उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 6934/77–4–23/10 अपील/22
लखनऊः दिनांक– 14 नवम्बर, 2023

आईआईटीएल निम्बस द एक्सप्रेस पार्क व्यू ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका आईआईटीएल निम्बस द एक्सप्रेस पार्क व्यू द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग परियोजना एक्सप्रेस पार्क व्यू–2 के सम्बन्ध में completion certificate न दिये जाने के सम्बन्ध में दिनांक 10.03.2022 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 29.08.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य सिंह, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं श्री सुधीर कुमार, प्लानिंग, ग्रेटर नोएडा तथा याची संस्था की ओर से श्री राजीव कुमार, निदेशक, श्री वीरेन्द्र कुमार, लीगल मैनेजर एवं श्री हिमांशु एच. गुप्ता, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस परियोजना का विकास कुल 4 फेज में किया जाना है, जिसमें 10 टावर्स, एक कम्युनिटी बिल्डिंग एवं एक वाणिज्यिक काम्प्लेक्स भी सम्मिलित है। इसके अतिरिक्त 5वें चरण का निर्माण भी किया जाना है, जिसमें low rise aparment बनाये जाएंगे। प्रथम चरण जिसमें 3 टावर का निर्माण होना था एवं द्वितीय चरण, जिसमें 4 टावर का निर्माण होना था, के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। तदोपरान्त 3 एवं 4 चरण भी पूरे हो चुके हैं, जिसमें 3 टावर, वाणिज्यिक काम्प्लेक्स एवं कम्युनिटी बिल्डिंग सम्मिलित हैं। इनके अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन दिनांक 27.02.2020 को किया गया था, जिसके संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.03.2020 को आपत्तियाँ जारी की गई, जिसका प्रतिउत्तर संस्था के पत्र दिनांक 11.03.2020 के द्वारा दिया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि वर्ष 2020 में इसके तुरन्त बाद कोविड का लॉक डाउन प्रारम्भ हो गया, जिसके रहते हुए कम्पनियों की वित्तीय स्थिति खराब होने लगी। इस कारणवश संस्था के पत्र दिनांक 08.06.2020

द्वारा यह निवेदन किया गया कि उसे अधिभोग प्रमाण पत्र जारी कर दिया जाए एवं फ्लैट्स के बेचने से जो आमदनी होगी, उससे वह प्राधिकरण के देयकों का भुगतान कर देगा।

4. इसी दौरान मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी अपने आदेश दिनांक 10.06.2020, 10.07.2020, 19.08.2020 एवं 25.08.2020 द्वारा यह निर्णय दिए गये कि बिल्डर्स के देयकों का निस्तारण करने के लिए ब्याज दरों को कम किया जाए। इन आदेशों के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.06.2020 के द्वारा यह निर्देशित किया गया कि यदि याची संस्था द्वारा सभी देयकों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो संस्था के पक्ष में No dues certificate जारी करना सम्भव नहीं हो सकेगा। संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.03.2020, 25.03.2020, 08.06.2020, 20.07.2020, 25.03.2021 एवं 08.07.2021 द्वारा प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण पत्र शीघ्र जारी करने की मांग की, किन्तु प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.09.2021 के द्वारा यह अवगत कराया गया कि संस्था द्वारा समय से प्राधिकरण द्वारा प्रेषित आपत्तियों का निस्तारण नहीं किया गया है एवं देयकों का भुगतान नहीं किया गया है, अतः उसे अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा यह भी अपेक्षा की गई कि संस्था को आनलाईन माध्यम से पूरी प्रक्रिया पुनः करनी होगी।

5. प्राधिकरण के पत्र के क्रम में संस्था द्वारा आनलाईन माध्यम से दिनांक 16.09.2021 को टावर के–1, वाणिज्यिक भवन एवं कम्युनिटी सेन्टर के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन किया गया। इस प्रार्थना पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.12.2021 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे 135 यूनिट का अधिभोग प्रमाण पत्र दे दिया जाएगा एवं 505 अतिरिक्त यूनिट को भी सब–लीज करने की अनुमति दे दी जाएगी यदि संस्था एक त्रिपक्षीय Escrow account खोल लेती है। इसके क्रम में संस्था द्वारा दिनांक 14.12.2021 को ही त्रिपक्षीय Escrow account खोल दिया गया है एवं इस Escrow account के माध्यम से धनराशि प्राधिकरण को प्राप्त भी हो रही है।

6. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अभी तक संस्था के पक्ष में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। अतः इस याचिका के माध्यम से यह निवेदित किया गया है कि उसे अवशेष यूनिट का अधिभोग प्रमाण पत्र शीघ्र जारी किया जाए।

7. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। सुनवाई के दौरान संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि 924 यूनिट्स के सम्बन्ध मे अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, जिनमें से 690 यूनिट्स के विक्रय पत्रों का निष्पादन भी हो चुका है। इस परियोजना के अंतर्गत कुल 1630 यूनिट्स निर्मित की जानी हैं, जिनमें से टावर आई–1, जे–1 एवं के–1 की 396 यूनिट्स के अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु संस्था द्वारा आवेदन किया गया

है। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया कि संस्था द्वारा सर्वोच्च न्यायालय के जिस आदेश दिनांक 10.06.2020 के क्रम में अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की मांग की गई थी, वह आदेश अब अस्तित्व में नहीं है। प्राधिकरण प्रचलित नीति के अनुसार संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण करने के लिए तैयार है।

8. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि समय समय पर प्राधिकरण द्वारा संस्था के पक्ष में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जाता रहा है, जिनके कारण संस्था द्वारा विक्रय प्रमाण पत्र निष्पादित भी कर दिये गये हैं। पूर्व में जिन टावर्स के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किये गये थे, उनमें कुल यूनिट्स की संख्या 924 थी, जिनमें से 690 विक्रय प्रमाण पत्रों का निष्पादन किया जा चुका है।

9. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा लीज प्रीमियम के मद में रू0 1,31,04,72,351/– का भुगतान किया जा चुका है। इसके साथ ही संस्था द्वारा लीज रेंट एवं अतिरिक्त कृषक कम्पेन्सेशन का भुगतान भी किया गया है।

10. उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने हेतु दिये गये आवेदन पर शीघ्र निर्णय ले। जिन देयकों का भुगतान अभी तक नहीं हो पाया उनके सम्बन्ध में वर्तमान में प्रचलित reschedulement policy के अंतर्गत निर्णय लेना सुनिश्चित करे। यह भी निर्देशित किया जाता है कि कोविड को दृष्टिगत रखते हुए जारी शासनादेश, जो निःशुल्क समय विस्तारीकरण के सम्बन्ध में है, का लाभ भी याची संस्था को उपलब्ध कराया जाए।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–6934(1)/77–4–23/10 अपील/22 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, आईआईटीएल निम्बस द एक्सप्रेस पार्क व्यू, जीएच–03, सेक्टर–चाई–V, ग्रेटर नोएडा–201301।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से
(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव