

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5394/77-4-23/04 अपील/2023
लखनऊ: दिनांक- 15 सितम्बर, 2023

मे0 आर एस बिल्डवेल प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 आर एस बिल्डवेल प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित प्लॉट संख्या एफ, सेक्टर रो-1 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.01.2023 के विरुद्ध दिनांक 17.01.2023 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। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.09.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 06.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री आमोद कुमार शुक्ला, श्री जामिल अहमद खान, श्री राकेश कुमार एवं श्री अखिलेश कुमार सिंह द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत प्लॉट का आवंटन दिनांक 06.12.2001 को किया गया था एवं लीज डीड भी दिनांक 29.08.2003 को निष्पादित की गयी थी, जिसके अनुसार प्लॉट का कुल प्रीमियम रू0 3,65,13,735/- था। इस प्लॉट पर कब्जा भी आवंटी को तत्समय ही उपलब्ध करा दिया गया था। प्लॉट का आवंटन के पश्चात निम्न तालिका के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देयकों का भुगतान किया गया है:-

2 (i) Org Payment Plan

Sr No	Installment No	Installment Amount	Due Date	Deposit Date	Deposit Amount	Days Delay
1	1	75,02,892	05-12-2003	01-12-2004	90,18,750	Paid
2	2	82,36,492	05-12-2004	03-12-2004	82,36,492	Paid
3	3	88,32,950	05-12-2005	27-03-2006	93,72,923	Paid

4	4	96,58,704	05-12-2006	16-01-2007	98,74,900	Paid
5	5	1,03,01,602	05-12-2007	04-01-2008	1,03,01,601	Partly Default as late Deposit
6	6	1,11,28,081	05-12-2008			Default
Total		5,56,60,721			4,68,04,666	

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा revised building plan जारी करने का प्रार्थना पत्र दिनांक 29.06.2006 को दिया गया, जिसे प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 31.12.2007 के द्वारा स्वीकृत भी कर दिया गया। प्राधिकरण के देयों के भुगतान के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अनुमति मांगी गई उसे प्रश्नगत भूमि mortgage रखने की अनुमति प्रदान की जाए जिसे प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.12.2006 को प्रदान कर दिया गया है। तत्समय तक कुल देयताओं का भुगतान बैंक को कर देने थे, किन्तु कतिपय कारणों से बैंक द्वारा तत्समय प्राधिकरण के देयकों का समस्त भुगतान नहीं किया गया। वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा अपने देयकों के सम्बन्ध में कुल रू0 13 करोड़ के भुगतान की मांग की जा रही है।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि चूंकि पुनरीक्षित मैप काफी विलम्ब से दिनांक 31.12.2007 तक स्वीकृत हो पाया था, अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण भी वर्ष 2008 में ही शुरू हो पाया। जहाँ तक देयकों का प्रश्न है उस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कुल 6 किशतों में से 5 किशतों का भुगतान उसके द्वारा समय से कर दिया गया था, मात्र अंतिम किशत का भुगतान बैंक की गलती के कारण नहीं हो पाया।

5. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि समय-समय पर प्रश्नगत भूखण्ड पर कृषकों के धरना प्रदर्शन के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ एवं समय से निर्माण नहीं हो पाया। इन सबके होते हुए पुनरीक्षणकर्ता को एक नोटिस दिनांक 31.12.2022 को प्राप्त हुई जो दिनांक 23.12.2022 को दिनांकित थी, जिसमें कुल देयक लगभग रू0 12.91 करोड़ अंकित थे। नोटिस में यह कहा गया था कि 15 दिन के अंदर देयकों का भुगतान कर दिया जाए अन्यथा भूखण्ड को निरस्त कर दिया जाएगा। इस पत्र का जवाब उसके द्वारा दिनांक 12.01.2023 को दिया गया, किन्तु उसी दिन पुनरीक्षणकर्ता की भूमि पर प्राधिकरण द्वारा यह बोर्ड लगा दिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड निरस्त किया जा चुका है, हालांकि प्राधिकरण द्वारा वास्तविक रूप में यह आदेश दिनांक 13.01.2023 को किया गया था।

6. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण द्वारा 15 दिन की अवधि समाप्त होने से पूर्व ही निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया है, जो कि नियमानुसार नहीं है, अतः इसे निरस्त किया जाए। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी याचना की गई है कि चूंकि पुनरीक्षित नक्शा देर से स्वीकृत किया गया था एवं तदोपरान्त कृषकों के द्वारा धरना प्रदर्शन किये जाते रहे हैं, अतः उसे पूर्व अवधि का जीरो पीरियड दिया जाए एवं निर्माण कार्य जारी रखने की स्वीकृति भी दी जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूमि की लीज डीड दिनांक 29.08.2003 को निष्पादित की गई थी, जिसके अनुसार इस भूखण्ड पर निर्माण 6 वर्ष के अन्दर सुनिश्चित करना था।

8. प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे0नौ0/बिल्डर्स/2019/586 दिनांक 07.05.2019 के माध्यम से कम्पनी को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत कम्पनी को भूखण्ड के प्रीमियम से सापेक्ष दिनांक 05.04.2019 तक देय किश्तों/ब्याज के मद में देय धनराशि रू0 7,74,42,377/- की बकाया देयता से अवगत कराते हुए उल्लिखित किया गया कि यदि पत्र जारी होने के 15 दिनों के अन्दर प्राधिकरण की देयता का भुगतान प्राधिकरण को नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार भूखण्ड निरस्तीकरण/आर0सी0 जारी किए जाने की कार्यवाही की जाएगी। प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 13 फरवरी, 2019 के माध्यम से कम्पनी को प्राधिकरण की 113वीं बोर्ड में अनुमोदित रि-शिडयूलमेन्ट पॉलिसी से भी अवगत कराया गया, परन्तु कम्पनी द्वारा रि-शिडयूलमेन्ट हेतु आवेदन नहीं किया गया। पुनः प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.08.2019 के माध्यम से कम्पनी को प्राधिकरण की देयता की धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराने अथवा दिनांक 31.08.2019 तक प्रचलित रि-शिडयूलमेन्ट नीति के अन्तर्गत आवेदन किए जाने हेतु सूचित किया गया, परन्तु कम्पनी द्वारा न तो कोई धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराई गई और न ही रि-शिडयूलमेन्ट के लिए आवेदन किया गया। इसके अतिरिक्त दिनांक 17.02.2011, 05.12.2011 एवं 07.03.2013 को डिफॉल्टर नोटिस तथा दिनांक 16.06.2014 निरस्तीकरण पूर्व डिफॉल्टर नोटिस जारी किये गये।

9. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.01.2020, दिनांक 01.05.2020 एवं दिनांक 18 जून, 2020 के माध्यम से कम्पनी को प्राधिकरण की देयता की धनराशि जमा कराए जाने हेतु नोटिस प्रेषित किए गए परन्तु कम्पनी द्वारा कोई धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराई गई। प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को अन्तिम नोटिस दिनांक 23 दिसम्बर, 2022 को प्रेषित किया गया

जिसके अन्तर्गत सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या (सिविल) 940 वर्ष, 2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.11.2022 को पारित आदेश एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या 76288/ग्रे0नौ0/कार्यालय-आदेश/2022-23 दिनांक 23.11.2022 के अनुपालन में दिनांक 01.07.2020 से एम0सी0एल0आर0 दरों के अनुसार गणना की गई है। गणना के उपरान्त कम्पनी पर रुपये 12,91,29,639.15/- की देयता कम्पनी पर बनती थी। नोटिस में उल्लिखित किया गया था कि यदि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर धनराशि का भुगतान आपके द्वारा नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

10. प्राधिकरण की 112वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.07.2018 के मद संख्या 112/8 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनौ/बिल्डर्स/का0आ0/2018/1387 दिनांक 17 जुलाई, 2016 के अन्तर्गत यह निर्णय लिया गया कि ग्रुप हाऊसिंग/बिल्डर्स योजनाओं के फ्लैटिड आवांटेन में प्रथम-फेज के कार्यपूर्ति हेतु 07 वें वर्ष (03 वर्ष निःशुल्क तथा 03 वर्ष 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से निर्धारित विलम्ब शुल्क के पश्चात) से लीजडीड में उल्लिखित भूखण्ड के प्रीमियम की 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से समानुपातिक क्षेत्रफल पर तथा सम्पूर्ण क्षेत्रफल के कार्यपूर्ति हेतु 11वें वर्ष (07 वर्ष निःशुल्क तथा तीन वर्ष 4,6 एवं 8 प्रतिशत विलम्ब शुल्क के साथ निर्धारित समयावधि के पश्चात) से लीजडीड में उल्लिखित भूखण्ड के प्रीमियम की 01 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से समय विस्तारण शुल्क की गणना के साथ समय विस्तारण दिया जाएगा परन्तु उक्त समय विस्तारण आवांटेन के 15 वर्षों के पश्चात किसी भी परिस्थिति में नहीं दिया जाएगा एवं आवांटेन निरस्त कर दिया जाएगा।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर कार्य पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने में असफल रही है। कम्पनी द्वारा देयताओं का भुगतान भी नहीं किया गया है। अतः कार्य पूर्ति हेतु निर्धारित अधिकतम अवधि (आवांटेन से 15 वर्ष) के अंदर निर्माण कार्य पूर्ण कर कार्य पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न करने के आधार पर भूखण्ड निरस्त कर दिया गया है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवांटेन संस्था के पक्ष में वर्ष 2001 में किया गया था एवं लीज डीड भी

वर्ष 2003 में निष्पादित कर दी गई थी। इस लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार 6 वर्षों में इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य संस्था को कर देना था।

यह निर्विवादित तथ्य है कि प्राधिकरण की देयताओं के सापेक्ष 5 किशतों का भुगतान संस्था द्वारा समय से कर दिया गया था, किंतु छठी एवं अंतिम किशत का भुगतान नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई गणना शीट के अनुसार किशतों के भुगतान की स्थिति निम्नवत् है:-

Sr. No.	Amount Paid	Date
1	90,18,750.00	01.12.2004
2	82,36,492.00	03.12.2004
3	93,72,923.00	27.03.2006
4	98,74,900.00	17.01.2007
5	104,71,476.00	04.01.2008

प्राधिकरण द्वारा की गई गणना के अनुसार दिनांक 1.03.2023 तक इस भूखण्ड पर कुल रू0 13,25,23,001/- की देयताएं बन गई थी।

यह निर्विवादित तथ्य है कि इस भूखण्ड पर पुनरीक्षित नक्शा दिनांक 31.12.2007 को पारित किया गया था। नक्शा पारित करने से लेकर अभी तक 16 वर्ष व्यतीत हो चुके हैं। वर्तमान तक भी इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो पाया है। प्राधिकरण द्वारा भी इस तथ्य की पुष्टि की गई है कि उसके द्वारा संस्था द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र के क्रम में सिंडीकेट बैंक के पक्ष में भूमि बंधक रखने के क्रम में अनुमति प्रदान कर दी गई थी। इस प्रकार यह नहीं माना जा सकता कि निश्चित अनुमतियाँ समय से उपलब्ध कराने में प्राधिकरण स्तर से कोई देरी हुई है। प्राधिकरण द्वारा यह भी स्पष्ट किया गया है कि इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य हेतु कोई रोक नहीं थी। कृषकों का विवाद ग्रेटर नोएडा वेस्ट की परियोजनाओं में था। याची संस्था का भूखण्ड पूर्ण विकसित सेक्टर 36 (रो-1) में था। अतः, इस आधार पर उसे शून्य काल की अनुमन्यता नहीं बनती है।

उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि कम्पनी की अपेक्षा के क्रम में प्राधिकरण द्वारा समय समय पर निर्धारित कार्यवाहियाँ सम्पन्न की जाती रही हैं। संस्था द्वारा ऐसा कोई तथ्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो कि इस भूखण्ड पर किसानों का कब्जा था, इसके विपरीत प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह भूखण्ड, पूर्ण विकसित सेक्टर में है, अतः, कृषकों के विवाद का कोई प्रश्न नहीं उठता है। इस प्रकार इस भूखण्ड पर संस्था को शून्य काल का कोई लाभ नहीं दिया जा सकता है।

विवेचना से यह भी स्पष्ट हो रहा है कि भूमि आवंटन से लेकर अभी तक लगभग 22 वर्ष का अंतराल हो चुका है एवं अभी तक निर्माण कार्य पूरा नहीं हो पाया है। इससे स्वाभाविक है कि संस्था इस भूखण्ड पर कार्य नहीं

करना चाहती है। वैसे भी प्राधिकरण की नीति के अनुसार अधिकतम 15 वर्ष ही लीज डीड की तिथि से निर्माण कार्य हेतु दिये जा सकते हैं। ये 15 वर्ष समाप्त हो चुके हैं। अब ऐसा कोई प्राविधान नहीं है कि पुनः अतिरिक्त समय निर्माण के लिए प्रदान किया जाए। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश नियमानुसार है, उसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। याचिका कर्ता की अपील बल हीन होने के कारण निरस्त की जाती है।

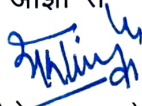
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-5394 / 77-4-23 / 04 अपील / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, आरएस बिल्डवेल प्रा0 लि0, जी-74, प्रथम तल, सरिता विहार रोड, शाहीन बाग, नई दिल्ली-110025।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव