचित्र 2.0 एफएआर के साथ त्रुटिवश स्वीकृत हो गया है, जबकि ब्रोशर के अनुसार संदर्भित भूखण्ड 1.5 एफएआर अनुमन्य है। अतः याची संस्था को 1.5 एफएआर के अनुसार पुनरीक्षित मानचित्र प्राधिकरण में जमा कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया। नौएडा के पत्र दिनांक 31.05.2016 द्वारा याची संस्था को

रु0 6.39 करोड़ जमा करने हेतु निर्देशित किया गया, जिसे संस्था द्वारा जमा किया गया, जबकि बिलडिंग रेगुलेशन एक्ट, 2006 एवं 2010 के अनुसार इन्स्टीट्यूशनल भूखण्डों के लिए अनुमन्य एफएआर 2.0 है। अतः एफएआर के मद में जमा की गयी धनराशि को समायोजित किए जाने का अनुरोध किया गया।

- प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 16.08.2022 द्वारा पुनः कुछ अतिरिक्त तथ्य प्रस्तुत करते हुए निम्नवत् अनुरोध किया गया:-
 1. भूखण्ड का आवंटन दिनांक 14.03.2005 से दिनांक 16.07.2010 को शून्यअवधि माना गया तो भवन मानचित्र के स्वीकृत हेतु भी उस अवधि को शून्यअवधि माना जाए और प्रचलित नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली - 2006 व 2010 में लागू 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाए, जैसा कि स्कीम ब्रोशर व उप-विभाजित पत्र में भी लिखा है।
 2. नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली - 2010 के लागू होने की जो अधिसूचना दिनांक 30 नवम्बर 2010 को जारी की गयी थी उसके बिन्दु सं0 1.7 के अनुसार इस विनियमावली में यथा संसूचित एफ.ए.आर, भू-आच्छादन, सेटबैक तथा घनत्व ऐसे भूखण्डों जो इस विनियमावली के लागू होने के पूर्व नीलामी या निविदा के आधार पर आवंटित किये गये थे और सामूहिक आवास के सम्बन्ध में लागू नहीं होंगे। हमारा उक्त भूखण्ड नीलामी या निविदा के आधार पर आवंटित नहीं हुआ है। नोएडा प्राधिकरण की संस्थागत स्कीम के तहत आवंटित किया गया है इसलिए नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली-2010 के अनुसार संस्था के भूखण्ड पर 2.0 एफ.ए.आर. ही अनुमन्य होना चाहिए
 3. जब क्रय योग्य एफ. ए.आर की कोई पॉलिसी ही 2009 से पहले नहीं थी और उससे पहले ही नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली - 2006 में सभी संस्थागत भूखण्ड के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य कर दिया गया था और प्राधिकरण द्वारा कय योग्य एफ.ए.आर की पॉलिसी के निर्धारण के समय प्रस्ताव में यह भी अवगत कराया गया कि भवन विनियमावली - 2006 में आई०टी०, ग्रुप हाउसिंग में अनुमन्य एफ. ए.आर. बढ़ा कर 2.0 कर दिया गया है, तो संस्था के भूखण्ड पर भी 2.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाए।
 4. अधिभोग प्रमाण पत्र के समय जारी मांग पत्र के अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. के मद में जमा की गयी धनराशि रूपये 6,39,07,013 व उस पर लगाए गए ब्याज रूपये 79,49,313 को भूखण्ड की बकाया लीज प्रीमियम की देयता में समायोजित करने का अनुरोध किया गया।
- 3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-
 - "संस्थागत भूखण्ड संख्या ए-2/2 सैक्टर 132 नोएडा, क्षेत्रफल 30363.90 वर्गमी0 का आवंटन M/s Urvi Homes Pvt Ltd के पक्ष में

दिनांक 27.09.2011 को (IT/ITES) की परियोजना हेतु किया गया। भूखण्ड का उप-पट्टा प्रलेख दिनांक 27.12.2011 को निष्पादित कर दिनांक 11.01.2012 को कब्जा प्रदान किया गया। आवंटी के अनुरोध पर नौएडा के पत्र दिनांक 13.06.2016 द्वारा भूखण्ड आवंटी कम्पनी M/s Urvi Homes Pvt Ltd का नाम परिवर्तन कर M/s ATS Dreamzone Pvt Ltd को रिकार्ड में लिया गया।

- आवंटी मै० ए०टी०एस० ड्रीमजोन प्रा०लि० के अनुरोध दिनांक 27.10.2020 के द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध देयताओ का पुनर्निधारण किये जाने हेतु आवेदन किया गया, जिसमें उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 31.12.2020 तक प्रीमियम की अतिदेय धनराशि का 80 प्रतिशत रु 22,62,39,622/- का पुनर्निधारण 04 किशतों में नौएडा के पत्र दिनांक 01.04.2021 के द्वारा कर दिया गया:-

किशतों का विवरण	दिनांक	मूल धन (रु०)	ब्याज@14.5% (रु०)	कुल (रु०)
प्रथम किशत	30.06.2021	5,65,59,906 / -	1,27,08,903 / -	6,92,68,809 / -
द्वितीय किशत	30.12.2021	5,65,59,906 / -	1,23,01,779 / -	6,88,61,685 / -
तृतीय किशत	30.06.2022	5,65,59,906 / -	82,01,186 / -	6,47,61,092 / -
चतुर्थ किशत	30.12.2022	5,65,59,906 / -	41,00,593 / -	6,06,60,499 / -

उक्त के क्रम में जारी पत्र के अन्तर्गत स्पष्ट रूप से उल्लिखित किया गया कि पुनः डिफाल्ट होने की दशा में डिफॉल्टेड धनराशि पर अतिरिक्त 3 प्रतिशत दण्डात्मक ब्याज लिया जायेगा।

- आवंटी द्वारा देयताओ का रि-शिड्यूलमेंट दिनांक 01.04.2021 में कराये जाने के अनुक्रम में ईकाई को कार्यशील घोषित कराये जाने हेतु दिनांक 24.08.2021 को आवेदन किया गया है चूँकि तत्समय पुनर्निधारण की प्रथम किशत दिनांक 30.06.2021 में निकल चुकी थी इसलिये लेखा विभाग का अदेयता प्रमाण पत्र माँगा गया परन्तु आवंटी द्वारा किशत का डिफाल्ट किया जा चुका था और आवंटी अदेयता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं कर पाया इसलिये कार्यशील का प्रकरण लम्बित है।
- नौएडा द्वारा दिनांक 01.04.2021 में जारी रि-शिड्यूल की किशत का भुगतान किये जाने हेतु जारी पत्र के क्रम में अन्तिम नोटिस दिनांक 18.01.2022 में आवंटी को देयता का भुगतान किये जाने हेतु 30 दिन का समय दिया गया था परन्तु रिकार्ड के अनुसार आवंटी द्वारा पुनर्निधारण की दो किशतों का भी भुगतान नहीं किया गया। जिस कारण आवंटी की दिनांक 31.01.2022 तक की किशत/भू-भाटक मय ब्याज की देयता रु 15,11,28,903/- बन गई थी।

- देयता के भुगतान हेतु आवंटी द्वारा दिनांक 11.04.2022 में शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये प्रकरण में निरस्तीकरण आदेश को निर्गत नहीं किये जाने का अनुरोध किया गया। शपथ पत्र के अन्तर्गत आवंटी द्वारा भूखण्ड की अतिदेयता धनराशि रू 15.05 करोड को तीन किश्तों में जमा कराये जाने का वचन दिया गया जिसमें प्रथम किश्त दिनांक 05.05.2022 को 5 करोड, द्वितीय किश्त दिनांक 31.05.2022 को 5 करोड तथा तृतीय किश्त दिनांक 15.06.2022 को शेष राशि। उक्त के दृष्टिगत भूखण्ड के निरस्तीकरण आदेश को शपथ पत्र कि शर्तों की अनुपालन की समय सीमा तक राजस्व कि प्राप्त हित में स्थगित भी रखा गया था।
- परन्तु आवंटी द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 06.05.2022 के द्वारा पुनः सूचित किया गया कि उनके द्वारा अतिदेयता के सापेक्ष कुल 02 करोड की राशि जमा कराई गई है तथा शेष राशि को जल्द से जल्द जमा कराये जाने का प्रयास किया जा रहा है जबकि आवंटी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार तत्समय 10 करोड की राशि को जमा कराया जाना था। शपथ पत्र कि शर्तों का अनुपालन नहीं होने के फलस्वरूप समय सीमा समाप्त हो चुकी थी।
प्राधिकरण स्तर पर आवंटी को अनेक बार समय प्रदान किये जाने पर भी आवंटी द्वारा देयताओं का भुगतान नहीं किये जाने के फलस्वरूप नियमानुसार भूखण्ड का निरस्तीकरण दिनांक 07.06.2022 में किया गया है।
- उक्त के परिपेक्ष्य में यह भी अवगत कराया गया है कि जिन देयताओं पर उक्त भूखण्ड का निरस्तीकरण किया गया है, उसकी गणना पट्टा प्रलेख (Lease Deed) की शर्तों अनुसार दिनांक 31.06.2020 तक तत्समय की प्रचलित ब्याज दर 14% (11% + 3% दण्डात्मक ब्याज) पर की गई तथा दिनांक 31.06.2020 के उपरान्त शासन द्वारा जारी आदेश संख्या 1587/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के अनुक्रम में जारी नोएडा के आदेश दिनांक 25.06.2020 के द्वारा वैश्विक महामारी कोविड-19 के दृष्टिगत दिनांक 01.07.2020 से MCLR के आधार पर 14% से घटाकर 11.5% (8.5% + 3% दण्डात्मक ब्याज) की दर पर गणना की गई है।
- आवंटी द्वारा किया गया अनुरोध, जिसके अन्तर्गत मा० सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित वाद संख्या 940/2017, बिक्रम चटर्जी व अन्य बनाम यूनियन आफ इन्डिया के अन्तर्गत जारी आदेश दिनांक 10.06.2020 एवं 10.07.2020 के अनुक्रम में भूखण्ड की देयता पर घटाये गये ब्याज दर को अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया गया, इस संबंध में अभिलेखों के आधार पर अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 199वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 24 के अन्तर्गत Writ Petition (S) Civil No 940/2017 Bikram Chatterjee & ors V/s Union of India & Ors. में मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 10.06.2020 एवं 10.07.2020 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्यवाही की अद्यतन स्थिति का प्रस्ताव प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग विभाग द्वारा संचालक मण्डल के समक्ष प्रस्तुत किया गया, प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया। जिसको उक्त आदेशों के अनुपालन में नोएडा व ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों की संयुक्त समिति का गठन प्राधिकरणों के स्तर पर किया गया,

जिसने मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में विभिन्न बिन्दुओं पर विचार किया। अन्य बिन्दुओं के साथ मा० न्यायालय के आदेश दिनांक 10.06.2020 पर विचार करते हुये समिति का मत स्थिर हुआ कि यह विधिक दृष्टि से स्पष्ट कर लिया जाये कि उक्त आदेश मात्र ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को ही अनुतोष प्रदान किया जाना है अथवा अन्य परियोजनाओं को भी लाभान्वित किया जाना है। इस बिन्दु पर मा० सर्वोच्च न्यायालय के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी से विधिक राय प्राप्त की गई, जिसमें मा० अधिवक्ता द्वारा अपना मत प्रकट किया गया कि "In regards to the query raised in para 2 of noida communication dated 20.07.2020 that whether the phrase all the lease holders is confined to be only to group housing properties or would extent to every lease hold properties. I am of the clear view that this would be determined by the background facts the case. While passing the order 10.06.2020 the hon'ble supreme court was conscious of the facts that 60% of the 114 group housing projects were incomplete. the expression used in the court order is "in all such projects. Hence forth the benefit of the court order relates only to group housing projects and not to every kind of lease. ultimately the court is concerned with the completion of the such projects and also recovery of dues of noida out of these 114 projects and not each and every allotment that has been made by noida"

- उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत याचिका से संबंधित जितने भी आदेश मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 940/2017 Bikram Chatterjee & ors. V/s Union of India & Ors. में पारित किये गये हैं, के क्रम में श्री हरीश साल्वे, वरि० अधिवक्ता को मा० सर्वोच्च न्यायालय में Re-Call Application दाखिल करने तथा प्राधिकरण का पक्ष मा० न्यायालय के समक्ष रखने हेतु आबद्ध किया गया तथा प्रकरण में श्री रविन्द्र कुमार अधिवक्ता द्वारा मा० न्यायालय के समक्ष भूखण्डों के विरुद्ध अतिदेयता की गणना MCLR साधारण ब्याज दर पर किये जाने विषयक मा० न्यायालय के आदेशों के विरुद्ध विभिन्न आधारों पर Re-call application दाखिल की गई। जिसपर मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दोनों पक्षों की बहस सुनने के पश्चात दिनांक 13.11.2021 को Judgement Reserve किया गया। इस प्रकरण में दोनों पक्षों की बहस पूर्ण हो चुकी है तथा मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपना निर्णय सुरक्षित रख लिया गया है, प्रकरण में मा० न्यायालय के आदेशों के पश्चात अग्रिम कार्यवाही नियमानुसार किया जाना संबंधी प्रस्ताव प्राधिकरण की 204वीं बोर्ड बैठक में संचालक मण्डल के अनुमोदनार्थ एवं मार्गदर्शनार्थ प्रस्तुत किया गया जिसको संचालक मण्डल द्वारा अवलोकित किया गया।
- उक्त समस्त तथ्यों, मा० सर्वोच्च न्यायालय के वरि० अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी की राय व प्राधिकरण बोर्ड विभिन्न बैठकों में रिट याचिका से संबंधित प्रस्तुत किये गये विभिन्न बिन्दुओं व विवेचना के दृष्टिगत आवंटी मै० ए०टी०एस० ड्रीमजोन प्रा०लि० संस्थागत भूखण्ड संख्या ए-2/2 सेक्टर 132 नोएडा द्वारा जो अनुरोध शासन के समक्ष अपने पत्र के माध्यम से बिन्दु

संख्या-3 जिसमें उल्लिखित किया गया है कि 'NOIDA may be directed to recalculate the outstanding dues as per order of the Hon'ble Supreme Court and the repayment Schedule may accordingly be restructured.' के क्रम में अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक की 199वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.08.2020 के मद संख्या 24 के अन्तर्गत writ petition (S) Civil No. 940/2017 Bikram Chatterjee & ors V/s Union of India & ors में माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 10.06.2020 एवं 10.07.2020 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा की गई कार्यवाही की अद्यतन स्थिति को संचालक मण्डल के समक्ष रखा गया जिसमें संचालक मण्डल द्वारा लिये गये निर्णयानुसार स्पष्ट किया गया कि मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के अनुसार दिये गये अनुतोष की गणना केवल ग्रुप हाउसिंग के सभी अधूरे (incomplete) परियोजनाओं पर की जानी है तथा स्पोर्ट सिटी से संबंधित प्रोजेक्ट्स में मात्र Housing Component पर सुविधा लागू की जाये जबकि उक्त प्रश्नगत भूखण्ड संस्थागत भू-उपयोग के आई०टी०/आई०टी०ई०एस० से आच्छादित है अतः मा० न्यायालय आदेश दिनांक 10.06.2020 इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है।"

- प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 16.08.2022 के क्रम में नोएडा के पत्र दिनांक 29.12.2022 द्वारा निम्नवत् आख्या उपलब्ध करायी गयी:-

क्रमांक	संस्थागत विभाग की आख्या	नियोजन विभाग की आख्या
1.	भूखण्ड का आवंटन दिनांक 14.03.2005 से दिनांक 16.07.2010 को शून्य अवधि माना गया तो भवन मानचित्र के स्वीकृत हेतु भी उस अवधि को शून्य अवधि माना जाये और प्रचलित नवीन ओखला औखला औद्योगिक विकास क्षेत्र विनियमावली-2006 व 2010 भवन में लागू 2.0 एफ०ए०आर० अनुमन्य किया जाये जैसा स्कीम ब्रोशर व उप विभाजित पत्र में भी लिखा है ।	संदर्भित मूल भूखण्ड सं० ए०-02, सेक्टर-132, नोएडा का आवंटन पत्र दिनांक 14.03.2005 को जारी किया गया है। तत्समय नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार एफ०ए०आर 1.5 अनुमन्य था ।
2.	नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली-2010 के लागू होने की जो अधिसूचना दिनांक 30.11.2010 को जारी की गई थी उसके बिन्दु सं०-1.7 के अनुसार इस विनियमावली में यथा संसूचित एफ०ए०आर०, भू-आच्छादन, सैट बैंक तथा घनत्व ऐसे भूखण्डों जो इस विनियमावली के लागू होने के पूर्व नीलामी या निविदा के आधार पर आवंटित किए गए थे और सामुहिक आवास के सम्बन्ध में लागू नहीं होंगे। उक्त भूखण्ड नीलामी या निविदा	संदर्भित मूल भूखण्ड सेक्टर-132, नोएडा का आवंटन पत्र दिनांक 14.03.2005 को जारी किया गया है। । तत्समय नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार एफ०ए०आर 15 अनुमन्य था । अतः आवंटन की नियम व शर्तों के अनुसार 2.0 एफ०ए०आर० मान्य नहीं है ।

	<p>के आधार पर आवंटित नहीं हुआ है। नोएडा प्राधिकरण की संस्थागत स्कीम के तहत आवंटित किया गया है इसलिए नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली-2010 के अनुसार भूखण्ड पर 2.0 एफ0ए0आर0 ही अनुमन्य होना चाहिए ।</p>	
<p>3.</p>	<p>जब क्रय योग्य एफ०ए०आर० की कोई पॉलिसी ही 2009 से पहले नहीं थी और उससे पहले ही नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली-2006 में सभी संस्थागत भूखण्ड के लिए 2.0 एफ०ए०आर० की पॉलिसी के निर्धारण के समय प्रस्ताव में यह भी अवगत कराया गया कि भवन विनियमावली-2006 में आई०टी०, ग्रुप हाऊसिंग में अनुमन्य एफ०ए०आर० बढ़ा कर 200 कर दिया गया है । तो भूखण्ड पर भी 2.0 एफ०ए०आर० अनुमन्य किया जाए ।</p>	<p>संदर्भित मूल भूखण्ड सं०ए०-02, सेक्टर-132, नोएडा का आवंटन पत्र दिनांक 14.03.2005 को जारी किया गया है । तत्समय नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार एफ0ए0आर 1.5 अनुमन्य था 1 अतः आवंटन की नियम व शर्तों के अनुसार 2.0 एफ०ए०आर० मान्य नहीं है। नोएडा भवन विनियमावली-2006 में संशोधन का प्रस्ताव दिनांक 09.11.2006 को शासन के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था। शासन द्वारा अनुमोदन दिनांक 05.12.2006 को प्रदान किया गया है अतः 2.0 एफ०ए०आर० दिनांक 05.12.2006 को लागू होगा ।</p>
<p>4.</p>	<p>अधिभोग प्रमाण पत्र के समय जारी मांग पत्र के अनुसार अतिरिक्त एफ०ए०आर० के मद में जमा की गई धनराशि रुपये 6,39,07,013 व उस पर लगाए गए ब्याज रुपये 79,49,313 को भूखण्ड का बकाया लीज प्रीमियम की देयता में समायोजित करने का निर्देश नोएडा प्राधिकरण को जारी करने का कष्ट करें ।</p>	<p>परियोजना के ब्रोशर के अनुसार 1.5 एफ०ए०आर० अनुमन्य था प्राधिकरण द्वारा त्रुटिवश 2.0 एफ०ए०आर० के साथ भवन मानचित्र स्वीकृत किए गए जिसमें 0.5 एफ०ए०आर० को क्रय करने हेतु धनराशि की गणना हेतु आवंटी संस्था द्वारा सहमति रूप में दिनांक 22.02.2018 को अनुरोध किया गया जिसके उपरांत सम्पूर्ण योजना का दिनांक 16.06.2021 को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया अतः क्रय योग्य एफ०ए०आर० की धनराशि को भूखण्ड की देयता में समायोजित किया जाना सम्भव नहीं है ।</p>

4. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय ए0टी0एस0 ड्रीमजोन तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण में यह पाया गया कि संस्थागत भूखण्ड संख्या ए-2/2 सैक्टर 132 नोएडा, क्षेत्रफल 30363.90 वर्गमी0 का आवंटन M/s Urvi Homes Pvt Ltd के पक्ष में दिनांक 27.09.2011 को (IT/ITES) की परियोजना हेतु किया गया। भूखण्ड का

उप-पट्टा प्रलेख दिनांक 27.12.2011 को निष्पादित कर दिनांक 11.01.2012 को कब्जा प्रदान किया गया। आवंटी के अनुरोध पर नोएडा के पत्र दिनांक 13.06.2016 द्वारा भूखण्ड आवंटी कम्पनी M/s Urvi Homes Pvt Ltd का नाम परिवर्तन कर M/s ATS Dreamzone Pvt Ltd को रिकार्ड में लिया गया। आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 13.06.2014 को भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.05.2016 को भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र 2.0 अनुमन्य एफ0ए0आर0 के साथ निर्गत किया गया।

बाद में नोएडा द्वारा आवंटी को इसे त्रुटिवश बताते हुए 1.5 एफ0ए0आर0 के अनुसार मैप स्वीकृत कराने के निर्देश दिए गए। आवंटी द्वारा बताया गया कि कालान्तर में उसके द्वारा कम्प्लीशन प्राप्त करते समय मजबूरी वश 1.5 से अधिक अतिरिक्त 0.5 एफ0ए0आर0 की **Purchasable** (क्रय योग्य) मानते हुए प्राधिकरण में क्रय योग्य धनराशि जमा की है। आवंटी का यह कहना है कि यह धनराशि उससे देय नहीं है क्योंकि वर्ष 2006 से ही नोएडा बोर्ड के निर्देशानुसार व बिल्डिंग बाइलाज के माध्यम से 2 एफ0ए0आर0 ऐसे भूखण्ड हेतु उपलब्ध हो गया। उसकी मांग है कि उसके द्वारा इस मद में जमा की धनराशि में प्रीमियम के खिलाफ समायोजित किए जाने की आवश्यकता है। आवंटी द्वारा यह भी बताया गया कि यद्यपि उसके द्वारा भवनों का निर्माण पूरा करके कम्प्लीशन सार्टिफिकेट के लिए प्रार्थना पत्र भी दिया और उसे प्राप्त भी कर लिया गया और काफी बड़ी संख्या में सेल भी कर दिया गया है, इस प्रकार थर्ड पार्टी राइट भी क्रिएट हो गया है। सभी आवंटी अपनी त्रिपक्षीय सेल डीड का इंतजार कर रहे हैं। ऐसे में प्राधिकरण द्वारा उनके आवंटन को निरस्त किया जाना उचित नहीं है।

प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा इस बिन्दु की पुष्टि की गई है कि इस भूखण्ड आवंटी द्वारा निर्माण कार्य करके उपभोग प्रमाणपत्र प्राप्त कर लिया गया है। अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी से इस बिन्दु पर जानकारी चाही गई कि ऐसे प्लॉट को यदि आवंटी द्वारा प्रीमियम की धनराशि का भुगतान नहीं किया गया था तो क्या **Cancellation** की बजाय आर0सी0 जारी करना उपयुक्त कदम नहीं होता ? आवंटी द्वारा यह भी अभिकथन दिया गया कि उसके द्वारा समस्त भुगतान 30 जून तक प्राधिकरण को कर दिया जाएगा। चूंकि इस भूखण्ड पर थर्ड पार्टी राइट क्रिएट होने के दृष्टिगत नोएडा को यह निर्देश दिया जाता है कि प्रश्नगत भूखण्ड को पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में पुनर्स्थापित करते हुए अद्यतन देयों की गणना से आवंटी को आदेश प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर अवगत कराएंगे। पुनरीक्षणकर्ता कम्पनी हर दशा में आदेश जारी होने

के 15 दिन में न्यूनतम रूपये 5 करोड़ प्राधिकरण में जमा करेगी और प्राधिकरण द्वारा निश्चित की गई शेष धनराशि 30 जून तक जमा करेगी। यदि पुनरीक्षणकर्ता कंपनी द्वारा नियत अवधि में ये धनराशि जमा नहीं की जाती है तो ये आदेश स्वतः निरस्त माना जाएगा और प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2022 पुनः प्रभावी होगा।

जहां तक क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की धनराशि को भूखण्ड की देयता में समायोजित किए जाने का प्रश्न है, चूंकि ये धनराशि आवंटी द्वारा प्राधिकरण में जमा कर दी गई है और वैसे भी ब्रोशर में उल्लिखित एफ0ए0आर0 से अधिक जितना भी अतिरिक्त एफ0ए0आर0 बाद में अनुमन्य होता है वो प्राधिकरण नियमों के तहत क्रय योग्य होता है। अतः क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की जमा की गयी धनराशि को भूखण्ड की देयता में समायोजित किया जाना सम्भव नहीं है।

एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

नरेन्द्र भूषण
प्रमुख सचिव।

संख्या:- 2530 (1) / 77-4-23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, ए0टी0एस0 ड्रीमजोन प्रा0लि0।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से
(रजनी कान्त पाण्डेय)
अनु सचिव।