

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 4103 /08 अपील/2022
लखनऊ:दिनांक: 27 जुलाई, 2023

मे0 आर0जी0 रेजीडेंसी प्रा0 लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मे0 आर0जी0 रेजीडेंसी प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-02, सेक्टर-120 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.12.2021 के विरुद्ध दिनांक 11.02.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में नोएडा के पत्र दिनांक 30.12.2022 एवं पत्र दिनांक 12.01.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में दिनांक 18.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री सर्वेश तिवारी, अधिवक्ता, श्री सर्वजीत सिंह, अधिवक्ता एवं श्री सुदीप कुमार, अधिवक्ता तथा प्राधिकरण की ओर से श्री इशितयाक अहमद, महाप्रबन्धक प्लानिंग द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में याची द्वारा यह कहा गया है कि उसे नोएडा के पत्र दिनांक 10.12.2009 के द्वारा भूखण्ड संख्या GH-02, सेक्टर-120 जिसका क्षेत्रफल 51000 वर्ग मीटर है, आवंटित किया गया था। इस आवंटन के क्रम में लीज डीड दिनांक 27.03.2010 को की गई एवं याची को भूखण्ड का कब्जा भी दिनांक 30.03.2010 को दे दिया गया।

3. याची द्वारा पत्र दिनांक 07.07.2010 के माध्यम से बिल्डिंग का layout plan स्वीकृत करने का अनुरोध किया गया जो कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.02.2011 को स्वीकृत किया गया। तदोपरान्त बिल्डिंग का संशोधित प्लान दिनांक 12.01.2023 को प्रस्तुत किया गया जो कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.03.2012 द्वारा स्वीकृत किया गया। पुनः इस बिल्डिंग का ले-आउट प्लान को संशोधित करने के लिए दिनांक 20.09.2013 को आवेदन किया गया, जो कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.03.2024 को स्वीकृत किया गया।

4. पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि उसके द्वारा फेज-1 का निर्माण कार्य पूरा किया जा चुका है एवं उसके द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन दिनांक 25.02.2015 को दे दिया गया था। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा उसे यह अवगत कराया गया कि सभी निर्माण के सम्बन्ध में मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण का स्थगनादेश प्रभावी है जिसके अनुसार अधिभोग प्रमाण पत्र नहीं दिया जा सकता है।
5. स्थगन आदेश समाप्ति पर प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.09.2015 द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया, जिसके अंतर्गत कुल 09 टावर में 1540 आवासों का अधिभोग प्रमाण पत्र उपलब्ध कराया गया। प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.06.2017 द्वारा आवंटी को 766 फ्लैट्स के सम्बन्ध में सब लीज करने की अनुमति भी प्रदान कर दी गई है।
6. इस बिल्डिंग का पूर्व अनुमोदित FAR 2.75 था जिसे बढ़ाने के लिए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आवेदन दिनांक 06.04.2015 को किया गया था एवं प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में अतिरिक्त 0.75 FAR की अनुमति भी दिनांक 27.02.2019 को प्रदान की गई तथा इस बड़े हुए FAR पर संशोधित layout plan भी 07.08.2019 को स्वीकृत कर दिया गया।
7. पुनरीक्षणकर्ता का यह भी कहना है कि उसके द्वारा विकास कार्य कराया जा चुका है तथा सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट भी स्थापित किया जा चुका है। जहाँ तक इनके अनुरक्षण का प्रश्न है, तो इसके संबंध में अवगत कराया गया कि जब तक RWA का गठन नहीं होता है तब तक अनुरक्षण का कार्य विकासकर्ता द्वारा कराया जाता है एवं RWA का गठन हो जाने एवं उसको कार्य हैण्ड ओवर होने के उपरान्त अनुरक्षण के कार्य RWA द्वारा ही किया जाता है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा RWA को कार्यों का हैण्ड ओवर दिनांक 01.01.2020 को कर दिया गया था।
8. पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि हैण्ड ओवर के उपरान्त RWA के कुछ सदस्यों द्वारा अनुरक्षण शुल्क का भुगतान नहीं किया गया था जिसके क्रम में उसके द्वारा प्राधिकरण एवं जिला प्रशासन को भी अवगत कराया गया था। इसी कारण RWA के कुछ सदस्यों द्वारा विकासकर्ता के विरुद्ध कुछ शिकायतें प्राधिकरण में दिनांक 18.10.2021 को की गई थीं जिसके सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा प्रतिउत्तर भी दिनांक 28.10.2021 को दे दिया गया था। पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि शिकायत में उठाये गये सभी बिन्दुओं का निराकरण उसके द्वारा कर दिया गया था, किंतु इसके बावजूद भी प्राधिकरण द्वारा उसका पुनरीक्षित नक्शा निरस्त कर दिया गया एवं अतिरिक्त FAR क्रय करने सम्बन्धी आदेश भी निरस्त कर दिया गया।

9. पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि उसके द्वारा सभी शिकायतों का निराकरण कराने के बावजूद भी उसका नक्शा निरस्त किया गया है, जो नियमानुसार गलत है। पुनरीक्षणकर्ता का यह भी कहना है कि नक्शा निरस्तीकरण की कार्यवाही केवल बिल्डिंग रेगुलेशन 17 के अंतर्गत की जा सकती है, जो कि निम्नानुसार हैं:-

"17. Cancellation of permit for building activity.- If at any time after the issuance of permit, the Chief Executive Office is satisfied that such permit was sanctioned in consequence of any material misrepresentation or fraudulent statement contained in the application given or the information furnished, the Chief Executive Officer may, after giving an opportunity to the applicant of being heard, cancel such permit and any work done there under shall be deemed to have been done without permit. The Technical person found responsible for the same shall be blacklisted and debarred for 5 years from practicing in the notified area. If the owner is found responsible for violations, action may be taken as per lease deed."

10. चूंकि इस रेगुलेशन के किसी भी प्रतिबन्ध का उल्लंघन पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नहीं किया गया है, अतः ले-आउट प्लान निरस्त करने का आदेश दूषित है एवं निरस्त होने योग्य है। उसका यह भी कहना है कि दिनांक 01.01.2020 को अनुरक्षण कार्य RWA को हैण्ड ओवर होने के उपरान्त अनुरक्षण की जिम्मेदारी RWA की ही होती है अतः ऐसे अनुरक्षण के लिए विकासकर्ता को जिम्मेदार ठहराना उचित नहीं है।

11. इस याचिका में नोएडा द्वारा अपनी आख्या में RWA द्वारा की गई शिकायत के सम्बन्ध में निम्न तथ्यों को उल्लेखित किया गया है।

क्रमांक	आपत्ति	नियोजन विभाग की वर्तमान आख्या
1.	संदर्भित योजना के दिनांक 07.08.2019 को स्वीकृत भवन मानचित्रों के विपरीत हरित क्षेत्र में ओपन पार्किंग का प्राविधान किया गया है।	आवंटी संस्था द्वारा संदर्भित क्षेत्र को हरित क्षेत्र में परिवर्तित कर दिया गया है।
2.	योजना में निर्मित बेसमेंट तथा स्टिल्ट तल पर पार्किंग क्षेत्र में निर्मित एवं निर्माणाधीन के मध्य वैरीकेटिंग हेतु दीवार का निर्माण किया गया है।	आवंटी संस्था द्वारा दीवार का निर्माण अस्थायी रूप से किया गया है, जो कि परियोजना के फेस-1 व 2 को पृथक करने के उद्देश्य से किया गया है। इस सम्बन्ध में संस्था के प्रतिनिधि द्वारा अवगत कराया गया है कि परियोजना के फेस-2 के अधिभोग हेतु आवेदन से पूर्व हटा दिया जायेगा।

3.	नोएडा भवन विनियमावली के अनुसार पार्किंग हेतु आवश्यक क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल स्थल पर इंगित किया गया है।	इस सम्बन्ध में आवंटी संस्था द्वारा अवगत कराया गया कि स्थल पर पार्किंग का क्षेत्रफल नियमानुसार ठीक करा दिया गया है।
4.	बेसमेंट में एक्सपेन्सन जोइंट्स एवं बेस्ट वाटर पाइप से सीपेज/लीकेज होने से जगह-जगह पानी भरा हुआ है।	आवंटी संस्था द्वारा अवगत कराया गया कि अपार्टमेंट ऑनर एसोसिएशन द्वारा स्थल पर अनुरक्षण कार्य नहीं करने दिया जा रहा है जिसके लिए एक समिति का गठन कर दिया गया है।
5.	वाणिज्यिक/कम्युनिटी ब्लॉक का उपयोग अधिभेग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना किया जा रहा है।	वर्तमान में आवंटी संस्था द्वारा वाणिज्यिक/कम्युनिटी ब्लॉक के अधिभेग प्रमाण पत्र हेतु आनलाइन पोर्टल के माध्यम से आवेदन किया गया है जिसमें अदेयता प्रमाण पत्र व अन्य प्रपत्र जमा कराया जाना अपेक्षित है।
6.	परियोजना के अग्रसेटबेक में मन्दिर का अवैध निर्माण किया गया है।	स्थल निरीक्षण के दौरान पाया गया कि सैटबेक में अस्थाई रूप से मन्दिर का निर्माण किया हुआ है एवं इस सम्बन्ध में आवंटी संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि परियोजना के अग्रसेटबेक में निर्मित मन्दिर का अवैध निर्माण ए0ओ0ए0 द्वारा किया गया है।
7.	योजना में निर्मित एस0टी0पी0 क्रियाशील नहीं है।	आवंटी संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि वर्तमान में परियोजना का एस0टी0पी0 क्रियाशील है जिसका सी0टी0ओ जमा करा दिया गया है।
8.	टॉवर-ए व बी में अग्निशमन सम्बन्धी यंत्र स्थापित नहीं है।	स्थल निरीक्षण के दौरान पाया गया कि टॉवर-ए व बी में अग्निशमन सम्बन्धी यंत्र स्थापित पाये गये, परन्तु क्रियाशीलता के सम्बन्ध में आवंटी संस्था द्वारा अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण में जमा नहीं करायी गयी है।
9.	टॉवर सं0- ए में स्वीकृत 03 लिफ्टों में से 02 लिफ्ट स्थापित एवं क्रियाशील है एवं एक लिफ्ट स्थापित नहीं की गयी है।	टॉवर-ए में अवशेष 01 लिफ्ट स्थापित कर दी गई है।
10.	टॉवर संख्या-जी, एच में स्थापित 3-3 लिफ्टों में से 1-1 लिफ्ट कार्यशील नहीं है।	स्थल निरीक्षण के दौरान पाया गया कि टॉवर सं0-एच व जी की तीसरी लिफ्ट क्रियाशील हो गयी है।

12. प्राधिकरण का यह कहना है कि परियोजना से सम्बन्धित RWA की शिकायतों का निस्तारण आवंटी संस्था द्वारा किया जा चुका है, एक मात्र शेष

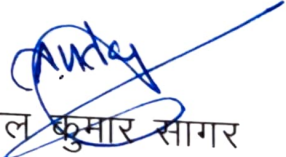
शिकायत के निराकरण हेतु प्राधिकरण द्वारा एक समिति का गठन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि योजना का आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया है, शेष दो टावर का निर्माण नहीं करया गया है तथा कम्युनिटी एवं वाणिज्यिक ब्लॉक का अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया है जिसमें वांछित प्रपत्र जमा कराया जाना अपेक्षित है।

13. सुनवाई के दौरान प्रस्तुत साक्ष्य एवं पत्रावली पर उपलब्ध विवरण के अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:-

- i. इस परियोजना के सम्बन्ध में याची संस्था के पक्ष में भूमि का आवंटन दिनांक 10.12.2009 को किया गया था एवं भूमि पर निर्माण कर याची संस्था द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदन भी दिनांक 25.02.2015 को प्रस्तुत कर दिया गया था।
- ii. याची संस्था को पूर्व में दिये गये 2.75 FAR एवं अतिरिक्त 0.75 कुल 3.5 FAR का अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.02.2019 को किया जा चुका है एवं तदनुसार पुनरीक्षित ले-आउट प्लान दिनांक भी 07.08.2019 को स्वीकृत किया जा चुका है।
- iii. याची संस्था को आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 09.09.2019 को 9 टावर हेतु 1540 प्लैट के लिए दिया जा चुका है।
- iv. पत्रावली के अवलोकन से यह विदित होता है कि निर्माण के सम्बन्ध में RWA द्वारा कुछ शिकायतों की गई हैं, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर पर भी वार्ता हुई है। प्राधिकरण की आख्या के अनुसार अधिकतर शिकायतों का निराकरण किया जा चुका है एवं एक शिकायत के निस्तारण के लिए प्राधिकरण स्तर पर समिति गठित कर दी गई है। चूंकि अधिकतर शिकायतों का निस्तारण किया जा चुका है, अतः शिकायतों के आधार पर याची संस्था के विरुद्ध कार्यवाही करने का अवसर नहीं बनता है।
- v. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि परियोजना से सम्बन्धित STP क्रियाशील है एवं इसके सम्बन्ध में CTO प्रस्तुत कर दिया गया है।
- vi. नोएडा बिल्डिंग रेगुलेशन, 2020 के रेगुलेशन 17 में बिल्डिंग प्लान के निरस्तीकरण का प्रावधान दिया गया है, जिसके अनुसार ले-आउट प्लान उस दशा में निरस्त किया जा सकता है जब प्लान को स्वीकृत करते समय कुछ तथ्यों को छुपाया गया है अथवा फ़ाड करते हुए कुछ गलत तथ्य दिये गये हैं। इस प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य नहीं मिलता है, जिससे यह प्रतीत हो कि नक्शा स्वीकृत करते समय इस तरह का फ़ाड किया गया है। अतः ले-आउट प्लान निरस्तीकरण का आदेश बिल्डिंग रेगुलेशन 17 के मानकों

- को पूरा नहीं करता है। अतः इस कारणवश नक्शा/layout plan निरस्त करने का अवसर नहीं बनता है।
- vii. नक्शा निरस्तीकरण किसी समस्या का हल नहीं है प्राधिकरण को यह चाहिए कि वह दोनों पक्षों के मध्य समन्वय कर यह सुनिश्चित करे कि विकास कार्य नियमित रूप से समय के अनुसार पूर्ण हों। इस तरह के आदेशों से परियोजना में अनावश्यक विलम्ब होता है।
- viii. उपरोक्त के अनुसार यह सिद्ध होता है कि RWA द्वारा प्रस्तुत शिकायतों का निराकरण किया जा चुका है एवं प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.12.2021 बिल्डिंग रेगुलेशन 17 के मानकों के अनुसार नहीं है। तदनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 20.12.2021 निरस्त किया जाता है एवं पूर्व में स्वीकृत ले-आउट प्लान बहाल किया जाता है। इसके अतिरिक्त पूर्व में स्वीकृत अतिरिक्त FAR क्रय करने का आदेश भी बहाल किया जाता है।
- ix. उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता निर्माण कार्य को समयबद्ध रूप से पूरा करने के लिए कार्यवाही करे व प्राधिकरण भी उसको अपेक्षित सहयोग प्रदान करे।

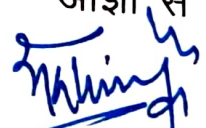
उपरोक्तानुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 4103 (1)/08 अपील/2022 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मे0 आर0जी0 रेजीडेंसी प्रा0 लि0, जी0-5, ग्राउण्ड फ्लोर, आरजी सिटी सेन्टर, लॉरेन्स रोड, दिल्ली-110035।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शिलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।