

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 4790/77-4-23/अपील 28/23
लखनऊ: दिनांक- 10 अगस्त, 2023

प्रियंका अहलूवालिया एवं अन्य ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण व अन्य ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका श्रीमती प्रियंका अहलूवालिया एवं अन्य द्वारा नोएडा में आवंटित आवासीय भूखण्ड संख्या G-13, सेक्टर 44 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.10.2021 एवं पत्र दिनांक 01.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 21.03.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.05.2023 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 04.08.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री मानवेन्द्र प्रताप सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा एवं याची द्वारा आभासी रूप से तथा उसके अधिवक्ता श्री अभिनव भट्टाचार्य एवं श्री उत्कर्ष वर्धन सिंह द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची का यह कहना है कि आवासीय भूखण्ड उपलब्ध कराए जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा एक स्कीम वर्ष 2018 द्वारा लाई गई थी, जिसके क्रम में उसके द्वारा इलेक्ट्रानिक बिड दिनांक 08.03.2019 को दाखिल की गई थी। यह प्लॉट याचीगण के पिता स्व0 श्री प्रेमचन्द सागर को आवंटित किया गया था एवं उनकी मृत्यु के उपरान्त याचीगण उनके विधिक वारिस हैं।

3. यह आवासीय प्लॉट 300 वर्ग मीटर का है, जिसका कुल प्रीमियम रू0 3,45,29,250/- होता है। अर्नेस्ट मनी को सम्मिलित करते हुए कुल 30 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 30 दिन के अन्दर करना था तथा अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 10 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ 10 छमाही किश्तों में करना था। इसी क्रम में

दिनांक 17.05.2019 तक याचीगण के पिता द्वारा कुल रू0 1,03,58,775/- का भुगतान कर दिया गया था। याचीगण का यह कहना है कि स्व0 श्री प्रेम चन्द सागर की वृद्धावस्था के कारण उनकी तबियत खराब रहती थी एवं इसी दौरान कोविड महामारी का भी दौर आया, जिसमें उनके पिता की मृत्यु दिनांक 28.04.2021 को हो गई। पिता की मृत्यु होने के बाद याची संख्या 1 द्वारा दिनांक 21.06.2021 को रू0 50.00 लाख, दिनांक 05.04.2022 को रू0 88.00 लाख एवं दिनांक 25.11.2022 को रू0 48.00 लाख प्राधिकरण के खाते में जमा कराया जा चुका है। अतः मूल आवंटी की मृत्यु के उपरान्त भी याचीगण द्वारा कुल रू0 1,86,00,000/- जमा कराये गये हैं। याचीगण द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई थी कि उनके देयों का पुनर्निर्धारण कर दिया जाए, जिससे वे अपने समस्त देयों का भुगतान कर सकें।

4. इसी दौरान प्राधिकरण ने याचीगणों को सुने बिना उनके आवंटन दिनांक 07.10.2021 को निरस्त कर दिया एवं आवंटन को पुनः स्थापित करने हेतु दिये गये प्रार्थना पत्र को भी प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 01.11.2022 के द्वारा नामंजूर कर दिया गया है।

5. याचीगण का यह कहना है कि 'The Policies & Procedure For Residential Property Management, 2002' के प्रस्तर 13 एवं 14 में प्लॉट को निरस्त करने की विधि दी गयी है एवं प्लॉट को पुनर्स्थापित करने की भी विधि दी गयी है, जिसके अनुसार यदि किसी प्लॉट का आवंटन निरस्त कर दिया गया है एवं उसका पुनर्आवंटन नहीं हो पाया है तो यदि आवंटन निरस्त होने के तीन वर्ष के अंदर कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जाएगा तो ऐसे निरस्तीकरण आदेश को पुनर्स्थापित किया जा सकता है।

“ 14. Cancellation of Plot:

i) If the allottee/lessee fails to deposit the due money within the given time or such extended period as is allowed or commits any breach of the terms & conditions as laid down in the brochure of the respective scheme/allotment letter/lease deed the allotment/lease deed shall be liable to be cancelled/ determined. IN such even, amount deposited towards the plot shall be refunded after forfeiture of 1% of total plot premium, in favour of the Authority. Possession of the plot with structure if exists thereon, shall be resumed in favour of the Authority

and the allottee/ lessee shall not be entitled to claim any compensation for the same.

ii) If the allotment/ lease of the plot is obtained by any misrepresentation, suppression of material fact, misstatement or fraud, allotment/ lease may be cancelled determined and the possession of the plot and building thereon (if exists) may be resumed and the allottee will not be entitled to any compensation. Entire money deposited will also be fortified in favour of the Authority. Besides, Authority will be at liberty to initiate legal action against such allottee/ lessee.

15. Restoration of plot after cancellation:

Normally restoration of plot shall not be allowed. However, in exceptional circumstances restoration of plot can be allowed by the CEO or any other officer authorized on his behalf. In such cases following restoration charges shall be levied:-

i) 10% of prevailing sector rate per sq.mts. (a) in pre-possession cases where cancellation is exercised for default in payment of half yearly instalments as per terms of allotment and (b) in post-possession case where cancellation of allotment & revocation of lease deed has been done in consequences of breach of terms & conditions of allotment or in consequences of misrepresentations, suppression of material fact, misstatement or fraud.

ii) In case where there is not difference in prevailing rate and allotment rate then restoration charges shall be Rs. 200/- per sq.mts”.

6. याचीगण द्वारा यह कहा गया है कि मूल आवंटी की मृत्यु हो जाने पर इस प्रकरण को (exceptional circumstances) के रूप में देखा जाना चाहिए। उनके द्वारा इस बात पर भी बल दिया गया है कि इस दौरान कोविड महामारी भी चल रही थी एवं सभी प्रकार के लेन-देन बन्द थे, जिसके कारण ही उनके पिता के द्वारा समय से धनराशि का भुगतान नहीं किया जा सका था। इस बात को ध्यान में रखते हुए उनके द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण के आदेश

दिनांक 07.10.2021 को निरस्त करते हुए याचीगण, जो मूल आवंटी के विधिक वारिस हैं, के पक्ष में आवंटन बहाल किया जाए। याचीगण के द्वारा यह भी कहा गया है कि वे सम्पूर्ण धनराशि जमा करने को तैयार हैं।

7. प्रकरण के सम्बन्ध में नोएडा से आख्या प्राप्त की गई, प्राधिकरण द्वारा इस बात पर बल दिया गया है कि मूल आवंटी को समय से किश्तें जमा न कर पाने के कारण प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.10.2019 व 26.09.2021 को पत्र निर्गत किये गये। आवंटी द्वारा दिनांक 08.03.2019 से 08.09.2021 तक पाँच किश्तें समय से जमा न कराये जाने के कारण उनका आवंटन निरस्त कर दिया गया है। यह भी अवगत कराया गया कि प्राधिकरण की यह नीति है कि लगातार तीन किश्तों का भुगतान समय से नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जाता है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध विवरण का परिशीलन किया गया। उसके अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:-

- i. मूल आवंटी को इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 08.03.2019 को किया गया था। भूखण्ड के प्रीमियम का 30 प्रतिशत का भुगतान नियत समय में कर दिया गया था एवं अवशेष धनराशि की 10 किश्तों का निर्धारण भी कर दिया गया था।
- ii. आवंटी को कुल किश्तों का भुगतान दिनांक 08.09.2019 से 08.03.2024 के मध्य करना था। आवंटी द्वारा प्रथम पाँच किश्तें समय से जमा न किये जाने के कारण यह आवंटन निरस्त कर दिया गया था।
- iii. प्राधिकरण द्वारा मूल आवंटी को नोटिस धनराशि जमा करने के सम्बन्ध में दिनांक 11.10.2019 व 26.09.2021 को पत्र निर्गत किये गये। यहाँ यह तथ्य समीचीन है कि द्वितीय पत्र को निर्गत करने के पूर्व ही मूल आवंटी की मृत्यु दिनांक 28.04.2021 को हो गयी थी। अतः इससे यह स्पष्ट है कि द्वितीय पत्र एक मृत व्यक्ति को निर्गत किया गया था, जो विधि के अनुसार सही नहीं है। प्राधिकरण को चाहिए था कि यदि मूल आवंटी की मृत्यु हो गई तो उसके विधिक वारिसों के पक्ष में नोटिस निर्गत की जाती एवं उनका पक्ष भी सुन लिया जाता। प्राधिकरण द्वारा ऐसा न करना Principle of Natural Justice के सिद्धांत के विरुद्ध कार्य है।

iv. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि अभी तक इस भूखण्ड का पुर्नआवंटन नहीं हो पाया है एवं मूल आवंटी के विधिक वारिस अवशेष धनराशि को जमा करने को तैयार हैं। विधिक वारिसों द्वारा मूल आवंटी की मृत्यु के उपरान्त कुल रू0 1,86,00,000/- जमा भी किये गये हैं।

v. चूंकि Principle of Natural Justice के सिद्धांत का पालन नहीं किया गया है एवं प्राधिकरण की नीति के अनुसार इस प्लाट का पुर्नस्थापन किया जा सकता है, अतः ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 07.10.2021 निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि वह मूल आवंटी के विधिक वारिसों के पक्ष में वर्तमान में कुल देय धनराशि का एक पृथक नोटिस निर्गत करे। इस धनराशि की गणना करते समय निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.10.2021 से इस आदेश के जारी होने की तिथि तक कोई ब्याज व दण्ड ब्याज न लिया जाए। ऐसी गणना करने के उपरान्त जो धनराशि आती है उसके 30 प्रतिशत का भुगतान याचीगण द्वारा एक माह के अंदर किया जाएगा एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 6-6 माह की दो किश्तों में किया जा सकेगा।

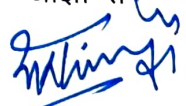
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 4790 77-4-23/अपील 28/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्रीमती प्रियंका अहलूवालिया व अन्य, तृतीय तल, 22, चित्रा विहार, दिल्ली-110092।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शिलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव