

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 5040/77-4-23/60 अपील/23
लखनऊ: दिनांक-22 अगस्त, 2023

एस0एन0जी0 डेवलपर्स लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण,
गौतमबुद्ध नगर

... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एस.एन.जी. डेवलपर्स लि0 द्वारा नोएडा में उनके द्वारा विकसित एसएनजी प्लाजा, जो अंशल गोल्फ लिंक-1, सेक्टर पी-8, बिल्डर्स एरिया पर विकसित किया गया है, के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये पत्र दिनांक 31.12.2022 के विरुद्ध दिनांक 30.06.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.07.2023 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री अमनदीप डुली, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री अवनीश सिंह, निदेशक द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसके द्वारा वाणिज्यिक परियोजना, जो कि एसएनजी प्लाजा के नाम से है, का विकास ग्रेटर नोएडा में किया गया है। इस परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र भी उसे 08.03.2010 को प्राप्त हो चुका है। इस परियोजना से पूर्व ग्रेटर नोएडा द्वारा अंशल को 100 एकड़ भूमि फ्री-होल्ड के आधार पर दिनांक 05.06.1997 को उपलब्ध कराई गई थी। इसी के क्रम में अंशल द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 27.09.2003 को विक्रय पत्र निष्पादित किया गया।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि पूरे प्राधिकरण क्षेत्र में मात्र यही एक सम्पत्ति है, जो फ्री-होल्ड के द्वारा उपलब्ध कराई गई है, अन्य बाकी सभी सम्पत्तियाँ लीज होल्ड सम्पत्तियाँ हैं।

4. वर्ष 2010 में अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बाद संस्था द्वारा अतिरिक्त तल पर निर्माण करने हेतु बिल्डिंग प्लान प्राधिकरण में दाखिल किया

गया था। इसी के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 31.12.2022 द्वारा सैद्धान्तिक रूप से अतिरिक्त दरों पर निर्माण करने की स्वीकृत प्रदान कर दी गई थी एवं कतिपय शर्तों का भी उल्लेख किया गया था। इन शर्तों को हटाने हेतु पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 11.01.2023 को पत्र प्राधिकरण को दिया गया, किन्तु अभी तक प्राधिकरण द्वारा इस पत्र पर कोई निर्णय नहीं लिया जा सका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह मांग की गई है कि उस पर क्रय योग्य FAR से सम्बन्धित धनराशि की मांग करना अनुचित है, इसके अलावा यह भी अनुचित है कि उसके द्वारा वर्तमान में निवास कर रहे व्यक्तियों में से 2/3 व्यक्तियों से सहमति पत्र निर्माण करने से पूर्व उपलब्ध कराया जाएगा। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पत्र दिनांक 31.12.2022 को निरस्त किये जाने की मांग की गई है।

5. इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि विकासकर्ता द्वारा अपने भूखण्ड पर 2.0 FAR के साथ मानचित्र स्वीकृत करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड के तलपट मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड के लिए उल्लिखित प्राविधानों के अनुसार मानचित्र स्वीकृत प्राप्त कर भवन का निर्माण कर भूतल एवं प्रथम तल का कार्य पूर्ति कर लिया गया है। तदोपरान्त विकासकर्ता द्वारा मानचित्र स्वीकृति प्राप्त किये बिना ही द्वितीय एवं तृतीय तलों का निर्माण भी करा लिया गया है।

6. संदर्भित परियोजना प्राधिकरण क्षेत्र के अंतर्गत आ रही है। जिस पर ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण की भवन विनियमावली के प्राविधान प्रभावी हैं, उसी के अनुसार तलपट मानचित्र व भवनों के मानचित्र स्वीकृत किये जाने की प्रक्रिया विद्यमान है। इस भवन विनियमावली के प्राविधान लीज होल्ड एवं फ्री होल्ड दोनों प्रकार की सम्पत्तियों पर समान रूप से लागू होती हैं। प्राधिकरण में प्रचलित भवन विनियमावली तथा रेरा के प्राविधानों के अनुसार अतिरिक्त FAR अनुमोदित करने से पूर्व 2/3 सह आवंटियों से सहमति पत्र प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रारूप में जमा किये जाने की विधिक बाध्यता भी है।

7. उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था का मानचित्र रू0 13,35,67,560/- जमा कराने के साथ ही निम्न प्राविधानों के अनुसार अनुमोदित किया गया है:-

- विकासकर्ता द्वारा मानचित्र स्वीकृति से पूर्व 2 तिहाई क्रेताओं से सहमति पत्र प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रारूप में जमा कराया जाना होगा।
- पार्किंग की व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर ही मानकों के अनुरूप सुनिश्चित की जानी होगी।
- मानचित्र स्वीकृति से पूर्व अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।

- मानचित्र से पूर्व स्ट्रक्चर डिजाइन की वेटिंग आई0आई0टी0 से तथा अग्निशमन विभाग से फायर एन0ओ0सी0 प्राप्त की जानी होगी।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि:-

- i. प्राधिकरण में प्रचलित भवन विनियमावली के प्राविधान सभी प्रकार की सम्पत्तियों पर समान रूप से लागू होते हैं। भवन विनियमावली में कहीं पर भी यह उल्लेख नहीं है कि यह प्राविधान केवल लीज होल्ड सम्पत्ति पर ही लागू होंगे। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना गलत है कि ये प्राविधान उस पर लागू नहीं होते हैं।
- ii. यह तथ्य दोनों पक्षों को मान्य हैं कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा बिना प्राधिकरण की अनुमति प्राप्त किये गये दो फ्लोर का अतिरिक्त निर्माण करा दिया गया है। इस अनधिकृत निर्माण को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा अनधिकृत निर्माण सील करने की कार्यवाही वर्ष 2019 में की गई थी। इस कार्यवाही से बचने के लिए संस्था द्वारा अतिरिक्त FAR क्रय करने की अनुमति प्राधिकरण से मांगी गयी, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 31.12.2022 से क्रय योग्य FAR के सापेक्ष देय शुल्क रू0 13,35,67,560/- + जीएसटी तथा बिना मानचित्र स्वीकृति किये गये निर्माण हेतु रू0 92,22,520/- + जीएसटी जमा करने को कहा गया है। इन तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश में कोई अनियमितता प्रतीत नहीं होती है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत याचिका बलहीन है एवं खारिज करने योग्य है।

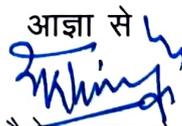
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 50470 77-4-23/60 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, एसएनजी डेवलपर्स लि, 112, इन्द्रप्रकाश बिल्डिंग, 21, बारा खम्भा रोड, नई दिल्ली-110001।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव