

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5844/77-4-23/अपील 63/23
लखनऊ: दिनांक- 26 सितम्बर, 2023

मै0 रूद्रा बिल्डवेल कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 रूद्रा बिल्डवेल कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-05B, सेक्टर 16 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.06.2023 के विरुद्ध दिनांक 13.07.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 11.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से सुश्री आराधना, प्रबन्धक द्वारा आभासी रूप से एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री राजकुमार, निदेशक एवं श्री अनुराग अरोड़ा, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसके पक्ष में प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 01.03.2011 को क्षेत्रफल 20000 वर्ग मीटर के लिए हुआ था। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 03.10.2012 को निष्पादित की गई थी, जिसके अंतर्गत भूमि का प्रीमियम रू0 23,10,20,000/- देय था, जिसके 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय करना था एवं 90 प्रतिशत का भुगतान 24 महीने के moratorium के उपरान्त 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर 16 अर्द्ध वार्षिक किश्तों में किया जाना था। याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि वर्तमान तक उसके द्वारा कुल रू0 15.55 करोड़ का भुगतान किया जा चुका है।

3. तत्पश्चात पुनरीक्षणकर्ता द्वारा एक गुप हाउसिंग योजना "KBNOWS Apartment" के नाम से प्रारम्भ की गई एवं यूपी रेरा में भी इसका पंजीकरण करा दिया गया। याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में कृषकों द्वारा भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में कई प्रदर्शन किये जा रहे थे, जिसके कारण पूरे प्राधिकरण क्षेत्र में निर्माण कार्य प्रभावित था।

इसी के क्रम में राज्य सरकार द्वारा दिनांक 05.12.2019 को जीरो पीरियड दिये जाने के सम्बन्ध में Policy जारी की गई थी, जिसके पश्चात् याची संस्था द्वारा दिनांक 03.02.2020 एवं दिनांक 04.02.2020 को zero period दिये जाने के संबंध में प्रार्थना पत्र प्राधिकरण में दिये गये, जो बिना किसी कारण के प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 19.03.2020 के द्वारा निरस्त कर दिये गये।

4. इसी मध्य याची संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया गया था। इस भूखण्ड पर 4 टावर निर्मित किये जाने हैं, जिनमें कुल 672 फ्लैट सम्मिलित हैं। निर्माण कार्यों के सम्बन्ध में याची संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए प्रथम बार आवेदन दिनांक 28.08.2019 को प्राधिकरण कार्यालय में दिया गया था। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.11.2020 के द्वारा संस्था को अद्यवधिक लीज रेंट जमा करने को सूचित किया गया, जो संस्था द्वारा दिनांक 10.12.2020 को कुल धनराशि रू0 3,09,48,466/- का जमा कर दिया गया। इसके पश्चात् पुनः संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के लिए निवेदन किया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 28.12.2020 के द्वारा यह कहा गया कि पहले एक Escrow Account खोला जाए, जिसके अनुपालन में संस्था द्वारा Escrow Account भी खोल दिया गया। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 21.05.2021 द्वारा यह कहा गया कि अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के सम्बन्ध में दो अखबारों में नोटिस प्रकाशित किया जाए। यह नोटिस भी दिनांक 22.03.2021 को प्रकाशित करा दी गई।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया, जबकि संस्था द्वारा समय-समय पर अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के आवेदन दिये जाते रहे हैं। यहाँ यह भी अवगत कराना समीचीन है कि इसी प्रकरण में प्रबन्धक (बिल्डर्स) द्वारा महाप्रबन्धक, नियोजन को दिनांक 22.01.2021 को एक पत्र लिखकर सूचित किया गया कि इस परियोजना के सम्बन्ध में 16.82 प्रतिशत तक का अधिभोग प्रमाण पत्र दिया जा सकता है। इसके पश्चात् याची संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.02.2022, 29.04.2022, 01.05.2022 एवं 09.11.2022 के द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का अनुरोध किया गया, किन्तु अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जा सका। इस कारण एक पुनरीक्षण याचिका दिनांक 11.05.2022 को दायर की गई, जिस पर कोई निर्णय न होने के कारण मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 2286/2023 दायर की गई, जिसमें दिनांक 03.05.2023 को मा0 न्यायालय

द्वारा यह आदेशित किया गया है कि पुनरीक्षण याचिका का निस्तारण 03 माह के अंदर किया जाए।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 07.12.2022 को एक नोटिस जारी कर निम्न देयकों की मांग की गई है:-

Sl No.	Particulars	Amount
1-	Instalments & Interest	Rs. 61,80,53,574.00
2-	Lease Rent & Interest	Rs. 4,46,53,229.46
3-	64.7% Additional Compensation & Interest	Rs. 8,88,86,577.90
4-	Total Amount (1+2)	Rs. 66,27,06,803.00
5-	Time Extension Fee	It was observed that the fees for time extension shall be payable as per Rules, which will informed separately.

7. पुनरीक्षण याचिका के लम्बित रहने के बावजूद भी प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 08.06.2023 के द्वारा याची संस्था के भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि चूंकि उसके द्वारा जमा किया गया अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का आवेदन काफी समय से लम्बित है, अतः उसके इस आवेदन का निस्तारण किये बिना कोई कार्यवाही नहीं की जा सकती है। संस्था द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.06.2023 को अपास्त करने की याचना की गई है। यह भी मांग की गई है कि उसे zero period दिए जाने की policy के क्रम में जीरो पीरियड का लाभ दिया जाए एवं प्राधिकरण द्वारा जीरो पीरियड न देने संबंधी पारित आदेश दिनांक 19.03.2020 निरस्त किया जाए।

8. सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के द्वारा यह अवगत कराया गया कि इस भूमि का आवंटन एक SPV के पक्ष में कुल क्षेत्रफल 83000 वर्ग मीटर का किया गया था, जिसमें M/S Rudra Buildwell Construction Pvt Ltd को सब लीज के द्वारा 20000 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि NCR Planning Board की संस्तुति के क्रम में पूर्व में 308 दिन का जीरो पीरियड का लाभ दिया जा चुका है। संस्था द्वारा भूखण्ड के मूल्य के मद में अभी तक रू0 9.17 करोड़ जमा किये गये हैं, अवशेष मूल्य जमा करने के कई नोटिस संस्था को दिये जा चुके हैं। प्राधिकरण द्वारा संस्था को कोविड काल का लाभ भी प्रदान कर दिया गया है। वर्तमान में संस्था पर कुल देयता लगभग रू0 84.06 करोड़

है। देयताओं को जमा न कर पाने के कारण भूखण्ड निरस्त कर दिया गया है।

मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। इस प्रकरण में संस्था द्वारा मुख्यतः निम्न प्रार्थना की गई है:-

(i) कृषकों के विवाद के कारण जीरो पीरियड की मांग।

(ii) अधिभोग प्रमाण पत्र जारी न कर पाने के कारण भूखण्ड का निरस्तीकरण ठीक नहीं है।

9. यह सर्वमान्य तथ्य है कि संस्था द्वारा सर्वप्रथम जीरो पीरियड देने की मांग दिनांक 03.02.2020 को की गई थी। संस्था द्वारा हालांकि यह कहा गया है कि भूमि अधिग्रहण सम्बन्धी विवादों के कारण इस भूखण्ड पर निर्माण नहीं किया सकता था, किन्तु इसके सम्बन्ध में कोई तथ्य संस्था द्वारा वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19.03.2020 को संस्था के जीरो पीरियड के प्रत्यावेदन को निरस्त करने का आदेश निम्नवत है:-

“उपरोक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि आपके प्रकरण का संदर्भित शासनादेश के अंतर्गत परीक्षण किया गया। आपका प्रकरण उक्त संदर्भित शासनादेश से आच्छादित नहीं होता है। अतः आप शून्यकाल हेतु पात्र नहीं पाये गये। तदनुसार आपके प्रत्यावेदन दिनांक 04.02.2020 का निस्तारण किया जाता है।”

उपरोक्त आदेश स्पीकिंग आर्डर नहीं है। प्राधिकरण को इस तथ्य का परीक्षण करना चाहिए था कि क्या भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवाद संस्था को आवंटित भूखण्ड पर थे अथवा नहीं, तत्पश्चात ही यह निर्धारित किया जा सकता था कि कि इस भूखण्ड का निर्विवाद कब्जा संस्था को दिया गया था अथवा नहीं। यह प्रकरण शासनादेश से आच्छादित क्यों नहीं है, की भी विवेचना प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश में नहीं की गई है। ऐसी दशा में यह उचित प्रतीत होता है कि प्राधिकरण को इस तथ्य का पुनः विनिश्चय करना चाहिए कि क्या भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवाद इस भूखण्ड पर था, एवं तत्पश्चात ही जीरो पीरियड का विनिश्चय किया जा सकता है।

10. यह भी निर्विवादित तथ्य है कि अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने का प्रथम प्रार्थना पत्र दिनांक 28.08.2019 को प्राधिकरण कार्यालय में प्राप्त हो गया था। इसके पश्चात लीज रेंट जमा करने की प्राधिकरण की मांग को भी संस्था द्वारा पूरा कर दिया गया था एवं प्राधिकरण के निर्देशों के अनुरूप

Escrow Account भी खोल दिया गया था। काफी लम्बे समय तक प्राधिकरण द्वारा इस आशय का विनिश्चय न किया जाना कि अधिभोग प्रमाण पत्र देय है अथवा नहीं एवं इस प्रकरण को लम्बित रखा जाना अच्छी कार्य पद्यति नहीं कही जा सकती है। प्राधिकरण को तत्समय ही विनिश्चय कर लेना चाहिए था कि संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र दिया जा सकता है अथवा नहीं। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर प्रबंधक (बिल्डर्स) द्वारा दिनांक 22.01.2021 को महाप्रबंधक नियोजन को जारी एक पत्र मौजूद है, जिसमें यह अंकित है कि "कार्यालय आदेश में वर्णित प्राविधानों तथा कार्य पूर्ति की अन्य औपचारिकताएं पूर्ण होने की दशा में उक्त भूखण्ड के सापेक्ष जमा धनराशि के अनुपात में परियोजना में स्वीकृत कुल यूनिट्स की 16.82 प्रतिशत यूनिट्स का कार्यपूर्ति जारी किया जा सकता है।" इससे यह स्पष्ट है कि यदि अन्य औपचारिकताएं पूरी थीं तो संस्था को 16.82 प्रतिशत का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता था। यह प्रतिशत प्रथम फेज के पूर्ण माने जाने के प्रतिशत, जो कि 15 प्रतिशत है, से अधिक है। प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के समय ऐसा कोई साक्ष्य नहीं प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो कि अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने पर निर्णय लेने में इतना विलम्ब क्यों किया गया है। इसके विपरीत प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर संस्था को कतिपय धनराशि एवं प्रपत्र जमा करने को कहे गये हैं, जो संस्था द्वारा जमा कर दिये गये हैं। ऐसी दशा में प्राधिकरण को इस बात का विनिश्चय करना चाहिए कि यदि सभी प्रपत्र पूर्ण हैं तो अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की स्थिति है अथवा नहीं।

11. यहाँ यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि इस कार्यालय में इसी आवंटन से संबंधित एक पुनरीक्षण याचिका दिनांक 11.05.2022 को प्रस्तुत की गई थी, जिसके सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 03.05.2023 के द्वारा पुनरीक्षण याचिका का निस्तारण तीन माह में करने के निर्देश दिये गये थे। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के रहते हुए प्राधिकरण को निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.06.2023 नहीं करना चाहिए था।

12. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 07.12.2022 को देयकों की गणना में किसानों को देय compensation की गणना भी की गई है। चूंकि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा इस गणना पर वर्तमान में रोक लगाई गई है, अतः संस्था को इस प्रकार के देयकों से मुक्त रखा जाए।

13. उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण का आदेश दिनांक 08.06.2023 निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह संस्था के पक्ष में, यदि औपचारिकताएं पूर्ण हों तो, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करे।

14. प्रस्तर-9 में की गई विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 19.03.2020 एक speaking order नहीं है। अतः आदेश दिनांक 19.03.2020 निरस्त किया जाता है एवं यह आदेशित किया जाता है कि संस्था का प्रार्थना पत्र, जो जीरो पीरियड देने से सम्बन्धित है, का निस्तारण भी इस आदेश के प्रस्तर-9 की विवेचना के अनुसार करना सुनिश्चित करे।

15. चूंकि इस आदेश के द्वारा प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश खारिज कर दिया गया है, अतः ऐसी दशा में पुर्नस्थापना शुल्क देय नहीं होगा। साथ ही चूंकि संस्था का अधिभोग प्रमाण पत्र देने का आवेदन दिनांक 28.08.2019 से लम्बित है, अतः दिनांक 28.08.2019 से अधिभोग प्रमाण पत्र दिये जाने तक (देय होने की दशा में) कोई दण्ड ब्याज भी देय नहीं होगा। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि अधिभोग प्रमाण पत्र का आवेदन करने के दिनांक 28.08.2019 से लेकर उसके नियमानुसार निस्तारण तक के दिनांक तक की अवधि, परियोजना को पूर्ण करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी time extension charge के जोड़ी जाएगी।

उपरोक्तानुसार प्राधिकरण द्वारा देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए एवं ऐसे पुर्ननिर्धारित देयकों का 25 प्रतिशत तीन माह के अंदर एवं अवशेष धनराशि 4 अर्द्धवार्षिक किश्तों में वसूल की जाए।

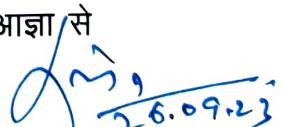
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)
प्रमुख सचिव

संख्या:- 5844 77-4-23/अपील 63/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. निदेशक, मै0 रुद्रा बिल्डवेल कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0, 314, एफ/एफ, पॉकेट-डी, मयूर विहार फेस-II, दिल्ली-110091।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(मनोज कुमार मौर्य)
अनु सचिव